

M+W

Mieten + Wohnen

Nr. 3, Juni 2022

www.mieterverband.ch



Natalie Imboden

Eine Stimme
für die Mietenden
Seite 6–8

Liebe Leser*innen



Nach der letzten Ausgabe habe ich einen Leserbrief erhalten (er ist weiter hinten abgedruckt). Der Autor befand, in letzter Zeit sei im M+W etwas gar oft über ältere Mietende berichtet worden. Dabei hätten die Jungen genauso ihre Probleme mit dem Wohnen. Bei ihm sei der Eindruck entstanden, so der Autor, der Mieterinnen- und Mieterverband würde sich vor allem um die Ü65-Generation kümmern.

Natürlich schrieb ich dem Herrn zurück. Es stimmt, dass wir im M+W in letzter Zeit ein paar Mal über ältere Mietende berichtet haben. Dies aus gutem Grund: Wenn man plötzlich seine Wohnung verliert und ein neues Zuhause suchen muss, spielt es eine grosse Rolle, ob man 25 ist oder 90.

Selbstverständlich setzt sich der Mieterinnen- und Mieterverband für alle Mietenden ein, und zwar in ganz unterschiedlichen Bereichen. Wo genau die Baustellen in der Wohnpolitik aktuell liegen, hat uns MV-Generalsekretärin Natalie Imboden im Interview erzählt. Sie ist vor Kurzem in den Nationalrat nachgerutscht und verlässt deshalb den Verband im Herbst. Unter anderem wird der Mieterinnen- und Mieterverband voraussichtlich ab Ende Jahr gegen einige Vorlagen aus Immobilienkreisen das Referendum ergreifen müssen. Darunter eine, die insbesondere die jüngeren Mietenden interessieren dürfte: Die Untermiete soll nämlich stark erschwert werden.

Eine weitere Baustelle betrifft die Energiepreise. Angesichts der steigenden Preise für Heizöl und Gas – und deren Auswirkung auf die Nebenkostenabrechnung im nächsten Jahr – hat der Mieterinnen- und Mieterverband kürzlich vom Bundesrat eine Energiezulage für Geringverdienende gefordert. Was dieser dazu meint, lesen Sie im Text von Michael Töngi auf den folgenden Seiten.

Um welche wohnpolitische Baustelle es auch immer gehen mag – wir halten Sie auf dem Laufenden.

Geniessen Sie den Sommer!

Herzliche Grüsse
Andrea Bauer

Aktuell Der Bundesrat will keine Energiezulage	3
Kommentar Merci, Natalie!	4
Verband Delegierte wollen die Referenden	5
Interview Natalie Imboden im Gespräch	6
Zürich Der Verein Noigass legt sich mit den SBB an	9
Nachhaltigkeit Ein Kraftwerk auf dem Balkon	14
Haushalt Die sommerliche Hitze überlisten	16
Verlosung Gewinnen Sie das neue Buch von Rahul Raina	17
Mietttipp Wer beseitigt die Schädlinge?	18
Hotline Darf der Pool auf den Balkon?	21

Herausgeber
Mieterinnen- und Mieterverband
Deutschschweiz

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

Mitarbeit
Esther Banz, Ernst Feurer, Monika Flückiger, Manuela Gallati, Urs Geiser, Fabian Gloor, Stefan Hartmann, Natalie Imboden, Patric Sandri, Carlo Sommaruga, Michael Töngi
Gestaltungskonzept
Hubertus Design GmbH, Zürich
Layout
Atelier Bläuer, Joel Kaiser, Bern
Titelbild
Monika Flückiger, Bern

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



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



Gedruckt in der Schweiz



Die Mietenden werden die gestiegenen Gas- und Erdölpreise zwar erst im nächsten Jahr zu spüren bekommen – der Bundesrat muss aber jetzt schon handeln (Bild: Erdölraffinerieanlage).

Wo ist der Bundesrat?

Die Preise für Heizöl und Gas sind stark angestiegen. Viele Mietende werden massiv draufzahlen müssen. Für Geringverdienende ist es besonders hart: Doch das interessiert den Bundesrat nicht.

Der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine hat die Erdölpreise in die Höhe schnellen lassen. Beim Heizöl sind die Preise von 80 Franken pro 100 Liter auf 140 Franken und mehr angestiegen, beim Erdgas beträgt der Anstieg von Anfang Jahr bis Ende April rund 50 Prozent. Das Gute vorweg: Die meisten Mietenden werden diesen Anstieg erst mit der Nebenkostenabrechnung Ende Juni 2023 zu spüren bekommen – viele Tanks werden erst noch mit diesen teuren Brennstoffen gefüllt und der Winter ist vorbei. Das Schlechte aber: Wer in einer alten, unisolierten Wohnung lebt, muss mit sehr happigen Nachforderungen rechnen. Der Verbrauch in einer Durchschnittswohnung liegt bei 2000 Liter Heizöl pro Saison. Dies führt zu Mehrkosten von 1200 Franken und mehr. Und das auf einen Schlag!

Der Mieterinnen- und Mieterverband hat den Bundesrat bereits im März aufgefordert, Massnahmen zu treffen, damit diese Aufschläge Personen mit einem schmalen Budget nicht noch stärker in Bedrängnis bringen. Konkret fordert er eine Energiezulage für einkommensschwache Haushalte, die an die Prämienverbilligung gekoppelt werden kann. Zugleich sollen auch die Ergänzungsleistungen (EL) angepasst werden, denn für Menschen mit EL ist die Situation besonders prekär: Sie erhalten über die EL ihre Miete und die Akontozahlungen für die Nebenkosten vergütet. Nachforderungen zu den Nebenkosten dagegen müssen sie selber tragen. Wie aber soll jemand, der auf EL angewiesen ist, so hohe Rechnungen begleichen können?

Die Antwort des Bundesrats auf unsere Eingabe und Vorstösse ist mehr als ernüchternd. Es kamen nichts als Phrasen: «Arbeitsgruppe einsetzen», «Entwicklung beobachten», «vielleicht später handeln». In den Antworten auf die Vorstösse erklärt der Bundesrat des Langen und Breiten, dass die wirtschaftliche Situation in der Schweiz gut sei, und hat dabei die konkreten Probleme vieler Menschen vergessen. Es wäre höchste Zeit zum Handeln: Für eine Änderung bei den Ergänzungsleistungen oder eine Energiezulage braucht es eine Gesetzesrevision – und eine solche ist nicht in wenigen Monaten durchberaten.

Kommentar

Merci, Natalie!



Zunächst einmal herzlichen Glückwunsch an Natalie!

Unsere Generalsekretärin wurde während der Sondersession im Mai als Nationalrätin vereidigt. Mit ihr haben die Schweizer Mieter*innen eine neue starke Vertretung im Parlament. Natalie Imboden verstärkt die Gruppe der Mandatsträger*innen, die dem nationalen Vorstand des Mieterinnen- und Mieterverbandes angehören: Mit ihr sind es nun sechs Nationalrätinnen und Nationalräte sowie ein Ständerat.

Der Einzug einer dem Mieterinnen- und Mieterverband nahestehenden Persönlichkeit ins Parlament ist immer ein wichtiger Beitrag für die Bewegung der Mietenden. Er ermöglicht eine bessere Vertretung von deren Interessen in den Kommissionen – dort, wo die eigentliche gesetzgeberische Arbeit gemacht wird.

Dennoch gilt es, einen klaren Kopf zu bewahren. Das Parlament mit seiner bürgerlichen und nationalistischen Mehrheit bleibt den Immobilienkreisen hörig.

