

# MW + VW

Mieten + Wohnen

Nr. 4, September 2020

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



Verdichten muss  
sozialer werden  
*Seite 6-12*



## Liebe Leser\*innen



Vielleicht sind Sie jetzt grad über ein Sternchen gestolpert.

Das könnte Ihnen im M+W künftig noch ein paar Mal passieren. Denn der MV hat entschieden, in seiner Kommunikation ab sofort nicht mehr nur Männer und Frauen anzusprechen, sondern auch Menschen, die sich keiner dieser beiden Kategorien zuordnen. Dies aus dem einfachen Grund, dass der MV für alle da ist. Die Verwendung des Sternchens ist dabei nur eine von vielen Möglichkeiten, dies sprachlich umzusetzen.

Ich musste mich beim Schreiben und Redigieren der Texte anfänglich etwas an die neue Schreibweise gewöhnen, aber mittlerweile geht es fast automatisch. Das gilt auch für das Lesen: Schon nach kurzem merkt man es nicht einmal mehr. Gelesen wird das Sternchen übrigens, indem an seiner Stelle eine kurze Pause gemacht wird: «Mieter - innen».

Inhaltlich richtet diese Ausgabe ihren Fokus auf das Thema Verdichten. Die Geschichte von Esther Banz über die Zürcher Siedlung Beckhammer zeigt exemplarisch, wie mit Verdichtung zwar die Umwelt geschont wird, wie dadurch aber gleichzeitig die Menschen verdrängt und ganze Nachbarschaften kaputtgemacht werden. Dabei ginge Verdichtung auch anders, sozialer. Im Interview führt die Geografin Gabriela Debrunner aus, welche konkreten Möglichkeiten die Gemeinden hätten, Verdichtung sozialer zu gestalten.

Ausserdem finden Sie in diesem Heft einen weiteren Beitrag aus unserer Serie «Gärtnern mit nichts». Diesmal gibt Ihnen Sabine Reber Tipps, wie Sie aus Ihren Pflanzen Samen gewinnen und nächstes Jahr wiederverwenden können. Und in unserem neusten Mietttipp erfahren Sie von unserem Rechtsberater Fabian Gloor, wie Sie Ihren nächsten Wohnungswechsel nervenschonend gestalten können.

Ich wünsche Ihnen eine gute Lektüre!  
Andrea Bauer

<b>Aktuell</b> Die Argumente der SVP sind scheinheilig	3
<b>Politik</b> Das Mietrecht muss mehr Schutz bieten	5
<b>Zürich</b> Ein Familienquartier soll verdichtet werden	6
<b>Interview</b> Gabriela Debrunner zu sozialer Verdichtung	10
<b>Abstimmung</b> Unterstützung für bezahlbaren Wohnraum	13
<b>Gärtnern mit nichts</b> Samen selber gewinnen	14
<b>Haushalt</b> Das sind die umweltfreundlichsten Drucker	17
<b>Mietttipp</b> So klappt der Umzug einwandfrei	18
<b>Hotline</b> Was bedeutet die Saldoklausel?	21
<b>Rechtsberatung</b> Hier erhalten Sie Auskunft	23

*Herausgeber*  
Mieterinnen- und Mieterverband  
Deutschschweiz

*Redaktion*  
Andrea Bauer  
m+w@mieterverband.ch  
*Administration und Adressverwaltung*  
Mieterinnen- und Mieterverband  
Deutschschweiz  
Bäckerstrasse 52, 8004 Zürich  
T 043 243 40 40  
info@mieterverband.ch  
www.mieterverband.ch

*Mitarbeit*  
Walter Angst, Esther Banz, Christian Dandrès, Ernst Feurer, Urs Geiser, Fabian Gloor, Stefan Hartmann, Sabine Reber, Patric Sandri, Reto Schlatter, Carlo Sommaruga, Michael Töngi

*Gestaltungskonzept*  
Hubertus Design GmbH, Zürich

*Layout*  
Atelier Bläuer, Joel Kaiser, Bern

*Titelbild*  
Reto Schlatter, Zürich

*Druck*

Stämpfli AG, Bern  
*Beglaubigte Auflage*  
126 556 Exemplare  
*Erscheinen*  
6-mal pro Jahr  
*Abonnementspreis*  
Fr. 40.-/Jahr  
*Inserate und Beilagen*  
Judith Joss,  
judith.joss@mieterverband.ch  
T 043 243 40 40



www.facebook.com/Mieterverband



Druck in der Schweiz



Foto: Parlamentsdienste

Im Parlament lehnt die SVP konsequent jede Verbesserung zugunsten der Mietenden ab und unterstützt jeden Angriff auf das Mietrecht – oder lanciert ihn gleich selber.

# Wohnungen sind nicht Joghurts

Bei der Kündigungsinitiative argumentiert die SVP mit knappem Wohnraum und steigenden Mieten. Das ist scheinheilig und schlichtweg falsch.

Jetzt setzt die Propaganda wieder ein. Kurz vor der Abstimmung über die Kündigungsinitiative entdeckt die SVP das Thema Wohnen: Ohne ihre Initiative werde der Wohnraum knapp und die Mieten würden steigen, lautet eines ihrer Hauptargumente. Nicht zum ersten Mal setzt die SVP damit für einen Abstimmungserfolg auf die Nöte der Mieter\*innen. So war es bereits beim Raumplanungsgesetz oder bei Abstimmungen zu Energiefragen.

#### **SVP interessiert sich nicht für die Mietenden**

Im Alltag dagegen interessiert sich die Partei kaum für die Mietenden. Im Gegenteil: Im eidgenössischen Parlament lehnt sie konsequent jede Verbesserung zu deren Gunsten ab und unterstützt jeden Angriff auf das Mietrecht – oder lanciert ihn grad selber. So war sie Anfang Jahr gegen die Wohninitiative. Im Communiqué zur Parolenfassung hielt sie fest, es gebe bereits zu viele leere Wohnungen – von steigenden Mieten wollte die Partei damals nichts gemerkt haben. Selbst die minimale Aufstockung des Fonds de Roulement – der Hilfe für Wohnbaugenossenschaften – verwarf sie. Dagegen unterstützt sie höhere Renditen für Vermieter\*innen, will den Preisschutz im Mietwesen in Gebieten ohne Wohnungsnot komplett abschaffen und verweigert sich konsequent allen Massnahmen, mit denen der Renditehunger der Immobilienkonzerne im Zaum gehalten werden könnte. So sehen die realpolitischen Taten der SVP aus.

#### **Argumente sind falsch**

Die Argumentation kommt aber nicht nur aus einer Ecke, die misstrauisch macht. Sie ist auch schlicht falsch. Natürlich gibt es einen Zusammenhang zwischen der Nachfrage nach Wohnungen und der Mietpreisentwicklung. Doch es sind weitere Faktoren entscheidend: Können die Wohnbaugenossenschaften bauen oder erstellen vor allem renditeorientierte Immobilienfonds Wohnungen? Werden Luxussanierungen erlaubt oder wird ihnen ein Riegel geschoben? Wie gut ist der Schutz der Mieter\*innen ausgebaut? Und vor allem: Ist die Leerwohnungsquote auch dort hoch, wo die Menschen leben wollen? Dies ist offensichtlich momentan nicht der Fall – sonst würden die Mietzinse bei steigendem Leerstand nicht weiter ansteigen. Der Mietwohnungsmarkt ist eben nicht der Joghurtmarkt. Wir alle müssen wohnen können. Wir können nicht so locker in eine neue Wohnung wechseln, wie wir die Joghurtmarke austauschen, wenn das bevorzugte Milchprodukt plötzlich teurer wird.

Kommt hinzu: Ob bei einer Annahme der Kündigungsinitiative weniger Menschen in die Schweiz kommen, steht in den Sternen. Die Befürworter\*innen sagen selber, die Wirtschaft könnte auch weiterhin Arbeitskräfte im Ausland rekrutieren. Die Zuwanderung hängt in erster Linie von der Wirtschaftsentwicklung ab – mit oder ohne Personenfreizügigkeit. Was sich aber ändern wird: Die SVP will neu mit Kontingenten arbeiten und der Aufenthaltsstatus der Menschen, die in die Schweiz kommen, würde verschlechtert. Das hat Auswirkungen auf ihre Rechte als Arbeitnehmer\*innen, aber auch im Bereich des Wohnens. Wer mit einem unsicheren Aufenthaltsstatus eine Wohnung mietet, wird sich gegen Missbräuche weniger gut wehren können.

Kommentar

## Die Krise bringt neue Herausforderungen



Die Auswirkungen der Covid-19-Krise auf den Immobilienmarkt sind vielfältig. Zunächst einmal gibt es unmittelbare Auswirkungen. Einerseits Schwierigkeiten bei der Bezahlung der Miete von Wohnungsmieter\*innen, die einen Einkommensrückgang nach einer Arbeitszeitverkürzung oder, noch gravierender, den Verlust des Arbeitsplatzes zu beklagen haben (siehe Text rechte Seite). Andererseits die Frage der Mietreduktion für Gewerbetreibende, die ihre Tätigkeit während des Shutdowns einstellen mussten. Das Parlament hat in der Sache der Geschäftsmieten noch keinen endgültigen Entscheid getroffen. Falls es sich weigert, auf die Nöte der Gewerbetreibenden einzugehen, werden wir zusammen mit unseren Verbündeten weitere Schritte prüfen.