Diese Mehrheit arbeitet kontinuierlich an der Aushöhlung des Mietrechts. Ihr politisches Ziel ist klar definiert: den derzeitigen minimalen gesetzlichen Schutz der Mietenden liquidieren und das Gesetz des Marktes durchsetzen, um die Renditen zu steigern. Die einzige Möglichkeit, sich gegen diese Arroganz des Geldes und die politische Missachtung der Mietenden zu wehren, sind Referenden, die wir Ende 2023, Anfang 2024 ergreifen müssen.

Natalie Imboden verlässt das nationale Sekretariat aufgrund ihrer Wahl ins Parlament. Sie verlässt uns mit dem Wissen, dass sie den Mieterinnen- und Mieterverband gekonnt auf die erfolgreiche Durchführung der Referendumskampagnen vorbereitet hat.

Danke, Natalie!

Carlo Sommaruga, Präsident MV Schweiz



Foto: Manu Friederich

Bereit für die Referenden

Im Fokus der Generalversammlung vom 11. Juni in Biel stand der Angriff der Immobilienlobby auf das Mietrecht. Die Delegierten waren sich einig, dass sich der Verband dagegen wehren müsse. «Falls die Abbauvorlage im Parlament nicht gestoppt wird, sind wir bereit, das Referendum zu ergreifen – notfalls sogar mehrmals», so der Präsident Carlo Sommaruga.

Mit verschiedenen Vorlagen, von denen ein erster Teil voraussichtlich in diesem Jahr ins Parlament kommt, soll der Mieterschutz aufgeweicht werden, sodass Kündigungen erleichtert werden und die Mieten einfacher erhöht werden können. Scharf kritisierte Sommaruga die von der Immobilienlobby angewendete Salamtaktik: «Weil bewusst darauf verzichtet wurde, die Vorstösse wie üblich zu einem Paket zusammenzufassen, müssen wir gegen jede Gesetzesänderung einzeln das Referendum ergreifen.»

Die Delegierten wählten ausserdem den Gesamtvorstand und das Präsidium für zwei Jahre wieder. Neu im Vorstand ist Matthieu Loup, Rechtsanwalt und Vorstandsmitglied der Freiburger Sektion. Er übernimmt den Sitz von Pierre Mauron, der aus dem Vorstand zurücktrat.



Foto: zlg

Neue Generalsekretärin: Linda Rosenkranz

Der Vorstand des MV Schweiz hat Linda Rosenkranz als Nachfolgerin von Natalie Imboden gewählt, die in den Nationalrat nachgerutscht ist und das Generalsekretariat per Ende August verlassen wird (siehe Interview S. 6–8). Linda Rosenkranz (43) war mehrere Jahre als Leiterin Kommunikation tätig. Aktuell ist sie stellvertretende Geschäftsleiterin und Mitglied der Geschäftsleitung beim Gewerkschaftsdachverband Travail.Suisse. Sie wird ihre Stelle per 1. September antreten.



Foto: Manu Friederich

Neue stv. Generalsekretärin: Pauline Crettol

Bereits am 1. Mai hat Pauline Crettol (29) ihre Arbeit als stellvertretende Generalsekretärin aufgenommen. Pauline Crettol hat für die Konferenz der Kantonsregierungen KdK gearbeitet und war zuvor im Generalsekretariat der SP Schweiz tätig. Sie ist zudem im Kanton Wallis politisch als Suppleantin (stellvertretende Grossrätin) aktiv.



«Die Stellung
der Mietenden muss
gestärkt werden»

Seit Mai ist MV-Generalsekretärin Natalie Imboden im Nationalrat. M+W hat mit ihr über ihre neue Rolle und die drängendsten Probleme der Mietenden gesprochen.

Natalie, im Mai wurdest du als Nationalrätin vereidigt. Wie ist es, wenn man das Parlament jahrelang von aussen beobachtet hat und dann plötzlich selber drinsitzt?

Ich war ja schon vorher öfters als Lobbyistin des Mieterinnen- und Mieterverbands hier in der Wandelhalle. Jetzt habe ich aber eine andere Rolle, ich kann mitgestalten und abstimmen. Eine Art Lobbyistin bleibe ich auch als Nationalrätin. Für mich ist da nichts Negatives dran – solange es transparent ist: Man will politisch Einfluss nehmen und setzt sich für bestimmte Anliegen ein.

Hattest du denn schon mit wohnpolitischen Geschäften zu tun, seit du im Bundesparlament bist?

Ja, lustigerweise gleich an meinem ersten Tag. Behandelt wurde die Zivilprozessordnung, bei der es unter anderem um die Stellung der Mietenden in Prozessen ging. Wir hatten als Verband im Vorfeld der Debatte einen Brief an die Mitglieder des Nationalrats geschrieben.

Das heisst, du hast dir selber einen Brief geschrieben ...

Ja, sozusagen (lacht).

Du bist nicht in der Rechtskommission, die für die meisten Geschäfte zuständig ist, die die Mietenden betreffen. Wirst du dich trotzdem weiterhin um Wohnpolitik kümmern?

Ja, sicher. Die Anliegen der Mietenden sind in meiner politischen DNA festgelegt. Daher werde ich mich für mehr bezahlbare Wohnungen und faire Mieten einsetzen. Ich bleibe auch weiterhin im Verband aktiv, so im Vorstand des MV Kanton Bern.

*Das Parlament ist nicht gerade mieter*innenfreundlich ...*

Nein, ich beobachte eine gewisse Verhärtung. Auch bei noch so kleinen Dingen gelingen kaum Fortschritte. Der Verband muss deshalb weiterhin auch andere politische Instrumente anwenden, Referenden etwa, und von aussen Druck machen. So sind wir vor Kurzem mit der Forderung an den Bundesrat gelangt, Geringverdienende, die unter den hohen Gas- und Erdölkosten leiden, mit einer Energiezulage zu unterstützen. Und, auch dringlich: Die ungerechtfertigte Umverteilung von den

Mietenden zu den profitorientierten Immobilienbesitzern muss gestoppt werden. Gleichzeitig braucht es Druck in den Kantonen, damit die Anliegen der Mietenden umgesetzt werden.

Was motiviert dich, dich trotz Polarisierung im Parlament für die Mietenden einzusetzen?

Gerade weil das Parlament in diesen Fragen so polarisiert ist, ist es wichtig, dass die Stimme der Mietenden eingebracht wird. Die Mehrheit der Schweizer Bevölkerung sind Mietende – die Mehrheit des Parlaments dagegen ziemlich sicher nicht. Für sie ist es schwierig nachzuvollziehen, wie es ist, wenn man Angst vor dem Verlust einer Wohnung wegen einer Kündigung hat.

Das Parlament ist seit Längerem mit einer Reihe von Vorstössen beschäftigt, die das Mietrecht aushöhlen wollen. Wo stehen die Geschäfte zurzeit?

Vor mehreren Jahren gab es einen koordinierten Angriff der Immobilienlobby auf das Mietrecht, über verschiedene Parteien hinweg. Von den eingereichten Vorstössen konnten glücklicherweise einige bereits im Parlament gestoppt werden. Übrig geblieben sind sechs, von denen wir vier als problematisch betrachten. Möglicherweise kommt bereits im September ein erstes Doppelpaket durch den Nationalrat, gegen das der MV das Referendum ergreifen wird.

Worum geht es inhaltlich?

Der eine Vorstoss will die Rechte der Mietenden bei der Untermiete verschlechtern, der andere Kündigungen bei Eigenbedarf für die Eigentümer*innen vereinfachen. Beides verschlechtert die Position der Mietenden, die schon heute schwach ist.

Das Parlament hat die Vorstösse getrennt behandelt, obwohl alle das Mietrecht betreffen. Was bedeutet diese Salami-taktik für die Arbeit des MV?

Dass wir uns mehrmals wehren müssen. Der MV hat sich in der Vergangenheit immer gegen substanzielle Verschlechterungen des Mietrechts gewehrt und immer Recht bekommen. Wir haben eine Vetomacht. Das ist aber auch bekannt, und nun will man es uns besonders schwer machen,

Zur Person

Natalie Imboden (51) ist seit April 2018 Generalsekretärin des Mieterinnen- und Mieterverbands Schweiz. Sie sass während 12 Jahren für die Grünen Kanton Bern, deren Präsidentin sie ist, im Grosse Rat. In der Sondersession im Mai rutschte sie in den Nationalrat nach und verlässt deshalb ihre Stelle Ende August.

indem man uns zwingt, diese Vetomacht mehrmals in Anspruch zu nehmen.

Worum geht es beim zweiten Paket?

Um die Höhe der Mieten. Die Schweiz kennt keinen freien Mietmarkt, sondern das Mietrecht regelt, wie hoch die Mieten sein dürfen – auch wenn diese Regeln heute nicht durchgesetzt werden. Mit den Vorstössen im zweiten Paket sollen einerseits mehr Marktelemente ins Mietrecht hineingebracht werden, andererseits soll es für die Mietenden schwieriger werden, sich gegen zu hohe Mieten zu wehren. Es ist zu befürchten, dass die Mieten dadurch noch mehr ansteigen würden.

Welches Ziel verfolgt die Immobilienlobby mit ihrem Angriff auf das Mietrecht?

Die Erhöhung der Renditen. Der Immobilienmarkt hat sich in den letzten Jahren stark verändert. Früher gehörten die meisten Häuser Privaten, denen der soziale Ausgleich im Land wichtig war. Seit einer Weile aber steigt der Anteil von institutionellen Eigentümern, die nur noch an der Rendite interessiert sind. Und wie macht man Rendite? Indem man die Mieten erhöht und die Rechte der Mietenden einschränkt, sich dagegen zu wehren.

Wie müsste man aus deiner Sicht das Mietrecht verändern?

Die Stellung der Mietenden muss gestärkt werden. Wir müssen endlich das Bewusstsein dafür entwickeln, dass sie in diesem Land in der Mehrheit sind, und ihre Rechte und ihren Schutz verbessern. Heute muss ich mich als Mieterin selber wehren, wenn mein Vermieter bei einer Senkung des Referenzzinssatzes den Mietzins nicht senkt, obschon er dazu verpflichtet wäre. Es muss Aufgabe des Staats sein, ausgleichend zu wirken und die Mieten zu kontrollieren.

Wie kommt eine solche Kontrolle ins Mietrecht?

Es gibt einen Vorstoss im Parlament, der eine regelmässige Revision fordert, wie sie bei der AHV und neuerdings auch im Gleichstellungsgesetz existiert. Ein Dritter wird dabei beauftragt, die Löhne oder eben die Mieten zu kontrollieren. Man könnte aber auch die Gemeinden damit beauftragen. Basel-Stadt etwa kontrolliert seit Kurzem, dass die Mieten

nach Sanierungen nicht zu stark erhöht werden. Im Föderalismus ist es oft so, dass etwas zuerst in den Gemeinden und Kantonen entsteht und sich dann auf nationaler Ebene durchsetzt. Das hat beim Frauenstimmrecht auch so funktioniert.

Welche Baustellen gibt es sonst noch in der Wohnpolitik?

Aktuell sind zwei Dinge drängend: die Energiefrage und der Krieg in der Ukraine. Letzterer zeigt uns sehr deutlich, wie abhängig wir von den Öl- und Gaspreisen sind. Die Kosten könnten sich verdoppeln, wenn die Preise weiter ansteigen, und die Aufschläge werden über die Nebenkosten 1:1 auf die Mietenden abgewälzt. Wir haben dazu Vorstösse eingereicht und Energiezuschläge für tiefe Einkommen gefordert, der Bundesrat findet jedoch, das sei im Moment nicht nötig. Bei der Energiefrage geht es darum, wie wir die Klimaziele erreichen. Was den Ersatz der Heizsysteme angeht, sind klar die Hauseigentümer*innen in der Pflicht. Im Moment zahlen die Mieter*innen die Zeche für unterlassenen Heizungsersatz und teure, fossile Heizsysteme. Erneuerbare Energien sind meist günstiger für die Mietenden.

Wie kann verhindert werden, dass die Mietenden den Ersatz der Heizung bezahlen müssen?

Der Bund muss die Fördergelder mieten*innenfreundlich ausgestalten. Es darf nur staatliche Unterstützung geben, wenn keine Kündigungen ausgesprochen werden. Denn es kann ja nicht sein, dass eine Hauseigentümerin Subventionen erhält, den Mietenden kündigt und dann die Mieten erhöht. Wir haben hier schon viel Aufklärungsarbeit geleistet, jetzt muss das Ganze gesetzlich verankert werden.

Der MV ist stark in den Sektionen verankert, die nationale Geschäftsstelle ist noch jung, du warst erst die zweite Generalsekretärin. Warum braucht es einen nationalen Verband?

Es braucht beides: starke Sektionen vor Ort und einen starken nationalen Verband. Ein Grund dafür, dass man vor rund zehn Jahren begann, die nationale Ebene zu stärken, waren die zunehmenden Angriffe auf das Mietrecht, das national geregelt ist. Hinzu kommen

globale Veränderungen, an die sich der Verband anpassen muss. Die Renditegetriebenheit auf dem Immobilienmarkt hat in den letzten fünfzehn, zwanzig Jahren massiv zugenommen. Es gibt einen Anlagenotstand, Immobilien aber sind Goldgruben – leider. Dieser Entwicklung kann man nur mit einem starken nationalen Verband entgegen treten. Und auch für die klimapolitischen Anliegen brauchen wir letztlich nationale Lösungen.

Der MV Schweiz nimmt als Dachverband selber keine Mitgliederbeiträge ein. Wie finanziert er sich?

Wir sind ein Mitgliederverband, der weder öffentliche Gelder bezieht noch finanzkräftige Geldgeber im Rücken hat wie die Immobilienlobby. Die Sektionen geben pro Mitglied einen Beitrag an den MV Schweiz weiter, mit dem die Arbeit auf nationaler Ebene finanziert wird. Glücklicherweise ist der Verband in den letzten Jahren stetig gewachsen, was überhaupt nicht selbstverständlich ist. Es ist aber auch ein Auftrag an uns, die Interessen unserer Mitglieder auf politischer Ebene zu verteidigen.

Das letzte Projekt des MV war die Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen», über die Anfang 2020 abgestimmt wurde. Wann hat der Verband wieder Kapazitäten frei für ein neues Projekt?

Während die MV-Initiative 2003 nur auf einen Ja-Anteil von 33 Prozent kam, erreichte die Initiative für bezahlbare Wohnungen bereits 43 Prozent Ja. Im Moment sind wir stark mit den drohenden Referenden beschäftigt, aber im Hintergrund laufen die Diskussionen natürlich schon. Wir wollen ja nicht nur Verschlechterungen verhindern, sondern auch Verbesserungen herbeiführen. Neben dem Mietrecht müssen wir die Verhältnisse auf dem Immobilienmarkt politisch zum Thema machen. Die zentrale Frage dabei ist: Wem gehören die Mietwohnungen in diesem Land?

Was wünschst du dem Verband für die Zukunft?

Dass die Mitgliederzahlen weiter steigen und der Verband stärker wird. Und dass die Kantone weiter als Labortorien funktionieren, von denen alle ändern lernen können.