Es gibt auch die indirekten Folgen, die sich jetzt allmählich abzeichnen. Aufgrund des Rückgangs der Migration im Zusammenhang mit der Schliessung der Grenzen ist die Nachfrage nach Wohnraum rückläufig. Gleichzeitig erleben wir in den Grossstädten, wie Wohnungen, die früher über Internetplattformen wie Airbnb für den Tourismus genutzt wurden, auf den lokalen Wohnungsmarkt zurückkehren. Gegenwärtig gilt dies für 500 Wohneinheiten in Zürich und 400 in Genf. Darüber hinaus wird es aufgrund des Verlusts von Arbeitsplätzen und der Ausweitung des Homeoffice zu einem erheblichen Leerstand bei Geschäftsräumen kommen. Bei einigen der Räumlichkeiten handelt es sich um ehemalige Wohnungen, die jetzt wieder zu Wohnraum werden könnten. Jetzt ist der Zeitpunkt, um über kantonale Vorschläge zur stärkeren Regulierung der Internetplattformen nachzudenken und zu prüfen, wie leerstehende Liegenschaften wieder in Wohnungen umgewandelt werden können.

Die Krise bringt auch neue Herausforderungen.

*Carlo Sommaruga, Präsident MV Schweiz*



# Probezeit statt Rauswurf

## Das Mietrecht muss Mieter\*innen, die vorübergehend ihre Miete nicht zahlen können, besser schützen.

Die Pandemie hat nicht nur eine Gesundheitskrise ausgelöst, sondern auch eine Wirtschafts- und Finanzkrise. Viele der Beschäftigten sind gegenwärtig von Kurzarbeit betroffen, die Arbeitslosenquote ist stark angestiegen und die Situation auf dem Arbeitsmarkt bleibt angespannt. Die Corona-Krise hat uns deutlich vor Augen geführt, wie viele Menschen in der Schweiz in prekären Verhältnissen oder in Armut leben.

### Unerbittliches Mietrecht

Im Vergleich mit dem Arbeitsrecht bietet das Mietrecht im Prinzip mehr Schutz. Anders als Arbeitnehmende können sich Mieter\*innen gegen Missbräuche vonseiten der Vermieterschaft wehren. Während im Falle einer Entlassung höchstens ein Schadenersatz in der Höhe von durchschnittlich zwei oder drei Monatsgehältern ausbezahlt wird, kann eine bereits erfolgte Kündigung angefochten und nachträglich als unwirksam erklärt werden.

Dieser Schutz gilt allerdings nicht für Kündigungen, die wegen der Nichtzahlung der Miete erfolgt sind. Hier ist das Mietrecht unerbittlich: Ist der Mieter mit seiner Miete in Verzug, kann die Vermieterin eine Zahlungsfrist von 30 Tagen ansetzen und ihm die Kündigung androhen. Zahlt er innerhalb dieser Frist nicht, kann sie den Mietvertrag mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf das nächste Monatsende kündigen.

Angesichts der Covid-19-Krise verlängerte der Bundesrat im März kurzzeitig die Frist bei Zahlungsrückständen für Wohn- und Geschäftsmieten von 30 auf 90 Tage. Die Fristverlängerung galt aber lediglich für Mieten, die zwischen dem 13. März und dem 31. Mai 2020 fällig waren (Mieten für April und Mai). Seit



Foto: 123rf

Juni gilt wieder die herkömmliche Frist von 30 Tagen.

### Risiko von Kündigungen

Die Krise ist jedoch nicht vorbei – in wirtschaftlichen Belangen zeichnet sie sich sogar erst ab. Das Risiko ist deshalb gross, dass Zahlungsverzugskündigungen zunehmen werden. Es sei daran erinnert, dass es in der Schweiz möglich ist, eine Wohnung räumen zu lassen, auch wenn die Bewohner\*innen keine Anschlusslösung haben.

Ob ein Mietvertrag, der nach einer Zahlungsverzugskündigung aufgelöst wurde, wieder in Kraft gesetzt wird, hängt heute allein vom guten Willen der Vermieterschaft ab. Glücklicherweise lassen sich mit verantwortungsbewussten Vermieter\*innen oft Lösungen finden. Aber nicht alle sind verantwortungsbewusst. Vielmehr nutzen einige den mangelnden Schutz des Mietrechts aus, um unliebsame Mietparteien loszuwerden und die Miete bei der Neuvermietung zu erhöhen. Die gegenwärtige Krise wird andauern.

Wir müssen darum der Tatsache gerecht werden, dass Mieter\*innen vorübergehend ihre Zahlungsfähigkeit verlieren.

### Änderung auf Bundesebene

Zusammen mit anderen Unterzeichnenden habe ich im Nationalrat einen Vorstoss eingereicht, der auf eine entsprechende Änderung des Mietrechts abzielt. Wer innerhalb von zwei Monaten nach einer Kündigung die Miete wieder regelmässig bezahlt, soll für weitere sechs Monate probeweise in der Wohnung bleiben dürfen respektive ein Geschäftslokal weiter mieten können. Nach Ablauf der sechs Monate soll die Kündigung hinfällig und der Mietvertrag wieder in Kraft gesetzt werden, solange es keine weiteren Zahlungsrückstände gibt. Mit dieser Änderung würde die Härte des Mietrechts etwas gemildert, gleichzeitig würden die finanziellen Interessen der Vermieterschaft gewahrt.

*Christian Dandrès ist Nationalrat (SP, GE) und Vorstandsmitglied MV Schweiz*



# Im Familienparadies nistet sich das Profit-Virus ein



Zürich will verdichten, massvoll und umsichtig. Ein Bauvorhaben im gut durchmischten, lebendigen Allenmoos-Quartier zeigt aber exemplarisch, dass es mehr als gute Vorsätze braucht, um nicht nur die Umwelt, sondern auch die Menschen zu schonen.



# Stadtplanung braucht Zähne



Gerade erst erfuhr die Beckhammer-Siedlung im Zürcher Allenmoos-Quartier einen kurzen Moment des Glamours und der medialen Beachtung. Grund dafür waren Dreharbeiten für einen biografischen Film über den Schriftsteller Martin Suter, der seine ersten Lebensjahre in dieser zentral und doch versteckt gelegenen Wohnsiedlung zwischen Milchbuck und Oerlikon verbrachte. Sieben Reihen mit je drei aneinander gebauten 6-Familien-Häusern stehen hier umgeben von Rasenflächen parallel nebeneinander, quer dazu vier weitere Doppel-Mehrfamilienhäuser.

## Familienquartier in gefragtem Gebiet

«Der Beckhammer», wie die Leute ihr Zuhause nennen, wurde 1947 gebaut. Brigit Hogg, die in der gut durchmischten Siedlung aufgewachsen ist und viele Jahre später ins Quartier zurückkehrte, sagt: «Es war immer schon eine angenehme, familiäre Stimmung in dieser Siedlung. Sie grenzt an einen verkehrsfreien Weg, einen Sportplatz und einen grossen Spielplatz. Das Quartier lebt.» Seit 1948 hat das Allenmoos-Quartier sein eigenes Schulhaus, geplant und errichtet worden sei es nicht zuletzt wegen der vielen Kinder im Beckhammer, weiss Hogg. Die ruhige, inzwischen über 70-jährige grüne Siedlung könnte vom Aussehen her einer Genossenschaft gehören. Aber es sind private Eigentümer\*innen, die eines oder mehrere der rund 30 Mehrfamilien-Wohnhäuser besitzen – so ist es fast im ganzen Quartier: Nur eine einzige Baugenossenschaft ist im Allenmoos vertreten. Das stellt jetzt, wo im grossen Stil baulich verdichtet werden darf in der Stadt, eine grosse Gefahr dar für das Familienparadies: Die privaten Besitzer\*innen können abreissen und gewinnbringend neu bauen – oder ihre Häuser zu guten Preisen verkaufen. Abreissen und neu bauen lohnt sich jetzt so richtig. Kommt dazu, dass sich das Quartier in einem zunehmend gefragten Gebiet befindet, wie der Stadtentwicklungsexperte Philipp Klaus sagt: «Das Allenmoos ist von seiner Lage her zum Wohnen und damit für Bauinvestitionen interessant, weil die Arbeitsplatzzentren Oerlikon und Zürich-West mit ÖV gut zu erreichen sind und der Autobahnanschluss direkt vor der Tür liegt.»

## 58 Kleinwohnungen geplant

Den Beckhammer 21, 23 und 25 trifft es als Erstes. Die Baugespanne stehen schon seit Juni. Den Bewohner\*innen der achtzehn 3- und 4,5-Zimmer-Wohnungen hat die Verwaltung –

Am 30. November 2016 hat der Stadtzürcher Gemeinderat die neue Bau- und Zonenordnung (BZO 2016) verabschiedet. Es gab zwar Gegenstimmen. Von einem Referendum sprach aber niemand. Dabei war damals schon klar, dass mit dieser BZO Quartiere wie das Allenmoos Investoren zum Frass vorgeworfen werden.

Die Beckhammer-Parzelle, auf der die Violanta AG ihren Neubau plant, hatte schon vor der mit der BZO 2016 vollzogenen Umzonung von der dreistöckigen Wohnzone in die neue Wohnzone 4b eine Ausnutzungsreserve von rund 25 Prozent. Mit der BZO wurde diese Reserve auf 50 Prozent erhöht. Die zulässige Geschossfläche ist damit 50 Prozent höher – und die Zahl der Wohnungen kann von 18 Familien- auf 58 Kleinwohnungen erhöht werden.

Wilhelm Natrup, oberster Raumplaner des Kantons Zürich, nennt solche Gebiete «Wild-und-West-Zonen» (NZZ, 30. Juni 2020). Weil die Zonierung «einigen Spielraum» zulasse, komme es in diesen Wohnquartieren zu einer «ungeordneten Nachverdichtung», die in der Bevölkerung oft Missmut erzeuge.

Wer nicht bereit ist, Grundeigentümer zu verpflichten, «mit dem Bauen einen Beitrag zum Gemeinwohl zu leisten» (Natrup), plant ohne Plan. An diesem fehlenden Biss scheitert die Zürcher Stadtplanung.