Ohne Halt bis Bern

Mit einer sozial nachhaltigen Strategie könnten die SBB in den nächsten Jahren viel bezahlbaren Wohnraum schaffen. Der Auftrag des Bundes ist aber ein anderer. Deshalb kämpft der Zürcher Kreis 5 jetzt für die ganze Schweiz.

Kaum ist das gigantische «KCBR»-Grafito, das seit vergangenem Herbst den Kamin der Kehrlichtverbrennungsanlage bei der Zürcher Josefswiese zierte, entfernt worden, prangt schon ein neuer Schriftzug darauf: «100% Noigass». Auf Flyern zwar nur, aber mit einer klaren Botschaft versehen: «Wir lassen uns nicht wegputzen!»

«Noigass» ist der Name des Vereins, der verlangt, dass die Stadt Zürich das Neugass-Areal der SBB im Kreis 5 kauft oder – zusammen mit gemeinnützigen Bauträgern wie Wohnbaugenossenschaften – im Baurecht übernimmt. Ziel ist es, dass das 30 000 m² grosse Areal, auf dem aktuell noch Lokomotiven und Waggons gewartet werden, gänzlich

Die Stadt soll das Areal kaufen oder zusammen mit gemeinnützigen Bauträgern im Baurecht übernehmen.

sozial nachhaltig überbaut wird. 375 Wohnungen können dort gemäss den Plänen der SBB entstehen, wenn die Stadt der Umzonung zustimmt.

Ein Drittel reicht nicht

Die SBB luden 2017 erstmals die Bevölkerung dazu ein, mitzuwirken – vorbildlich. Das Resultat vermochte die Quartierbevölkerung dann aber nicht zu begeistern: Das Unternehmen, das gänzlich dem Bund gehört, sah nur gerade ein Drittel bezahlbare Wohnungen vor. Quartierbewohner*innen und erfahrene Häuseraktivist*innen hatten dies kommen sehen und gründeten umgehend den Verein «Noigass», lancierten eine Petition und reichten gleich darauf erfolgreich die 100%-Initiative ein, die

die Stadt zum Kauf des Areals auffordert – ungeachtet dessen, ob die SBB dieses überhaupt verkaufen wollen oder nicht.

Der Stadtrat sträubte sich gegen den Vorstoss aus der Zivilbevölkerung und wollte die Initiative vom Gemeinderat für ungültig erklären lassen. Vergeblich. Aber anstatt die Vorlage nun zeitnah zur Abstimmung zu bringen, zierte sich die Regierung weiter und versuchte abermals den Gemeinderat dazu zu bewegen, die Initiative für ungültig zu erklären. Dieser aber bekräftigte kürzlich seine Unterstützung – und genehmigte gleichzeitig auch den Vertrag, den die Stadt in der Zwischenzeit mit den SBB ausgehandelt hatte. Er enthält zusätzlich zum bereits geplanten Drittel gemeinnützige Wohnungen ein weiteres Drittel Wohnungen, die während fünfzig Jahren Kostenmieten haben werden.

Die den SBB abgerungenen, vertraglich geregelten Zugeständnisse sind nun sozusagen die Rückversicherung, falls die Initiative scheitern sollte – und der Vertrag werde durch die Initiative auch nicht infrage gestellt, sagt Noigass-Vorstandsmitglied und Alt-Gemeinderat Niklaus Scherr.

Profit auf einst enteignetem Land

Im September können die stimmberechtigten Stadtzürcher*innen über die Initiative entscheiden. Die bürgerlichen Gegner*innen loben den Kompromiss, den der Stadtrat mit den SBB ausgehandelt hat, und finden das Festhalten an der Initiative trotzig und lästig. Wer in einem nur spärlich ausgeleuchteten Eisenbahntunnel darauf schaut, mag das so sehen, denn ein Drittel unbefristet gemeinnützig klingt schon mal recht gut. Und ein weiteres Drittel auf fünfzig Jahre

hinaus «preisgünstig» noch besser. Dazu ein Schulhaus und ein Anteil günstiger Gewerbeflächen!

Aber das ist eben nur ein Teil der Geschichte. Die ganze beinhaltet auch Enteignungen und immense Wertsteigerungen über viele Jahrzehnte. Sozial nicht nachhaltiges Profitdenken und damit einhergehend der Verdacht auf sogenanntes Bluewashing (das Vortäuschen sozialer Gerechtigkeit und Verantwortung). Und ganz grundsätzlich: Zielkonflikte zuungunsten der urbanen Bevölkerung im ganzen Land. Ausserdem besteht, ganz aktuell, sogar der Verdacht auf systematisches Unterlaufen des Mietrechts. Und das alles beim Unternehmen SBB, das zu hundert Prozent dem Bund gehört. Der Reihe nach.

Mietertrag von über 600 Millionen Franken

Die SBB sind nach Mieteinnahmen gerechnet heute die zweitgrösste Immobilienbesitzerin im Land (hinter der Swiss Life). Mit ihren Liegenschaften erwirtschafteten sie 2021 laut Geschäftsbericht einen Mietertrag von 608,3 Millionen Franken. Der SBB-Immobilienbereich ist seit 2008 eine eigenständige Division innerhalb des Konzerns und hat Einsitz in der Konzernleitung. Wichtig zu verstehen ist: Die Strategie von SBB Immobilien ist vom Bundesrat vorgegeben –

Die SBB sind nach Mieteinnahmen gerechnet heute die zweitgrösste Immobilienbesitzerin im Land.

und in den letzten Jahren waren stets eine marktorientierte Bewirtschaftung, branchenübliche Renditen und Wertsteigerungen das Ziel. Denn SBB Immobilien



Foto: Michael Egloff

Viele neue Wohnungen in Zürich, aber eben kaum bezahlbare: Die 100%-Noigass-Initiant*innen sehen in SBB Immobilien eine feindliche Krake.

muss jedes Jahr 150 Millionen Franken an die SBB-Infrastruktur bezahlen sowie zur Sanierung der Pensionskasse beitragen. Können die SBB auf ihren gleitenden Böden Immobilien mit hoher Rendite erstellen, dient das dem Erreichen dieser Vorgaben. Bis 2040 planen die SBB rund 12 000 weitere Wohnungen, die Hälfte davon im preisgünstigen Segment.

Wobei «preisgünstig» nach eigener Definition heisst: «günstiger als die Hälfte der umliegenden Wohnungen». Was auch bedeutet: teurer als die andere Hälfte. Man orientiert sich dabei also per Definition ausschliesslich am Markt. Es besteht aber auch Grund zur Hoffnung, dass die SBB eine Weiche in Richtung mehr soziale Verantwortung stellen. Denn sie wollen laut Pressesprecher Daniele Pallecchi vermehrt Wohnungen im Baurecht abgeben, etwa an gemeinnützige Wohnbauträger, meist Genossenschaften.

SBB unterstützten Genossenschaften

Das Unternehmen SBB war eine sozial nachhaltige Wohnbauträgerin, noch

bevor dieser Begriff erfunden war – und sie war es aus gutem Grund, denn ihre Angestellten waren darauf angewiesen, nahe den Betriebsgebäuden bezahlbar wohnen zu können, in der ganzen Schweiz. So unterstützten die SBB die Genossenschaften der Bahnarbeitenden, die vor rund hundert Jahren zu den Pionieren des genossenschaftlichen Wohnungsbaus gehörten. Heute lautet die Antwort des Pressesprechers auf die Frage, wo ein SBB-Rangierarbeiter, der in Zürich oder Basel wohnt, noch eine be-

Das Unternehmen SBB war eine sozial nachhaltige Wohnbauträgerin, bevor dieser Begriff erfunden war.

zahlbare Wohnung finden soll: «Seit Jahrzehnten finden SBB-Mitarbeitende günstige Wohnungen bei Personal- und Eisenbahnergenossenschaften.» Für frühere Zeiten trifft das wohl zu – heute aber ist es für Leute, die keinen Lohn im

oberen Segment haben, schwierig geworden, in bestehende Genossenschafts-siedlungen reinzukommen. Selbst wenn sie Familie haben. Es braucht darum mehr Genossenschafts- und andere Wohnungen zur Kostenmiete, gerade in den Städten, wo die meisten arbeiten.