Das muss sich ändern. In den Genuss zusätzlicher Nutzungsrechte sollen Eigentümer nur kommen, wenn sie bezahlbaren Wohnraum schaffen. Für Gebiete wie das Allenmoos ist den Eigentümern zudem die Pflicht aufzuerlegen, einen Gestaltungsplan öffentlich aufzulegen.

Mit dem kommunalen Richtplan plant die Stadt Zürich zurzeit den nächsten Verdichtungsschritt. Was wir mit der BZO 2016 verpasst haben, muss der Richtplan zwingend einlösen. Sonst braucht es ihn nicht.



Fast tausend Personen haben Brigit Hoggs Petition gegen den Abriss der Häuser im Beckhammer unterzeichnet.

Zanella Partner Immobilien AG – auf Ende des kommenden März gekündigt, im Auftrag der Besitzerin Violanta, einer Immobilien-AG. Im Baugesuch wird ersichtlich, was geplant ist: 58 Kleinwohnungen, nicht eine einzige Familienwohnung soll es geben. Die Kinder müssen die kinderfreundliche Siedlung verlassen. Und überhaupt alle, denn die neuen Renditewohnungen werden nicht für die Menschen geplant, die jetzt und teils schon sehr lange im gut durchmischten Quartier leben. Von der Kündigung sind auch alte Menschen betroffen, die seit fünfzig Jahren da leben.

#### Millionengewinne dank Verdichtung

An einem heissen Augustabend versammeln sich im Beckhammer Betroffene unter einer mächtigen Blutbuche. Der Mieter Patrick Ryf und die Mieterin Karin Landolt erzählen kurz den Stand der Dinge: Fast alle haben die Kündigung angefochten, sie hoffen, dass sie als missbräuchlich deklariert wird. Oder dass sie und die anderen Mieter\*innen wenigstens eine lange Erstreckung der Kündigungsfrist erhalten. Das Baugesuch für den Neubau ist noch in Prüfung beim Hochbaudepartement der Stadt. Gekündigt hat ihnen die Verwaltung auf Vorrat, was nicht per se illegal ist. Und die Leute



Familie Ryf vor einem der Baugespanne, die schon seit Juni auf beiden Seiten des Häuserblocks stehen.

hinter dem Projekt haben gute Chancen, dass ihr Renditeprojekt bewilligt wird, unser kapitalfreundliches Miet-, Bau- und Bodenrecht machts möglich. Dank der Verdichtungspolitik der Stadt werden die Aktionär\*innen im Allenmoos-Quartier mit ihrem Neubau über die Jahre gerechnet wohl Millionen verdienen können, denn sie dürfen ein zusätzliches Stockwerk in die Höhe bauen. Und sie haben keine Skrupel, wenige Altbau-Familienwohnungen durch viele Kleinwohnungen für Einzelpersonen zu ersetzen, mitten im Familienparadies. Philipp Klaus nimmt an, dass in nächster Zukunft vermehrt so gebaut werden wird: «Mit solchen Kleinwohnungen und zunehmend auch mit Mikrowohnungen mit sehr wenig Fläche, aber hohem Standard, lässt sich gut Profit machen.»

#### Betroffene lancieren Petition

Was im Beckhammer geplant wird, könnte der Anfang vom Ende dieses familienfreundlichen, sozial stark vernetzten Allenmoos-Quartiers sein. Das befürchten im Quartier viele, weiss Brigit Hogg: «Wenn dieses Bauvorhaben bewilligt wird, ist das wie ein Präjudiz. Wir fragen uns: Wer ist als Nächstes dran?»

Die pensionierte Ärztin schuf für sich und alle im Quartier ein Ventil für ihre

Empörung – und eine Möglichkeit, sich zu wehren: Sie lancierte zusammen mit Betroffenen und Anwohnerinnen und Anwohnern eine Petition gegen den Abriss der Häuser. Ende Juni begannen sie, im Quartier und der Umgebung Unterschriften zu sammeln, mit mehreren Standaktionen und von Tür zu Tür gehend. Nach nur zweieinhalb Wochen hatten 981 Personen die Petition unterzeichnet, auch Martin Suter. «Jetzt wissen alle im Beckhammer und darüber hinaus, was hier passiert», sagt Hogg kämpferisch. Sie adressierte die Petition an Stadtrat André Odermatt, Vorsteher des Hochbaudepartements. Es sei ihr bewusst, dass die Mietrechte begrenzt sind, schrieb sie im Begleitschreiben, und äusserte ihre Hoffnung, dass die Stadt dennoch eine Möglichkeit finde, die Häuser zu erhalten. Etwa, indem sie mit einer städtischen Stiftung oder einem anderen gemeinnützigen Bauträger dem Besitzer die drei Häuser abkauft. Mit diesem Ziel lancieren Betroffene mit der Unterstützung von weiteren Leuten im Quartier nun eine weitere Petition zuhanden von Daniel Leupi, Vorsteher des Finanzdepartements und zuständig für die Liegenschaften der Stadt. Patrick Ryf, der mit seiner Familie die Wohnungskündigung erhalten hat, sagt dazu: «Die Stadt hat von den Stimmberechtigten den Auftrag erhalten, den Anteil der gemeinnützigen Mietwohnungen auf einen Drittel am Gesamtbestand zu erhöhen – hier bietet sich ihr vielleicht die Möglichkeit, dem Ziel einen kleinen Schritt näher zu kommen.»

#### Was heisst «massvolle Verdichtung»?

Etwas Hoffnung hat man im Quartier auch auf eine Ablehnung des Baugesuchs. Aber ein Baugesuch wird nicht auf sozialräumliche Kriterien hin überprüft, wie Fabian Korn vom



Hochbaudepartement der Stadt Zürich erklärt: «Es muss in erster Linie bauliche Vorschriften erfüllen, zu denen auch die Ausnutzungsziffer am jeweiligen Standort gehört. Diese sagt, wie gross die Bruttogeschossfläche im Verhältnis zur Grundstückfläche bei einer maximal vorgegebenen Anzahl von Geschossen sein darf.» Geregelt werden diese und weitere für die Verdichtung relevanten Parameter über die Bau- und Zonenordnung (BZO). 2016 hat die Stadt Zürich die BZO zuletzt grossflächig überarbeitet. Man führte dabei unter anderem eine neue Bauzone namens W4b ein, mit der man in «verdichtungssensibleren Gebieten» eine «massvolle Verdichtung» ermöglichen wollte, die sich «stärker an den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und an den typischen Quartiermerkmalen orientiert.» Der Beckhammer befindet sich in einer solchen Zone. Die Betonung der typischen Quartiermerkmale macht Hoffnung. Aber am Schluss könnte auch die grosse Enttäuschung stehen, weil die Bauzonennormen eben tatsächlich nur Bauliches und nicht Sozialräumliches regelt. So heisst «typische Quartiermerkmale» für diesen Ort beispielsweise: Es braucht auch weiterhin grosse Grünflächen zwischen den Häusern. Und nicht: Die da geplanten Wohnbauprojekte müssen zur guten Durchmischung des Quartiers beitragen und bezahlbar sein.

Die gut gemeinten Verdichtungs-Weichmacher werden also kaum verhindern, dass sich im Familienparadies ein erstes Profit-Virus einnistet. Oder wie Niggi Scherr, langjähriger MV-Zürich-Geschäftsleiter und Gemeinderat (AL), der weiterhin engagiert für die Interessen der Mieter\*innen kämpft, sagt: «Leere Worte: Was mit der Zonierung angestrebt wurde, wird vorliegend offensichtlich verfehlt. Der Stadtrat hat zwar das Problem erkannt, aber keine wirkungsvolle Therapie entwickelt.»

### Woher kommt das Geld?

Das Bauprojekt wirft nicht nur hinsichtlich seiner Wirkung auf das gesamte Allenmoos-Quartier grosse Fragen auf, sondern auch, was seine Finanzierung betrifft. Andreas Steiner, der das Baugesuch im Namen seiner Immobilien-AG Virtus eingereicht hat, wirkt wie ein Phantom. Ruft man auf die Telefonnummer der Firma an, zeigt sich: Diese ist ungültig. An der Geschäftsadresse in Küsnacht ZH gibt es keine Klingel für die Firma. Ihr Name steht zwar auf einem Briefkasten, aber der dient auch als Postempfänger für die weiteren vier AGs, die allesamt auf Andreas Steiner aus Alpthal an dieser Adresse im Zürcher Handelsregister eingetragen sind (und bei denen er alleiniger Zeichnungsberechtigter ist). Merkwürdig ist, dass Steiner das Baugesuch nicht im Namen seiner Violanta AG eingereicht hat, denn sie ist laut Grundbuch die Besitzerin der drei bestehenden Häuser. Im Baugesuch für den Neubau ist auch – als einzige Kontaktmöglichkeit, abgesehen vom Briefkasten in Küsnacht – eine Violanta-Mailadresse angegeben. Eine Anfrage dort bleibt selbstverständlich unbeantwortet. Auch weitere Versuche, Andreas Steiner zu erreichen, scheitern – etwa via den Architekten des geplanten Neubaus, Yves Guggenheim, oder über die bisherige und die aktuelle Verwaltung der Wohnhäuser. Das passt zu den Erfahrungen, die auch die Mieter\*innen im Beckhammer 21, 23 und 25 gemacht haben: Sie haben schlicht keine Ahnung, wer das Geld für die Miete einsackt, das sie Monat für Monat bezahlen. Wenigstens in Küsnacht müsste man Andreas Steiner doch sehen, im Haus, an dem der Briefkasten befestigt ist. Fehlanzeige. Zwei hier lebende Mieter sagen übereinstimmend: «Herrn Steiner habe ich noch nie gesehen.» Und das Büro im Keller wirke stets unbenutzt, ein geliefertes Paket habe lange an die Türe gelehnt darauf gewartet, abgeholt zu werden.



Steiners Briefkasten in Küsnacht: Die fünf AGs sind alle auf seinen Namen eingetragen.

### Intransparente Immobilien-AGs

Der Neubau im Beckhammer wird gemäss Baugesuch um die 11,5 Millionen Franken kosten – woher kommen die Eigenmittel dafür? Man weiss es nicht, denn es gibt hierzulande kein Gesetz, das zu dieser Transparenz verpflichtet. Transparency International Schweiz warnte bereits vor zwei Jahren in einem Bericht vor eklatanten Geldwäscherei-Schlupflöchern im Immobiliensektor hier im Land. Die Schweiz hinke einmal mehr internationalen Mindeststandards hinterher. So sind zwar die Banken mittlerweile verpflichtet sicherzustellen, dass die von ihnen verwalteten Gelder sauberer Herkunft sind – nicht so Anwalt\*innen, Notar\*innen und Makler\*innen, die im Immobiliensektor tätig sind. Transparency verlangt, dass das Geldwäschereigesetz ausgeweitet wird, insbesondere auch auf den Kauf und Verkauf von Immobilien. Damit müssten die in einem Immobilienverkauf Involvierten eine Sorgfalts- und Meldepflicht zur Verhinderung von Geldwäscherei wahrnehmen. Auch die Lex Koller soll entsprechend verschärft werden – eine Forderung, für die die SP-Nationalrätin Jacqueline Badran schon länger kämpft.

# «Wir müssen Verdichtung gezielter steuern»



In der Umsetzung geschieht Verdichtung oft zu Ungunsten der Menschen. Dabei hätten die Gemeinden Möglichkeiten, um eine sozialere Verdichtung zu fördern, sagt die Geografin Gabriela Debrunner.



*Frau Debrunner, was meinen wir eigentlich, wenn wir von Verdichten sprechen?*

Ich arbeite mit der Definition «mehr Bewohner\*innen innerhalb einer Gemeindegrenze». Nur wenn tatsächlich mehr Leute auf gleicher Fläche leben, werden auch weniger Ressourcen pro Kopf verbraucht – Energie, Boden, Wohnraum. Und das ist das eigentliche Ziel der Verdichtung.

*Es scheint, als würde vor allem dort verdichtet, wo es bereits dicht ist. Ist Verdichten ein städtisches Phänomen?*

Rein rechtlich gesehen nicht. Das Raumplanungsgesetz verpflichtet sowohl städtische als auch ländliche Gemeinden dazu. Es gibt aber Unterschiede darin, wie verdichtet wird. In einer ländlichen Gemeinde geschieht dies eher über die Umwandlung von Einfamilienhäusern oder über Anbauten auf Privatgrund. In der Stadt dagegen wird vor allem über Ersatzneubauten oder Aufstockungen verdichtet, weil es dort immer weniger leerstehende Freiflächen wie Industriebrachen oder unbebaute Parzellen gibt.

*Warum wird in der Stadt anders verdichtet als auf dem Land?*

Weil die Eigentumsverhältnisse anders sind. In der Stadt leben über 60 Prozent der Bewohner\*innen in Mietwohnungen,

und wir haben es vor allem mit institutionellen Eigentümerschaften wie Versicherungen, Pensionskassen oder Fonds zu tun. Sie investieren dort, wo die Nachfrage gross ist und die Risiken tief. Wenn ich als Investorin in Zürich einen Ersatzneubau erstelle, ist das zwar kurzfristig teuer, aber langfristig auch sehr lukrativ. Ich kann an gleicher Stelle zwei oder drei Stöcke mehr bauen und finde immer Abnehmer\*innen dafür. Mache ich das Gleiche im Jura, weiss ich nicht, ob ich die Wohnungen aufgrund der geringeren Nachfrage wegbringe.

*Verdichten scheint ein Geschäftsmodell zu sein ...*

Ja, Verdichtung stellt ein grosses Investitionspotenzial dar. Das sieht man auch daran, dass immer mehr Ersatzneubauten erstellt werden. In der Stadt Zürich hat sich deren Anzahl im Eigentum von institutionellen Eigentümerschaften seit 2006 vervierfacht. Allerdings muss man dazu sagen, dass sie nicht von selber draufgekommen sind zu verdichten. Es gibt eine politische Auflage, die sagt, dass sie innerhalb des Stadtgebiets verdichtet bauen müssen. Das Bauen auf der «grünen Wiese» ist grösstenteils vorbei. Was bleibt, ist die Verdichtung über Ersatzneubau, Erneuerung oder Sanierung. Diese sogenannte Verdichtung im Bestand wird in der Schweiz immer zentraler. Die Auflagen dabei sind sehr gering. Die Art und Weise, wie verdichtet wird, verändert sich dadurch gerade markant.

*Macht das Raumplanungsgesetz keine Vorgaben dazu, wie genau verdichtet werden soll?*

Im Gesetz steht einzig, dass Bund, Kantone und Gemeinden zu einer «Siedlungsentwicklung nach innen unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität» beitragen müssen. Was mit «Siedlungsentwicklung nach innen» oder «Wohnqualität» aber genau gemeint ist, bleibt den Kantonen und Gemeinden überlassen.

*Verdichten im Bestand bedeutet meist, dass einer bestehenden Mieterschaft gekündigt wird. Was sind die Folgen davon?*

Der Verdrängungseffekt ist sehr gross. Besonders ältere und einkommensschwache Leute haben Mühe, eine neue

Wohnung innerhalb der Stadt zu finden. Die Verdichtung im Bestand verdrängt aber nicht nur eine bestehende Mieterschaft, sondern sie zerstört auch eine Nachbarschaft, ein gewachsenes Quartier. Bei dieser Art von Verdichtung spielt die soziale Dimension eine zentrale Rolle: Führt Verdichtung – obwohl ein politisch gut gemeinter ökologischer Gedanke – zu einer Verdrängung der bestehenden Bewohnerschaft, können sich zunehmend nur noch bestimmte Einkommensklassen eine Wohnung in der Stadt leisten. Je stärker die Verdichtung im Bestand zunimmt, desto schneller gehen alte Liegenschaften mit potenziell tieferen Mieten verloren. Die unteren und mittleren Einkommensschichten tragen so die negativen ökonomischen Konsequenzen der Verdichtung. Sie können es sich nicht mehr leisten, am Stadtleben teilzuhaben. Die Folge ist, dass die soziale Akzeptanz der breiten Bevölkerung für Verdichtungsmassnahmen je länger, je mehr schwindet. Dessen müssen sich die Gemeinden bewusst sein.

*Weshalb werden die sozialen Aspekte von Verdichtung noch so wenig thematisiert?*

In der Wissenschaft ging man dieser Dimension des Verdichtens lange aus dem Weg, weil sie schlechter messbar ist als die ökologische oder die ökonomische. Ein weiteres Problem ist, dass die Politik bis anhin Verdichtung grundsätzlich als positiv betrachtet hat egal wie sie stattfindet. Folglich findet auch kein Diskurs darüber statt, was sozial, ökologisch oder ökonomisch nachhaltige Verdichtung bedeutet und wie man die drei Dimensionen bei der Umsetzung aufeinander abstimmen kann.

*Inwiefern könnten die Gemeinden zu einer sozialeren Verdichtung beitragen?*

Das Eigentum ist der zentrale Baustein des Schweizer Wirtschaftssystems. Solange Eigentümerschaften nach eigenem Gutdünken über die Nutzung und Verteilung ihres Bodens verfügen können, werden sie von diesem Recht vollumfänglich Gebrauch machen und mehrheitlich zu Ungunsten sozialer Aspekte verdichten. Rein rechtlich gesehen ist daran auch nichts auszusetzen. Die einzige Möglichkeit der Gemeinden ist eine wirk-

Gabriela Debrunner doktoriert und lehrt am Lehrstuhl für Raumentwicklung und Planung der Universität Bern. In ihrer Doktorarbeit untersucht sie, wie Schweizer Gemeinden mit der Herausforderung der Umsetzung der Innenentwicklung umgehen und welche bodenpolitischen Strategien sie dabei zur Stärkung der sozialen Nachhaltigkeitsdimension (u. a. preisgünstiger Wohnraum, soziale Durchmischung, Zusammenhalt) anwenden. Dabei geht es insbesondere um Fragen des Eigentums, der Bodenpolitik und der Governance, also der Art und Weise, wie die Gemeinden ihre Zuständigkeiten und Befugnisse wahrnehmen und diese auf die Interessen privater und anderer öffentlicher Akteure abstimmen.

same und aktive Bodenpolitik – über das Planungsrecht, die Wohnungspolitik oder das Mietrecht.

*Welche konkreten Instrumente gibt es?*

Es gibt finanzielle Möglichkeiten, den gemeinnützigen Wohnungsbau stärker zu fördern, etwa über zinslose Darlehen, Subventionen an gemeinnützige Wohnbauträger oder die Gründung von städtischen Stiftungen zugunsten des preisgünstigen Wohnungsbaus. Ein anderer Weg führt über die Zonenplanung: Die Gemeinden können den Investoren über das Baureglement vorschreiben, ob und wie genau sie beim Verdichten soziale Kriterien erfüllen müssen. Über eine Sondernutzungsplanung kann eine Stadt ausserdem Vorgaben für ein Areal machen. Zum Beispiel zum Einkommenslevel der Bewohner\*innen, zum Anteil preisgünstiges Wohnen oder zu einer etappierten Bauweise.