Neue, günstige Wohnungen bauen ist aber in Zürich und anderen Städten enorm schwierig geworden, weil die Baulandreserven fehlen und weil gemeinnützige Wohnbauträger bei den aktuellen Boden-Marktpreisen nicht mithalten können. Verdichtung heisst die Lösung. Aber worüber viel zu selten gesprochen wird: Die SBB haben auf städtischen Gebieten tatsächlich noch Reserven, die zu Bauland umgezont werden können. Sie kann also gegenüber den Städten Hand bieten, mit starker Hebelwirkung. Win-win. In der Stadt Zürich sei der Zug dafür eigentlich schon abgefahren, sagt Niklaus Scherr, der 2018 für eine umfassende Recherche die verschiedenen Areale der SBB genauer unter die Lupe genommen hat.

Deshalb gebe man die Neugasse nicht einfach auf: «Sie ist quasi das letzte Areal der SBB auf Zürcher Boden, für das wir noch kämpfen können.» Es sei auch die vorerst letzte Chance der SBB, Hand zu bieten, damit die Stadt das dringend benötigte Drittelsziel gemeinnütziger Wohnungen erreichen kann. Scherr: «Nur wenn auf dem Neugasse-Areal zu 100 Prozent gemeinnützige Wohnungen gebaut werden, dürfen die SBB behaupten, ein Drittel der Neubauwohnungen auf SBB-Arealen in Zürich sei gemeinnützig. Heute sind bloss 313 oder gerade mal ein Fünftel der neu erstellten Wohnungen gemeinnützig.»

Das Land zurückgeben

Immerhin ein Fünftel, ist man jetzt vielleicht geneigt zu denken. Nur: In Zürich und andern Städten wurde das Land einst für die SBB enteignet, weil der Bau von Bahninfrastruktur ein dringliches Interesse der Allgemeinheit war – und Zürich profitierte in der Folge wirtschaftlich stark davon. In jüngeren Jahren nun erstellte die SBB auf Land, das sie an dieser zentralen Lage nicht mehr braucht, Shoppingcenter, Bürokomplexe und Luxuswohnungen. Damit verdient der

Ist es nicht ganz einfach logisch, dass dieses Land der Stadt wieder zurückgegeben wird?

bundesnahe Betrieb über die Jahre gerechnet Milliarden. Das Land, das ihr einst zugesprochen wurde, damit es einen wichtigen öffentlichen Zweck erfüllt, dient mittlerweile vor allem der Gewinnmaximierung.

Auch das Land an der Neugasse wurde einst bundesverfassungsgetreu Privaten und der Stadt genommen und der SBB zugesprochen, um eine Infrastruktur zu ermöglichen, die hohem öffentlichem Interesse entsprach. Niklaus Scherr: «1925 musste die Stadt den SBB im Kreis 5 Land abtreten, damit diese darauf ein Bahndepot erstellen konnte. Dieses Land macht zwei Drittel des Areals aus, das jetzt überbaut werden soll.» Ist es nicht ganz einfach logisch, dass dieses Land der Stadt wieder zurückgegeben wird, wenn es seinen ursprünglichen gemeinnützigen Zweck nicht mehr erfüllt?

Manche finden, die SBB erfüllten mit ihren Immobilien ebenfalls einen gemeinnützigen Zweck, wenn sie damit die Bahninfrastruktur quersubventionieren. Das mag stimmen, und das können sie auch weiterhin tun – indem sie das Land, das sie nicht mehr für ihr Kerngeschäft benötigen, den Städten zu einem fairen Preis wieder zurückgeben. Und indem sie prioritär gemeinnützige Wohnbauprojekte ermöglichen – auch daran würden sie verdienen. Wie überhaupt mit Wohnungen und Räumen, die zu gesetzeskonformen Konditionen vermietet werden.

Unbehagen in Bundesbern

Stattdessen steht aktuell der Verdacht im Raum, dass die SBB bewusst zu hohe Mietrenditen abschöpfen. Dem «Blick» wurde ein SBB-internes Papier zugespielt, aus dem hervorgehen soll, dass die SBB grundsätzlich Marktmieten verlangen wollten. Die Hinweise nähren den Verdacht, dass das öffentlich-rechtliche Bahnunternehmen an bestimmten Orten gezielt überzogene Mieten verlangt, die angefochten werden könnten. Es würde dann – wie so viele andere auch – den Markt maximal ausreizen und hoffen, dass keine Mietenden den Anfangszins anfechten.

Nationalrat Beat Flach (GLP) will deshalb mit einer Motion erwirken, dass bundesnahe Betriebe ihre Mietpreisberechnungen und Mietrenditen pro Mietobjekt künftig offenlegen müssen. Und das ist nicht der einzige Vorstoss in Bundesbern, der zeigt, dass die Immobilienpolitik der SBB (respektive: des Bundesrates für die SBB) nun auch auf Bundesebene zunehmend für Unbehagen und Irritation sorgt. SP-Nationalrat Christian Dandrès, der auch im Vorstand des MV Schweiz ist, will erwirken, dass die SBB ihre Mietzinspolitik grundsätzlich sozial nachhaltig ausrichten. Er verlangt Kostenmieten und Mietzinskontrollen bei ihren Immobilien, damit Menschen und besonders auch Familien mit mittlerem oder bescheidenem Einkommen sowie das Kleingewerbe und Selbstständigerwerbende nicht vertrieben werden. Das ist ein Anliegen, das auch der Städteverband unterstützt, wie Projektleiter Dominic Blumenthal sagt: «Als grosse Immobilienbesitzerin und Arealentwicklerin tragen die SBB eine hohe Verantwortung gegenüber den Städten,

einen Mehrwert für das Allgemeinwohl zu schaffen.»

«Noigass» kämpft für die ganze Schweiz

Mit Luxuswohnungen aber, die sich nicht einmal durchschnittliche 1.-Klasse-Zugreisende leisten können, schaden die SBB der Allgemeinheit wohl eher, als dass sie ihr nützen. Ohnehin gehören solche Wohnungen nicht in städtische Wohnquartiere und schon gar nicht,

Mit Luxuswohnungen schaden die SBB der Allgemeinheit wohl eher, als dass sie ihr nützen.

wenn der Boden via SBB dem Bund, also der öffentlichen Hand, gehört. Der Bund soll gemäss Bundesverfassung im Gegenteil dafür sorgen, dass bezahlbarer Wohnraum entsteht – heute gerade auch in den unter Druck stehenden Städten.

Dafür kämpft der Verein Noigass im Zürcher Kreis 5 mit seiner 100%-Initiative. Man könnte auch sagen, die rund 400 Mitglieder zählende und weiter wachsende Gruppe kämpfe lokal für eine 100% gemeinnützige Neugasse und zugleich für 100% soziale Verantwortung der SBB Immobilien, in der ganzen Schweiz. Dieses Ziel mag verwegen klingen, aber der Zeitpunkt stimmt: Das Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK) und das Eidgenössische Finanzdepartement (EFD) sind daran, die Grundlagen für die ab 2023 geltenden strategischen Ziele der SBB zu erarbeiten. Auch könnte der Nationalrat jetzt dafür sorgen, dass der Auftrag, den SBB Immobilien hat, den heutigen Bedürfnissen angepasst wird: Der bundesnahe Betrieb soll die Städte darin unterstützen, den bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, den diese so dringend benötigen.

Nicht der erste Widerstand aus dem Kreis 5

Teilweise dieselben Leute aus dem Kreis 5, die hinter der 100%-Initiative stehen, sorgten schon vor rund zwanzig Jahren einmal mittels einer Abstimmung dafür, dass die SBB ihre Pläne ändern mussten. Anstelle eines viel breiteren Viadukts durchs Quartier bauten die SBB die Durchmesserlinie. Im Nachhinein gesehen eine Riesenchance für die Schweizerischen Bundesbahnen.

Briefe/Mails

«Die Kosten der Verdrängung»,
M+W 2/2022

Der Fokus der letzten Ausgabe lag auf Leerkündigungen im Alter, und auch sonst wurden in den vergangenen Ausgaben vielfach die persönlichen Geschichten älterer Mieter:innen erzählt. Bei aller Sympathie für die Anliegen von Mietenden bleibt einem als junger Mensch bei dieser Lektüre doch ein schaler Nachgeschmack.

Da sind eine über 90-Jährige, die allein eine Vierzimmerwohnung bewohnt, und ein frischpensioniertes, gutbetuchtes Ehepaar, das sich eine Fünzimmerwohnung wünscht. Ich kann da nur begrenzt Mitgefühl aufbringen. In solchen Objekten könnte man problemlos eine 3- bzw. 4-köpfige Studenten-WG unterbringen oder eine Familie mit 2–3 Kindern. Alles andere ist Verschwendung von wertvollem Platz. Nun merke ich, warum es für Studierende und junge Familien derart unmöglich ist, bedarfsgerechte und bezahlbare Wohnungen zu finden: Für unsereins geeignete Objekte werden entweder seit

Jahrzehnten von nun hochbetagten, oft alleinstehenden Personen besetzt, die längst nicht mehr so viel Platz brauchen, aber nicht ausziehen können oder wollen, oder sie werden uns von weit zahlungskräftigeren Frischpensionierten mit gehobenen Ansprüchen weggeschnappt. Und so zwängen sich zahlreiche jüngere Leute zu dritt in eine Dreizimmerwohnung, für die sie die gesamten Einkünfte aus dem Nebenjob blechen müssen, da sie als Neumieter sehr hohe Mieten zahlen. Die Altersgruppe Ü65 indes ist – ungeachtet der grossen Ungleichheit – im Schnitt diejenige mit dem grössten Vermögen, zugleich profitiert sie von extrem günstigen Mieten dank jahrzehntealten Verträgen.

Platz ist eine immer knapper werdende Ressource. Wer so viel Platz beansprucht, dass die Anzahl Zimmer die der Bewohner:innen um mehr als eins übersteigt, handelt asozial. Das ohnehin prekäre Ungleichgewicht von Angebot und Nachfrage spitzt sich dadurch nämlich weiter zu, und das spielt letztlich den Vermieter:innen in die Hände. Sie können dann wegen des noch knapperen Angebots noch horrende Preise verlangen.

Die Freiheit, so zu leben, wie man will, in Ehren; aber sie darf nur so weit gehen, wie sie die Freiheit anderer, schwächerer Personen nicht einschränkt. Dieser Punkt ist auf dem Wohnungsmarkt längst erreicht. Der Staat fördert diesen Irrsinn des übermässigen Platzverbrauchs auch noch, indem er Steuerabzüge auf leerstehende Räume gewährt. Bei der derzeitigen angespannten Wohnungslage ist das doch einfach skandalös.

Es wäre spannend, im M+W mehr über diese Problematik des zunehmenden, egoistischen Platzverbrauchs zu lesen und seine verheerenden ökonomischen und ökologischen Folgen. Hilfestellung für hochbetagte Personen, die etwas Kleineres suchen, aber mit dem Internet nicht vertraut sind, wäre offenbar eine wichtige Dienstleistung. Ebenso dürfte gern wieder mal ein Fokus auf die Probleme jüngerer Leute, insbesondere Studierender, gelegt werden, denn in letzter Zeit ist bei mir doch der Eindruck entstanden, dass sich der MV hauptsächlich für die Altersgruppe Ü65 engagiert und uns nicht wirklich vertritt.

Riccardo Giacomello, Zürich



Anschluss zur E-Mobilität – Energie fürs Leben

SH POWER

Anzeige

Mit Solarpanels auf dem Balkon können Mieter*innen die Stromrechnung reduzieren und etwas Sinnvolles für die Umwelt tun.

Das Balkon-Kraftwerk

Für das Anbringen einer Solaranlage braucht es nicht zwingend ein Hausdach – ein sonniger Balkon und eine Steckdose tun es auch. So können auch Mieter*innen einen kleinen Beitrag zur Energiewende leisten. Und dazu auch noch Kosten sparen.

Einsparungen von bis zu 30 Prozent

Geht man bei einer Schweizer Wohnung von einem durchschnittlichen Verbrauch von 2000 Kilowattstunden pro Jahr aus, so kann eine steckfertige Plug-&-Play-Photovoltaik-Kleinanlage mit zwei Panels bis zu 30 Prozent des eigenen Verbrauchs abdecken, schätzt der Energiefachmann Steffen Hepp von Topten.

Die Plug-&-Play-Anlage wird direkt in der Steckdose auf dem Balkon eingesteckt.