*Über die Zonenplanung können so konkrete Vorgaben gemacht werden?*

Ja. Denkbar wäre sogar, eine Zone zum Schutz vor Neubauten einzuführen. Eine dritte Möglichkeit wäre das Aushandeln von Verträgen mit Investoren, in Form von Baurechts- oder städtebaulichen Verträgen, in welchen Gemeinden soziale Forderungen stellen. Das kann so geschehen, dass bei Ersatzneubau temporäre Ersatzwohnungen für die Bewohner\*innen zur Verfügung gestellt werden müssen, dass ältere Personen besondere Unterstützung erhalten oder dass ein gewisser Prozentsatz der neuen Wohnungen für das preisgünstige Segment reserviert wird. So wird es bereits in der Zusammenarbeit mit Genossenschaften gemacht, es wäre aber auch mit Privaten möglich. Und viertens kann die Gemeinde selber Eigentümerin werden und auf ihrem Land sozial verdichten.

*Findet man für diese Instrumente politische Mehrheiten?*

Viele Stadtregierungen haben Angst. Entweder dass die Investoren abspringen, wenn sie ihnen zu viele Auflagen machen,

oder dass sie das Ziel der Verdichtung als Ganzes verfehlen, wenn sie nicht im Sinne der Eigentümerschaft verdichten. Diese haben eine starke Veto-Position und können Verdichtungsprojekte verhindern oder blockieren, wenn sie nicht einverstanden sind. Am einfachsten ist es bei der Unterstützung für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Dafür sind auch Liberale zu haben, weil es nicht direkt in die Eigentumsfreiheit eingreift. Was zunehmend gemacht wird, sind Verträge zwischen Gemeinde und Investoren. Auch Landkäufe durch die Gemeinde nehmen zu. Schwieriger ist es mit den baurechtlichen Massnahmen, weil diese flächendeckend für alle Eigentumsformen und Bauprojekte gelten. Die Interessen sind entsprechend unterschiedlich und es ist politisch schwieriger, sich auf «sozialere» Instrumente zu einigen. Wir werden aber je länger, je weniger darum herumkommen, im Bestand Zonen differenzierter zu bestimmen und Verdichtung gezielter zu steuern.

«Die einzige Möglichkeit der Gemeinden ist eine aktive Bodenpolitik – über Planungsrecht, Wohnungspolitik oder Mietrecht», sagt Gabriela Debrunner.



Foto: Rero Schläpfer



# Anliegen werden breit unterstützt

Die Umfrage zur Wohninitiative zeigt: Eine grosse Mehrheit der Stimmbevölkerung findet die Mieten zu hoch und befürwortet Massnahmen zur Förderung des bezahlbaren Wohnraums.

Frauen und junge Erwachsene sagten häufiger Ja zur Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» als Männer und ältere Personen. Dass die Jüngeren eher Ja sagten, hat allerdings auch damit zu tun, dass sie sich eher dem politisch linken Lager zuordnen als ältere. Denn rund neun von zehn Urnengänger\*innen, die sich auf dem politischen Spektrum links einordnen, stimmten für die Vorlage.

Zu diesen Erkenntnissen kommt eine detaillierte Analyse der Abstimmung über die Wohninitiative vom 9. Februar 2020. Die Umfrage wurde vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) in Auftrag gegeben und im Juli veröffentlicht. Neben den demografischen Faktoren wurde untersucht, welche Argumente die Stimmberechtigten überzeugten, wie sie den Wohnungsmarkt und die Wohnungspolitik in der Schweiz einschätzen und wie sie die verschiedenen Ansätze zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus beurteilen.

## Betroffenheit massgebend

Eine massgebende Rolle beim Entscheid spielte die persönliche Betroffenheit. So nahmen Personen, die in einer der dichtbesiedelten Kernstädte der Schweiz leben, die Vorlage bedeutend häufiger an als solche, die in einer ländlichen Gemeinde wohnen. Entscheidend waren auch die Eigentumsverhältnisse: Mieter\*innen stimmten deutlich häufiger Ja als Eigentümer\*innen. Besonders häufig – nämlich zu 80 Prozent – sagten diejenigen Mieter\*innen Ja, die angaben, die Höhe der Miete schränke sie finanziell ein.

Und auch Personen, die sich mindestens fünfmal erfolglos für eine Wohnung beworben hatten, legten besonders oft ein Ja in die Urne.

Nach den Argumenten befragt, gaben die meisten Befragten an, sie hätten Ja

gestimmt, damit es mehr preisgünstigen Wohnraum gebe. Weitere Argumente, die die Stimmberechtigten überzeugt hatten, waren die verstärkte Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus und der Kampf gegen Spekulation.

## Wohnkosten zu hoch

Beachtliche 90 Prozent der Stimmbürger\*innen betrachten die Wohnkosten in der Schweiz zumindest teilweise als zu hoch. Als effizientes Mittel zur Senkung erachtet eine Mehrheit die verstärkte Förderung von preisgünstigen Wohnungen.

Die Befragten unterstützen mehrheitlich eine Wohnungspolitik, die den gemeinnützigen Wohnraum fördert, weil sie diesem einen preisdämpfenden Effekt auf den Wohnungsmarkt zuschreibt.

Allerdings scheint die Meinung weit verbreitet, dass oft nicht die richtigen Personen und Haushalte von gemeinnützigen Wohnungen profitieren. Eine Mehrheit will deshalb, dass solche Wohnungen an Einkommens- und Vermögenslimiten gebunden sind, und wünscht eine Vergabe an spezifische Bevölkerungsgruppen wie ältere Personen oder Familien.

## Viel Unterstützung für Fördermassnahmen

Unabhängig von der Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» befürwortet die Stimmbevölkerung ganz allgemein Massnahmen zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum. Von den acht zur Beurteilung vorgelegten Massnahmen zur Senkung der Wohnkosten fanden alle eine Mehrheit. Die grösste Zustimmung fand mit gut 80 Prozent der Vorschlag, die Vergabe von Subventionen bei energetischen Sanierungen an die Bedingung zu knüpfen, dass die Mieterschaft in der Wohnung bleiben kann. Ebenso hoch ist die Zustimmung zu einer Beschränkung der Mieterhöhung bei einem Wechsel der Mieterschaft. Dabei wird das erste Instrument vor allem im ländlichen Raum unterstützt, das zweite dagegen eher im städtischen.

Ebenfalls deutlich unterstützt werden zinsgünstige Darlehen und Bürgschaften der öffentlichen Hand für Anbieter gemeinnütziger Wohnungen sowie die Option für Gemeinden und Kantone, bei Einzonungen eine Quote für preisgünstige und gemeinnützige Bauten festzulegen.

Die Studie sowie eine Zusammenfassung sind über die Website des BWO abrufbar: [www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch)

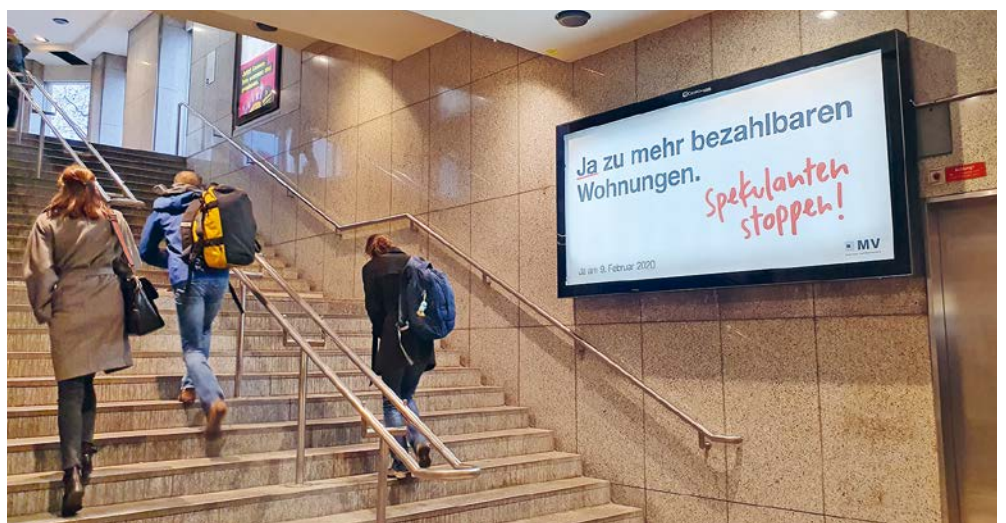


Foto: MV Schweiz



# Samen selber gewinnen

Fast alle Pflanzen lassen sich einfach vermehren. Man muss nur die Samen gewinnen, sie trocknen und an einem dunklen, trockenen Ort aufbewahren.



Eigenes Saatgut gewinnen ist bei einjährigen Blumen und Gemüse mit grossen Samen besonders einfach. Auch die Samen von alten Tomatensorten lassen sich mit den richtigen Kniffen problemlos haltbar machen und im nächsten Jahr wieder aussäen. Hier die besten Tricks, um eigenes Saatgut zu gewinnen.

#### **Samen trocknen**

Grundsätzlich lassen sich fast alle Pflanzen durch Samen vermehren. Jedoch ist es bei modernen Hybrid-Züchtungen so, dass das Resultat meist nicht sortenecht ist oder dass die Saat gar nicht gedeiht. Bei traditionellen Gemüse- und Blumensorten sowie bei Wildblumen lässt sich hingegen immer eigenes Saatgut gewinnen und wieder aussäen. Besonders einfach selber zu vermehren sind einige essbare Blumen wie Sonnenblumen, Kapuzinerkresse, Ringelblumen oder Malven. Sie alle haben grosse Samen, die man leicht einsammeln und einfach handhaben kann. Die Samen werden nach Sorten und wenn möglich auch nach Farben getrennt in einem luftigen Sieb oder auf einem Teller getrocknet. Idealerweise lässt man die Ernte an einem dunklen, warmen, luftigen Ort trocknen. Sobald die Samen komplett trocken sind, werden sie sortenweise in Briefumschläge aus Papier verpackt und angeschrieben. Die Umschläge kommen an einen dunklen, trockenen Ort. Sie können in einem nicht zu warmen Raum oder auch im Kühlschrank aufbewahrt werden.