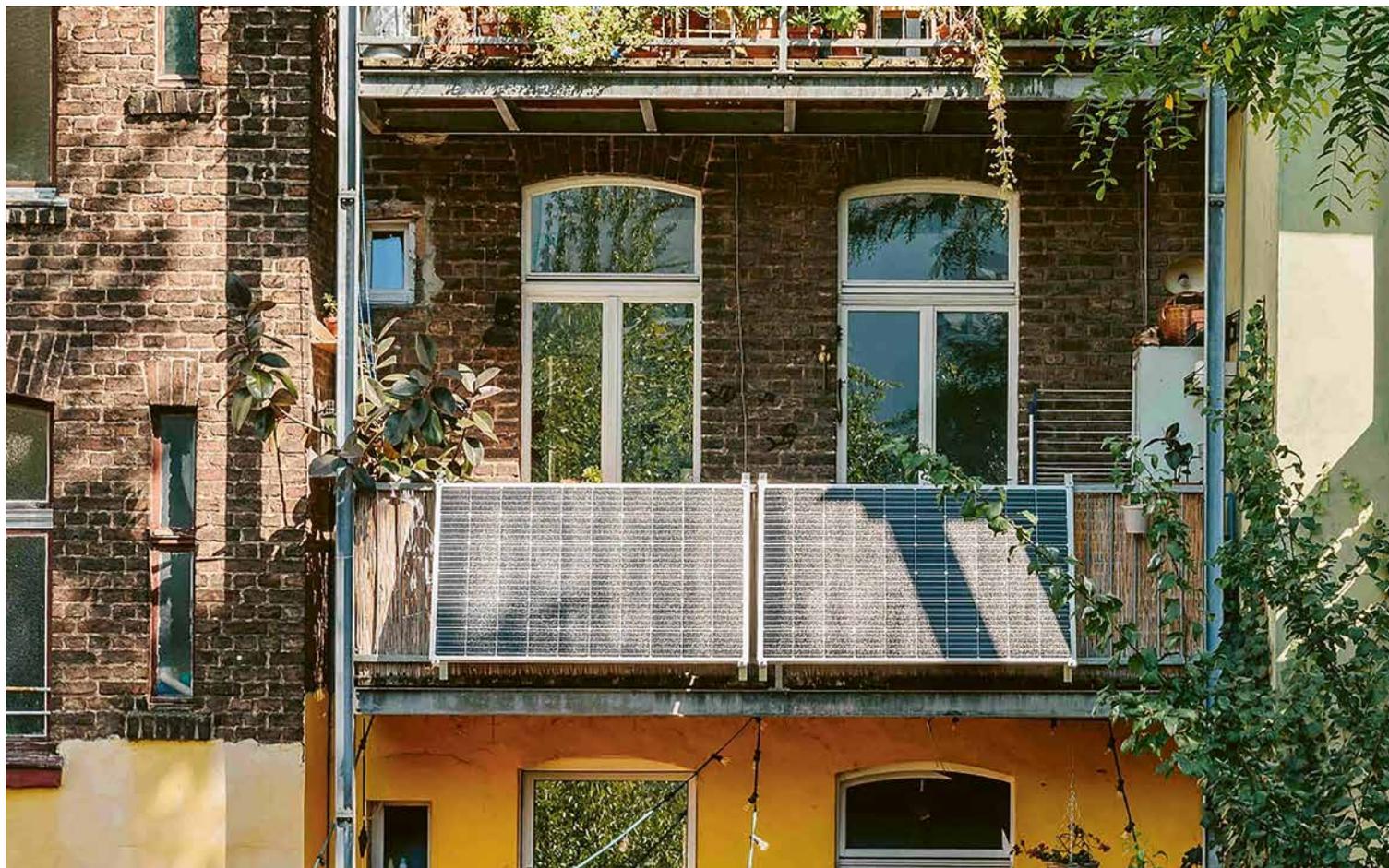


Foto: yuma.de

So lässt sich die jährliche Stromrechnung um 100 bis 150 Franken entlasten. Wichtiger noch ist jedoch, dass man damit etwas Gutes tut: Man trägt etwas zur Energiewende bei und spart CO₂ ein. Zudem ist man in Zeiten von steigenden Strompreisen unabhängiger. Topten bietet eine Übersicht über viele Modelle und Anbieter am Schweizer Markt unter topten.ch/solar. Eine 300-Watt-Anlage (1 Panel) ist bereits ab 600 Franken erhältlich, eine solche mit 600 Watt (2 Panels) kostet rund 1200 Franken.

Energieversorger und Vermieter informieren

Für die Inbetriebnahme der eigenen Photovoltaik-Anlage braucht es keine Fachperson. Mieter*innen können sie selber installieren. Die Plug-&-Play-Anlage wird direkt in der Steckdose auf dem Balkon eingesteckt. Die PV-Panels werden zusammen mit den Wechselrichtern geliefert, die den PV-Gleichstrom zu Wechselstrom umwandeln. Der Strom fliesst so in den eigenen Haushalt.

Für die Panels braucht es keine Bewilligung des Energieversorgers, solange sie nicht mehr als 600 Watt Leistung produzieren. Es gilt aber eine Meldepflicht beim lokalen Energieversorger vor der Inbetriebnahme. Meist genügt ein formloses Schreiben zusammen mit der sogenannten Konformitätserklärung der Anlage. Diese ist in der Regel auf der Website des Lieferanten zu finden.

Auch die Vermieterschaft sollte informiert werden. «Weil das Mietobjekt ausserhalb der Balkon-Brüstung endet, sollte das Vorhaben vorgängig dem Vermieter gemeldet werden», sagt Fabian Gloor, der Rechtsberater des Mieterinnen- und Mieterverbands, und ruft in Erinnerung: «Früher gehörten die Parabol-Antennen auf dem Balkon zum vertrauten Bild von Mehrfamilienhäusern.»

Panels sicher anbringen

Grundvoraussetzung bei steckfertigen Plug-&-Play-Panels: Sie müssen solide und sicher am (gut besonnten) Balkon- oder Geländer befestigt sein. Zusätzlich muss eine Steckdose im Balkon-Aussenbereich zur Verfügung stehen. Zum Anbringen der Anlage braucht es aber grundsätzlich kein spezielles Fachwissen. Allenfalls ist auch ein Platz auf einem (Flach-)Dach oder einem Velo- oder Autounterstand denkbar. Mit der richtigen Halterung ist das kein Problem.

Fördergeld vom EKZ

Auch Elektrizitätswerke sehen es positiv, wenn Mietende zur Stromversorgung beitragen. Das Elektrizitätswerk Kanton Zürich EKZ bietet sogar eine Förderung an. Kunden des Energieversorgers erhalten bei der Bestellung die Förderung direkt in Form eines Rabatts. Der Rabatt wird direkt beim Kauf eines Panels im Shop (energishop.ekz.ch) in Abzug gebracht. Gültig bis Ende Jahr. Dadurch wird die Anschaffung um 200 Franken pro Panel günstiger. Die EKZ-Kundschaft bilden rund 300 000 Haushalte in Zürich (ekz.ch/foerderprogramm).

Briefe/Mails

«Wow Wonderful Witikon», M+W 2/2022
In Ihrem Artikel «Wow Wonderful Witikon» in M+W Nr. 2 haben Sie die aktuelle Situation in Witikon sehr gut beschrieben. Leider ist mir keine Gegenmassnahme bekannt, womit diese negative Entwicklung noch vor vollendeten Tatsachen gestoppt werden könnte. – Vielen Dank für die Publikation und trotzdem weiter so!

Bruno Müller-Hiestand, Architekt SWB,
Zürich

«Waschen Sie kalt», M+W 2/2022

Die Wäsche nach Farbe sortieren muss man nicht mehr. Das war früher so. Dieser Aberglaube hält sich bis heute. Gegebenenfalls kann man vereinzelt Wäschestücke vor dem Waschen einweichen, um sicher zu sein, dass sie nicht färben. «Bald waschen» können die Besitzer eines Einfamilienhauses. Mieterinnen und Mieter waschen dann, wenn sie das Recht dazu haben.

Farina Hiroshige, Basel

Als Mitglied und Leserin des M+W erlaube ich mir folgende Frage an S. Hartmann: Wie steht es mit Pilzen (z. B. Scheidenpilz) und Viren (herpes genitalis u. a.) bei der Waschtemperatur von 20 Grad? Für sich selber und zum Schutz der anderen in einem Mehrfamilienhaus? In unserem Haus waschen 8 verschiedene Parteien, meine erste Wäsche wasche ich immer mit 60 Grad. Was sich in Waschmaschinen tummle, sei ein Graus, habe ich kürzlich gelesen. Bin ich übervorsichtig? Könnten Sie da noch etwas hinzufügen?

Annette Schütz, Bern

Vielen Dank für Ihre Anfrage. Tatsächlich ist es so, dass Waschmittelhersteller angeben, auch bei 20° eine genügende Keimreduzierung zu erreichen. Hier sind die Inhaltsstoffe der Waschmittel entscheidend, nicht die Temperatur. Hat man kranke oder geschwächte Menschen im Haushalt, muss man natürlich besonders vorsichtig sein und macht es lieber so wie Sie, nämlich im ersten Waschgang mit 60 Grad und die weiteren Ladungen wieder kalt waschen. Wenn Sie sich damit wohler fühlen, die erste Maschine mit 60 Grad zu waschen, sind Sie auf jeden Fall auf der sicheren Seite. Und nach wie vor gilt: Wenn man die Waschtemperatur von 60 Grad auf 20 Grad reduziert, dann spart man rund 70 Prozent der Wascheenergie.

Stefan Hartmann, Topten



Foto: 123RF

Sobald es am Morgen heiss wird, gilt: Storen und Rollläden runter, Fenster schliessen.

Kühl bleiben im Sommer

Heisse Sommer kommen immer häufiger vor und sie dauern länger. Einfache Massnahmen helfen, die Hitze in Innenräumen zu überlisten.

Wir lieben es, wenn endlich die warme Jahreszeit da ist. Doch zu viel Hitze stresst. Hohe Temperaturen in Büro oder Wohnung können zur physischen und psychischen Belastung werden. In dicht bebauten Gebieten wirkt sich Hitze stärker aus, weil sie sich an Gebäudefassaden und im Asphalt von Strassen oder Parkplätzen staut. Schatten spendende Grüninseln mit Bäumen werden daher in Wohnquartieren immer wichtiger.

Einfache Massnahmen helfen

«Mit einfachen Massnahmen kann man an Hitzetagen spürbare Verbesserungen in Innenräumen erzielen», sagt Nadja Gross von Topten. Die Patentregeln lauten: Früh am Morgen sollte man Wohnung oder Büros querlüften. Sobald es heiss

wird und die Sonne direkt ins Haus scheint: Storen runterkurbeln, Rollläden hinunterlassen, Fensterläden und Fenster schliessen. Im Büroteam sollte man abmachen: Wer in der Frühe zuerst im Büro ist, übernimmt jeweils den «Hitzedienst». Oder man kann bereits am Vorabend den Hitzeschutz für den folgenden heissen Sommertag vorbereiten. Sodann gilt: Wärmequellen eliminieren; nicht benötigte Apparate oder Leuchtmittel ausschalten. Und sowieso: Wer kann, trägt im Büro bequeme Sommerkleidung. An besonders heissen Tagen verschaffen Decken-, Raum- oder Tischventilatoren etwas «Kühle». Sie lassen die empfundene Temperatur um einige Grad sinken. Effiziente Ventilatoren finden sich unter topten.ch/Ventilatoren.

Wenn kein Weg an einem Klimagerät vorbeiführt

Klimaanlagen sollten die letzte Lösung sein, weil sie viel Energie brauchen, was bei den derzeitigen explodierenden Strompreisen ein grosses Thema ist. Wir unterscheiden zwischen mobilen Kompaktklima-Geräten und fest installierten Geräten. Erstere führen warme Luft mit einem Schlauch nach draussen. Sie bringen aber kaum wirklich Erlösung von der Hitze, denn der Schlauch wird durch ein Loch im Fenster oder durch die angelehnte Türe abgeführt. Das heisst: Es dringt warme Aussenluft durch Fenster- und Türspalten in den Raum. Quintessenz: Mobile Klimageräte sind trotz hohen Verbrauchswerten (bis zu 1300 Watt) wenig wirksam.

Fest installierte Split-Geräte

Dann gibt es natürlich die Klimaanlage. Zur Kühlung mehrerer Räume sind sogenannte Multi-Split-Geräte oft wirtschaftlicher als mehrere einzelne Single-Split-Geräte. Das Prinzip von Split-Geräten besteht darin, dass der Kondensationsteil samt Kompressor ausserhalb des Raumes liegt, womit keine Abwärme des Klimagerätes in den Raum gelangt. Anders als bei Kompakt-Geräten sind der Innen- und der Aussenteil des Split-Geräts nur mit einer Kältemittelleitung verbunden. Bei einem Multi-Split-Klimagerät werden mehrere Innengeräte, beispielsweise in verschiedenen Büros, an ein Aussengerät angeschlossen.

Split-Geräte sind grundsätzlich besser als kompakte Schlauchgeräte: Die besten Kompaktgeräte der Effizienzklasse A sind immer noch viel schlechter als Split-Geräte der Klasse E! Topten hat deshalb einen strengeren Zulassungs-Grenzwert gesetzt. Klimageräte mit Wasserkühlung sind noch effizienter, bedingen aber eine aufwändige Installation und die Verfügbarkeit von Kühlwasser. Weitere Informationen zum Thema Kühlen finden sich unter www.topten.ch/kuehlen.

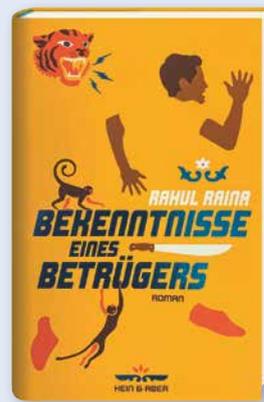
Tipps zur effizienten Nutzung von Klimaanlage

Wenn es denn eine Klimaanlage braucht, sollte nicht zu viel gekühlt werden. Die ideale Raumtemperatur zum Arbeiten im Sommer liegt zwischen 22 und 26 Grad. Regel: je kühler, desto höher der Energieverbrauch. Ferner: Fenster schliessen, wenn das Klimagerät läuft. Ungenutzte Räume sollten nicht mitgekühlt werden. Alle Klimageräte gesondert entsorgen, da sie Kältemittel enthalten.

Gewinnen Sie ein Buch!

In Kooperation mit dem Verlag Kein & Aber verlosen wir drei Exemplare des Romans «Bekenntnisse eines Betrügers» von Rahul Raina.

Schreiben Sie uns bis zum 1. August 2022 ein Mail mit dem Betreff «Buchverlosung» an: verlosung@mieterverband.ch



Rahul Raina: *Bekenntnisse eines Betrügers*. Hardcover, 400 Seiten, CHF 31.–

«Bildungsberater» steht auf der Visitenkarte des jungen Inders Ramesh. Das klingt besser als «professioneller Prüfungsbetrüger», denn sein Job ist es, für Indiens reichste Teenager diverse Examen abzulegen. Skrupel? Wozu? Moral ist eine Erfindung des Westens! Ausserdem hat sich Ramesh seine Bildung hart erkämpft und möchte unter keinen Umständen in die bettelarmen Verhältnisse seiner Kindheit zurückkehren. Als er eines Tages bei den nationalen Uni-Aufnahmeprüfungen den ersten Platz belegt, macht er seinen Klienten, den 18-jährigen Rudi, über Nacht zum berühmtesten Mann ganz Indiens. Ausgelassen geniessen die beiden das Leben in der Welt der Reichen und Schönen, treten aber den falschen Leuten auf die Füsse und schlittern so in eine rasante Hetzjagd von Kidnapping und Erpressungen.

Rahul Rainas Leben spielt sich zwischen Delhi und Oxford ab: In England leitet der Autor sein eigenes Beratungsunternehmen, in Indien arbeitet er für Wohltätigkeitsorganisationen und unterrichtet Englisch. Seinen Debütroman «Bekenntnisse eines Betrügers» schrieb er in der brütenden Hitze Neu-Delhis.



Ungebetene Gäste



In Wohnräumen kreucht und fleucht manchmal so allerlei: Schaben, Motten, Mäuse, Ratten oder Bettwanzen. Wer beseitigt diese Schädlinge und wer trägt die Kosten dafür?

«Sie Grusel, das kommt Sie teuer zu stehen!», schimpft die Vermieterin. Ueli Blum hat beim nächtlichen Gang zum Kühlschrank auf dem Küchenboden unzählige Käfer entdeckt. Als er das Licht anzündete, huschten sie wieder weg. Sie waren schwarz, mit einer Körperlänge von etwa 20 Millimetern nicht gerade klein und eher behäbig unterwegs.

Ungebetene Gäste

Bei den Tierchen handelt es sich wohl um orientalische Schaben, auch bekannt als «Küchenschaben», eine Schabenart, die aus tropischen Regionen stammt. Folglich findet man sie vor allem dort, wo feuchtwarmer Bedingungen herrschen, wie z. B. in Tropenhäusern von botanischen oder zoologischen Gärten oder in Schwimmbädern – und eben auch in Küchen. In grossen Wohnanlagen können sich die Tiere über Versorgungsschächte von einer