#### **Samen zum direkt Aussäen**

Manche Blumen bilden sehr viele Samen, die man direkt wieder im Garten aussäen kann. Besonders beim Schlafmohn und bei anderen Mohnsorten klappt das gut. In jeder einzelnen Kapsel befinden sich Hunderte bis Tausende von Samen. Sobald sie reif sind, gehen die Kapseln oben auf. Man kann sie abschneiden und die Samen wie mit einem Salzstreuer über das Beet streuen, in dem man nächstes Jahr gerne Mohnblumen hätte. Auch Ringelblumen, Borretsch, Malven und Stockrosen lassen sich direkt

aussäen. Sie keimen an Ort und Stelle. Bei den Kapuzinern funktioniert das meistens nicht, weil diese Pflanzen kälteempfindlich sind. Sie sollten erst Mitte Mai direkt ins Freiland gesät oder vorher im Gewächshaus respektive auf einem hellen Fenstersims herangezogen werden. Auch Sonnenblumen sollte man besser ab März in Töpfchen heranziehen, schon nur wegen der Schnecken. Wenn die Pflänzchen etwas grösser sind, haben sie die besseren Überlebenschancen.

#### **Erbsen und Bohnen aufbewahren**

Ebenfalls getrocknet und aufbewahrt werden können alle alten, traditionellen Sorten von Erbsen, Bohnen und Puffbohnen. Sie werden zeitig im Frühjahr in Gefässen vorgezogen. Einzig die Puffbohnen kommen in milden Lagen ab Februar direkt aufs Beet. Die anderen Bohnen hingegen vertragen keine Kälte. Auch die Erbsen gedeihen besser, wenn sie ab Januar in Töpfchen vorgezogen werden. Sie dürfen dann in milden Lagen schon im März in den Garten. Erbsen und Bohnen säen ist auch für Kinder gut geeignet, weil die Samen so gross und leicht zu handhaben sind.

#### **Tomaten auf Klopapier trocknen**

Kniffliger wird es mit Samen von Früchten, die im feuchten Fruchtfleisch liegen. Besonders bei den Tomaten muss man wissen, wie vorgehen. In den meisten Anleitungen steht, die Samen müssten gut gewaschen und von jeglichem Fruchtfleisch befreit werden. Das ist nicht falsch, jedoch eher mühsam. Seit einigen Jahren mache ich es deshalb mit meinen alten Tomatensorten so, dass ich das Fruchtfleisch mitsamt den Samen mit einem Messer herauskratze und auf ein Stück Klopapier streiche. Oben auf dem Papier schreibe ich dann gleich den Sortennamen drauf. Die Samen können so ungesäubert ganz gut mitsamt dem Papier trocknen und werden danach in einer Keksdose überwintert. Der Klopapiertrick funktioniert auch für Melonen, Gurken, Kürbisse, Passionsfrüchte und andere Samen, die schleimig und

glitschig und schwierig zu fassen und zu reinigen sind. Im März, wenn ich die Tomaten und anderen Fruchtsamen säe, zupfe ich einfach das Papier mit den Samen in Fetzen und verwende es wie die Saatbänder, die man kaufen kann. Das Papier zersetzt sich rasch und die Saat geht problemlos auf – und ich habe dabei viel Zeit und Mühe gespart. Besonders bei den Tomaten sind viele Hybrid-Sorten im Umlauf. Hier gilt es, die alten, sortenechten Tomaten zu finden. Am besten schaut ihr bei [www.prospezierara.ch](http://www.prospezierara.ch) im Sortenkatalog nach. Dort sind unzählige gute Sorten aufgezählt, die ihr alle problemlos selber weitervermehren könnt.

#### **Geduld und Fingerspitzengefühl**

Sehr feine Samen wie beispielsweise die von Broccoli oder Sellerie sind schwieriger zu gewinnen, und die Arbeit ist da oftmals etwas kniffliger. Insbesondere die alten Sorten von Kohlgewächsen oder Salaten lassen sich durchaus selber vermehren, aber man braucht etwas Geduld und Fingerspitzengefühl. Hier gilt es einfach zu üben, bis man die richtigen Kniffe herausgefunden hat. Und wenn es am Anfang nicht mit allen Pflanzen klappt, ist es auch nicht so schlimm – in der Natur vermehrt sich auch nicht alles gleich auf Anhieb. Aber die oben genannten essbaren Blüten sowie ein paar Erbsen und Bohnen und vielleicht die Lieblingstomate des Sommers solltet ihr auf jeden Fall selber zu vermehren versuchen. Schon nur weil es Spass macht zu sehen, wie die eigenen Pflänzchen heranwachsen! Und natürlich sind Samen von den Lieblingsorten aus dem eigenen Garten immer auch hübsche Mitbringsel und Geschenke. Die Papiercouverts lassen sich ja auch liebevoll verzieren und nach Lust und Laune schön anschreiben.

#### **Zur Person**

Sabine Reber ist freischaffende Autorin, Pflanzenexpertin und Gartenberaterin. Alles über ihre Bücher und Auftritte auf [www.sabinesgarten.ch](http://www.sabinesgarten.ch). Tipps zum Gärtnern mit nichts und Bergblumengeschichten gibts in ihrem Blog auf [www.hikesandherbs.ch](http://www.hikesandherbs.ch).

# AVIS®

## SIE KÖNNEN EINPACKEN

Avis bietet das passende Fahrzeug für jeden Transport. Zudem erhalten Mitglieder des Mieterinnen- und Mieterverbandes in der Schweiz bis zu 20 % auf Nutzfahrzeuge und bis zu 10 % auf Personenfahrzeuge.\*

AVIS.CH

AWD-NUMMER  
D 9 3 5 7 0 0



\*Gültig nur auf rabattfähige Raten, nicht kumulierbar mit Specials und Sonderangeboten. Es gelten die allgemeinen Anmiet- und Buchungsbedingungen von Avis.

## Haben Sie Mietprobleme?

**MV** 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.

## etcetera

• Soziale Auftragsvermittlung

Wir vermitteln Ihnen  
tatkräftige Arbeitshilfen

beim Wohnungswechsel,  
beim Putzen, bei Räumungen,  
im Garten etc.

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





Wer zuhause arbeitet, kommt fast nicht um die Anschaffung eines Druckers herum. Topten bietet eine aktuelle Liste mit den umweltfreundlichsten Geräten.

# Sauber gedruckt

Er kann mittlerweile viel, der Drucker: kopieren, scannen oder Dokumente ausdrucken. Doch auch er funktioniert leider nicht ohne Energie. Rund vier Millionen Laser- und Tintenstrahldrucker sind in Haushalten und Büros hierzulande im Einsatz. Der Stromverbrauch der Drucker liegt bei rund 80 Millionen Kilowattstunden (kWh) pro Jahr. Anders als erwartet braucht aber nicht etwa das Ausdrucken viel Strom – das macht gerade einmal zehn Prozent aus – vielmehr geht der Grossteil im Standby-Modus verloren. Es ist darum wichtig, ein Gerät jeweils über eine Schalterleiste ganz vom Netz zu trennen.

## Tiefe Umweltbelastung

Das unabhängige Onlineportal *topten.ch* hat das Dossier Drucker diesen Sommer auf den neusten Stand gebracht; die Liste enthält alle Produktdetails inklusive Preise und Verkaufsgeschäfte. Topten berücksichtigt nur die energiesparenden Produkte, vor allem solche mit dem deutschen Umweltlabel «Blauer Engel». Sämtliche Geräte der Liste sind in der Schweiz erhältlich.

«Geräte mit dem Blauen Engel bringen einen wichtigen Mehrwert, weil sie eine geringere Belastung für Umwelt und die Gesundheit darstellen», erklärt Naja Gross von Topten. Die Innenraumbelastung (Staub etc.) ist generell tiefer, die Konstruktion ist recyclinggerecht und die Anforderungen bei der Werkstoffauswahl (schadstoffarme Materialien) sind streng. Die Geräte der Topten-Liste, auch für Tintenstrahldrucker, bei denen das

«Blauer Engel»-Label nicht vorausgesetzt wird, zeichnen sich durch minimale Standby-Verluste und einen tiefen Stromverbrauch aus.

## Lohnende Tipps

Gerade bei einem Familiengerät lohnt es sich, alle Haushaltsmitglieder in die Geheimnisse des richtigen Handlings einzuweihen – die Kinder müssen bestimmt ständig Dokumente für die Schule ausdrucken.

- *Doppelseitig*: Drucken Sie, wenn immer möglich, doppelseitig aus (Standardeinstellung «duplex»). Das spart Papier und damit Energie bei der Papierherstellung.
- *Recyclingpapier*: Es braucht in der Fabrikation bis zu dreimal weniger Energie und Wasser. Wenn es unbedingt Frischfaserpapier sein muss, achten Sie auf das FSC-Label (Holz aus nachhaltigem Anbau).
- *Einzelpatronen*: Wählen Sie ein (Farb-)Gerät mit Einzelpatronen, damit Sie nur die leeren Farbpatronen ersetzen müssen statt die ganze Multipatrone mit allen anderen noch halbvollen Farben. Das ist nachhaltiger.
- *Nachfüllen*: Leere Patronen können an den Hersteller zurückgeschickt oder bei einem Zweitanbieter neu aufgefüllt werden.
- *Tintentank*: Neuste Modelle, wie bei Epson, verfügen über einen Tintentank, bei dem man die Farbe selber nachfüllen kann. Diese Geräte sind in der Anschaffung etwas teurer, danach aber im Unterhalt wesentlich günstiger.

- *Faxfunktion*: Diese Funktion wird immer seltener benötigt, da heute ein Dokument auch per E-Mail oder WhatsApp übermittelt werden kann. Geräte mit Faxfunktion brauchen mehr Energie, da sie dauernd abrufbereit sein müssen.

## Laser oder Tintenstrahl?

Wer ein Gerät anschafft, hat die Wahl zwischen einem Laserdrucker und einem Tintenstrahldrucker. Hier bestehen einige alte Vorurteile. Laserdrucker galten lange Zeit als besonders kostspielig, während Tintenstrahldrucker dafür als laut empfunden wurden. Letztere waren günstiger, aber auch langsamer. Auch musste eine lange Trocknungsdauer der Ausdrücke in Kauf genommen werden. Mittlerweile hat sich viel verändert. Laserdrucker sind zwar in der Regel immer noch etwas kostspieliger in der Anschaffung, dafür sind die laufenden Druckkosten wesentlich geringer. Beim Tintenstrahldrucker sind die Patronen häufig sehr teuer.

## Entsorgung

Sämtliche Altgeräte können übrigens kostenlos in allen Verkaufsstellen von Elektrogeräten oder in Wertstoffsammelstellen entsorgt werden – auch ohne Neukauf!

Direkter Link zur Liste:  
[www.topten.ch/private/products/printers\\_home](http://www.topten.ch/private/products/printers_home)





Der neue Mietvertrag ist unterschrieben, der alte gekündigt und der Zügeltag rückt näher. M+W gibt Ihnen hilfreiche Tipps, wie Sie den Wohnungswechsel reibungslos über die Bühne bringen.

# Kühler Kopf trotz Zügelstress

Beat Hunkeler wischt sich den Schweiß von der Stirn. Stundenlang hat er Kisten und Möbel geschleppt. Zum Glück hat er für die Endreinigung das Reinigungsinstitut «Schmutz und Co.» engagiert. Dazu verpflichtet wäre er nicht, er könnte die Wohnung auch selber putzen. Bei «Schmutz und Co.» ist Hunkeler aber in guten Händen. Wie es sich für ein vertrauenswürdiges Unternehmen gehört, hat die Firma vorher einen Vertreter vorbeigeschickt. Der hat sich die Wohnung angeschaut und einen detaillierten Kostenvoranschlag erstellt. Zusätzlich hat sich Hunkeler eine schriftliche Abnahmegarantie zusichern lassen. Damit verpflichtet sich das Reinigungsinstitut, zum vereinbarten Preis so lange zu putzen, bis die Vermieterin nichts mehr auszusetzen hat.

## Wie sauber muss es sein?

Wie sauber eine Wohnung bei der Abgabe sein muss, ist im Gesetz nicht genau definiert und sorgt immer wieder für Meinungsverschiedenheiten. Enthält der Mietvertrag keine Bestimmungen zur Reinigung, so sind die Wohnung und die dazu gehörenden Nebenräume wie Keller, Estrich und Garage überall gründlich zu

reinigen. Verlangt ist ein gründlicher Grossputz. Dazu gehört, dass Böden und Kacheln in Küche, Bad und WC feucht aufgenommen, Schränke, Kühlschrank und Backofen ausgewaschen, sanitäre Anlagen gründlich gereinigt und die Fenster geputzt werden.

Gewisse Liegenschaftsverwaltungen stellen allerdings extrem hohe Ansprüche. Sie verlangen etwa, dass die Fensterläden geölt und das Dach des Wintergartens gereinigt werden. Das geht eindeutig zu weit. Gefährliche Putzarbeiten müssen Mietende nicht vornehmen. Auch andere Arbeiten nicht, die den Beizug von Fachpersonen erfordern. Die Bestimmung in Hunkelers Mietvertrag, wonach die Teppichböden von einer spezialisierten Firma zu reinigen sind, ist deshalb ungültig. Auch das Schamponieren des Teppichs, das der Mietvertrag vorsieht, kann Hunkeler selber erledigen.

Lässt die Sauberkeit zu wünschen übrig, so muss die Vermieterin dem Mieter eine kurze Nachfrist von rund einem Tag einräumen, um nachzuputzen. Lässt der Mieter diese Frist ungenutzt verstreichen, darf die Vermieterin auf seine Kosten putzen lassen.

Hunkeler will aber nichts dem Zufall überlassen und hat deshalb beim örtlichen Mieterinnen- und Mieterverband eine Expertin angefordert. Sie wird bei der Wohnungsabgabe dabei sein, ihm Ratschläge erteilen und ein Protokoll erstellen. Einer erfolgreichen Wohnungsabgabe steht also nichts mehr im Weg.

## Trend zu digitaler Wohnungsabgabe

Da steht auch schon Priska Binggeli von der Liegenschaftsverwaltung vor der Tür. Es kann also losgehen. Bewaffnet mit einem iPad tigert Binggeli durch die Wohnung und fotografiert damit akribisch sämtliche Räume und Einrichtungsgegenstände. Mit dem Tablet-Stift erstellt sie ein digitales Abgabeprotokoll und notiert einzelne Mängel. Vor der Küchentür stutzt Binggeli und schaut sich die untere Kante der Tür genauer an. Die ist nämlich total ausgefranst. Da hat doch tatsächlich Hunkelers Bulldoge «Tyson» die Tür angefressen. Bei einem solchen Schaden spricht man von «übermässiger Abnutzung». Eine übermässige Abnutzung liegt bei Veränderungen der Mietsache vor, die durch einen nicht vertragsgemässen oder übermässigen Gebrauch

entstehen. Weitere Beispiele übermässiger Abnutzung sind vergilbte Tapeten wegen Rauchens, starke Kratzer und Dellen im Parkett oder gesprungene Fensterscheiben, verursacht durch die Mieterschaft, Gäste oder eben Haustiere. Für solche Schäden sind Mieter\*innen grundsätzlich entschädigungspflichtig, wobei bei der Bemessung der Entschädigung die Altersentwertung der beschädigten Wohnungsausstattung zu berücksichtigen ist. Anders ist die Rechtslage bei der «normalen Abnutzung». Diese ist bereits mit dem Mietzins abgegolten und geht zu Lasten der Vermieterschaft. Zur normalen Abnutzung gehören «Schatten» von Bildern an den Wänden und «Trampelpfade» auf Bodenbelägen. Auch Dübellöcher in den Wänden sind nicht zu beanstanden, sofern sie fachgerecht verkittet sind.

#### Altersentwertung berücksichtigen

Flink tippt Binggeli ihren Befund in ihr iPad, welches automatisch den Zeitwert der beschädigten Küchentür berechnet: Hunkeler soll drei Fünftel der Kosten für die Küchentür berappen. Gemäss der paritätischen Lebensdauer-tabelle hat eine einfache Innentür aus Pressspan eine Lebensdauer von fünfundzwanzig Jahren. Da Hunkeler vor zehn Jahren in die Wohnung eingezogen sei, betrage die Restdauer fünfzehn Jahre oder eben drei Fünftel der Kosten für die Küchentür, argumentiert Binggeli. Damit liegt sie allerdings falsch – trotz modernster Technik ist Binggeli ein typischer Fehler unterlaufen. Massgebend für die Berechnung der Altersentwertung ist nämlich nicht der jeweilige Mietbeginn, sondern wann die Küchentür tatsächlich eingebaut wurde. Hängt die Küchentür

schon länger als fünfundzwanzig Jahre in den Angeln, ist ihre Lebensdauer bereits abgelaufen und Hunkeler muss nicht mehr blechen. Kennt man den massgebenden Zeitpunkt nicht, so hat ihn die Vermieterschaft bekannt zu geben und in einem allfälligen Schlichtungs- oder Gerichtsverfahren auch nachzuweisen.

#### Keine voreilige Unterschrift

Nachdem Binggeli die ganze Wohnung inspiziert hat, hält sie Hunkeler das digitale Abgabeprotokoll auf dem iPad unter die Nase und bittet ihn, dieses mit dem entsprechenden Stift direkt auf dem Bildschirm zu «unterzeichnen». Ein Doppel des Protokolls erhalte er per E-Mail, ein «physisches» Exemplar bekomme er später per Post. Für manche Mieter\*innen mögen digitale Protokolle zwar praktisch sein. Oft sind sie jedoch sehr unübersichtlich, sodass man nicht genau weiss, was man jetzt unterschreibt. Wie bei einem herkömmlichen Protokoll ist Hunkeler auch beim digitalen Protokoll nicht verpflichtet zu unterschreiben. Er sollte deshalb nur dann seine Unterschrift daruntersetzen, wenn er mit dem Inhalt vollkommen einverstanden ist. Denn eine Unterschrift kann unter Umständen als bedingungslose Schuldanererkennung ausgelegt werden, die er gerichtlich nicht mehr anfechten kann. Das Protokoll erscheint Hunkeler unplausibel. Er verweigert seine Unterschrift, woraufhin sich Binggeli im Gegenzug weigert die Wohnungsschlüssel entgegenzunehmen. Doch Hunkeler bleibt cool und lässt Binggeli, die sichtlich verärgert ist, ohne Wohnungsschlüssel von dannen ziehen. Er wird der Verwaltung den Schlüssel noch am selben Tag per Einschreiben zuschicken.



Neue Broschüre

## «Auszug und Einzug»

Antworten auf alle mieterrechtlichen Fragen rund um den Ein- und Auszug (32 Seiten mit Mängelliste)

Herunterladen oder bestellen über unseren Webshop:

[www.mieterverband.ch/webshop](http://www.mieterverband.ch/webshop)

Telefonische Bestellungen:

043 243 40 40





Fabian Gloor  
beantwortet Ihre  
Fragen

## Mietvertrag umschreiben?

*Ich wohne mit meinem Freund zusammen. Den Mietvertrag haben wir gemeinsam unterschrieben. Nun haben wir uns getrennt und ich will aus der Wohnung ausziehen. Mein Freund will in der Wohnung bleiben und den Mietvertrag übernehmen. Der Vermieter sagt jedoch, das Gesetz lasse eine solche Umschreibung nicht zu. Wir müssten normal kündigen. Dann könne er mit meinem Freund einen neuen Mietvertrag abschliessen, der nach Ablauf der Kündigungsfrist zu laufen beginnt. Ist das richtig?*

Dass das Gesetz eine solche Umschreibung nicht zulasse, ist Humbug. Wenn alle Beteiligten – also Sie, Ihr Exfreund und der Vermieter – damit einverstanden sind, kann man den Mietvertrag jederzeit umschreiben, ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist. Wenn der Vermieter nicht damit einverstanden ist, ist allerdings nichts zu machen. Worauf dieser hinauswill, ist schwer einzuschätzen. Es könnte aber sein, dass er mit Ihrem Exfreund gar keinen neuen Mietvertrag abschliessen, sondern die Wohnung an jemand anders vermieten will. Nach einer gemeinsamen Kündigung müsste dann auch er ausziehen. Vermutlich hat der Vermieter aber keine derartigen Absichten. Wahrscheinlich klammert er sich einfach an die gewohnten Abläufe und will in seinem Dossier eine reguläre Kündigung, ein Bewerbungsformular und einen neuen Mietvertrag sehen. Gerade grosse Liegenschaftsverwaltungen sind eben sehr bürokratische Maschinerien und weichen nicht gerne von den vorgegebenen Prozeduren ab. Am besten sprechen Sie noch einmal mit Ihrem Vermieter und weisen ihn darauf hin, dass eine Kündigung nicht nötig ist.

## Was bedeutet die Klausel am Ende der Vereinbarung?

*Kürzlich wurden die Küche sowie das Bad meiner Wohnung saniert. Nach der Sanierung bot mir mein Vermieter an, den Mietzins für die Zeit des Umbaus um 10 Prozent zu reduzieren. Die Klausel am Ende der Vereinbarung mit dem Wortlaut «Die Parteien erklären sich per Saldo aller Ansprüche als auseinandergesetzt» habe ich nicht verstanden. Trotzdem habe ich die Vereinbarung unterschrieben. In Anbetracht der massiven Einschränkungen, die ich während des Umbaus hatte, erscheinen mir die 10 Prozent Mietzinsreduktion im Nachhinein zu wenig. Kann ich noch mehr verlangen?*

Eine Sanierung von Küche und Bad beeinträchtigen die Wohnqualität erheblich. Gemäss einigen Gerichtsurteilen müsste die Reduktion darum höher ausfallen als die 10 Prozent. Unglücklicherweise haben Sie eine Vereinbarung, die den Satz «Die Parteien erklären sich per Saldo aller Ansprüche als auseinandergesetzt» enthält, unterschrieben. Juristisch nennt man

diese verwirrlische, für Laien oft unverständliche Floskel «Saldo-klausel». Sie ist häufig in Vereinbarungen anzutreffen, oft ganz am Schluss, vor der Unterschrift. Der Satz in Ihrer Vereinbarung bedeutet umgangssprachlich: Die Parteien haben alles abgerechnet und können später keine Forderungen gegeneinander geltend machen. Durch Ihre Unterschrift haben Sie also bestätigt, dass Sie mit den 10 Prozent Mietzinsreduktion einverstanden sind und im Nachhinein keine höhere Reduktion verlangen werden. Im Gegensatz zum Arbeitsrecht gibt es im Mietrecht leider keine Schutzbestimmungen betreffend solche Saldo-klauseln. Einmal unterschrieben, ist an ihnen grundsätzlich nicht mehr zu rütteln. Eine Saldo-klausel auf einer Vereinbarung sollten Sie deshalb künftig nur dann unterschreiben, wenn Sie sich vorgängig genau über die Bedeutung informiert oder sich haben beraten lassen. Dies gilt übrigens allgemein im Leben. Unterschreiben Sie nichts, was Sie nicht genau verstehen.



Unterschreiben Sie nichts, was Sie nicht genau verstehen.

# 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  
 F 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:* Re–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:*  
*Düdingen:* «Stiftung Drei Rosen» (Lokal  
 der ASB «Gummibären»), Alfons-Aeby-  
 Strasse 15, jeden 2. und 4. Mittwoch im  
 Monat, 19.30–20.30 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

## Glarus

**MV Glarus**  
 8867 Niederurnen  
 info@gl.mieterverband.ch  
*Rechtsberatung:*  
 Kostenlose Rechtsberatung für  
 Mitglieder. Für Nicht-Mitglieder  
 Unkostenbeitrag.  
 Do 14–16 Uhr  
 T 0848 051 051

## Graubünden

**MV Graubünden**  
 Postfach 361, 7004 Chur,  
 T 0848 064 064, 081 534 05 95  
 graubuenden@mieterverband.ch  
*Rechtsberatung:*  
 T 081 253 60 62  
 Mo 12–13.30 Uhr, Mi 17.30–20.30 Uhr  
 und Fr 12–13.30 Uhr  
*Wohnungsabnahmen:*  
 T 0848 064 064  
 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

**MV Ostschweiz**  
 T 071 222 50 29  
 Mo–Fr 9–12 Uhr, 13–15 Uhr  
 Telefonische Kurzauskünfte nur für  
 Mitglieder, Persönliche Beratung Fr. 40.–  
 (Mitglieder kostenlos), Schreibservice  
 Fr. 80.–/Std.  
*St. Gallen:* Webergasse 21, Di 17–19 Uhr  
 (ohne Voranmeldung, für Mitglieder auf  
 Termin), Do 14–19 Uhr (nur auf Termin)  
*Buchs:* Schingasse 6, Gemeindehaus,  
 1. Mo des Monats 17–18 Uhr (ohne Vor-  
 anmeldung)  
*Frauenfeld:* Gaswerkstrasse 9, Gewerk-  
 schaftsbund TG, Di 18–19.30 Uhr (ohne  
 Voranmeldung, keine Beratung in den  
 Schulferien)  
*Kreuzlingen:* Seefeldstrasse 14, Kinder-  
 arztpraxis Beck, Do 18–19.30 Uhr (Voran-  
 meldung möglich, keine Beratung in den  
 Schulferien)  
*Rapperswil-Jona:* Klaus-Gebert-Strasse 5,  
 Stadtbibliothek, Fr 16–18 Uhr (Voranmel-  
 dung möglich, keine Beratung in den  
 Schulferien)  
*Wattwil:* Gemeindehaus, am 1. Mo des  
 Monats 17–18 Uhr (nach Voranmeldung)

## Schaffhausen

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

## Schwyz

**MV Kanton Schwyz**  
 PF 527, 6440 Brunnen  
 www.mieterverband.ch/schwyz  
 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:*  
 Di 17–19 Uhr (ohne Voranmeldung),  
 Stadthaus Olten, Parterre links  
*Aufgrund der aktuellen Corona-Situation  
 findet dieses Jahr keine Mitgliederversamm-  
 lung statt. Die Jahresrechnung wird im  
 nächsten Jahr zur Abstimmung vorgelegt.*

## 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  
 F 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)*

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

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

**Nebenkosten und Heizungsabrechnung** – Mit Mustern von korrekten Abrechnungen, Beilage: Heizölpreise, 35 Seiten.

**Problemlos zügeln, Umzug ohne Stress** – 28 Seiten.

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

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

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

**Kündigung** – Beilage: Kündigungsformular, 28 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](http://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](mailto:info@mieterverband.ch)  
Webseite [www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch)  
unter «Drucksachen bestellen»

Postadresse Mieterinnen- und Mieterverband  
Deutschschweiz, Bäckerstrasse 52,  
8004 Zürich



Efeu zum Thema Umzug

AZB  
CH-8004 Zürich  
pp/Journal

## News

### Wohnen und Arbeiten im Fokus der 25. Grenchner Wohntage

#### Ausstellung

*Von Gemüsebeeten und Einbauküchen: Arbeiterwohnen im 20. Jahrhundert*

Vernissage: Donnerstag, 5. November, 18.30 Uhr  
7. November 2020 bis 12. September 2021, Mi/Sa/So: 14 – 17 Uhr  
Kultur-Historisches Museum Grenchen

#### Kinoabend

«Parasite» von Bong Joon-ho (2019)  
Montag, 9. November, 18.30 Uhr  
Film mit Einführung von Helmuth Zipperlen, Filmkritiker  
Kino Rex, Grenchen

#### Fachtagung

*Wohnen und Arbeiten – Hand in Hand?*  
Donnerstag, 12. November, 10 Uhr  
Parktheater Grenchen  
Mit Simultanübersetzung  
Tagungsbeitrag: Fr. 200.–  
Anmeldeschluss: 2. November

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

### Podcast-Tipp

Leilani Farha, die Protagonistin des Films «PUSH», den der MV letztes Jahr in verschiedenen Kinos zeigte, hat einen Podcast lanciert. In «Pushback Talks» diskutiert die ehemalige UNO-Sonderberichterstatterin für das Recht auf Wohnen mit dem Regisseur Fredrik Gertten über die Erfahrungen, welche sie bei der Entstehung von «PUSH» gemacht haben, und tauscht mit ihm Ideen und Geschichten über das zentrale Thema des Films aus: die Finanzialisierung von Wohnraum und ihre Folgen. [www.buzzsprout.com/1189295](http://www.buzzsprout.com/1189295) (in Englisch)

### Daten zur Immobilienwirtschaft

Das Bundesamt für Wohnungswesen BWO und der Hauseigentümerverband Schweiz (HEV) haben den «Digitalen Atlas der Immobilienwirtschaft Schweiz» lanciert. Die interaktive Plattform liefert Tabellen und Grafiken zur Bautätigkeit, zum Wohnungsbestand oder zu den Eigentumsverhältnissen der Schweizer Immobilien. Der digitale Atlas ist öffentlich zugänglich und die Daten können frei exportiert und genutzt werden. [www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch)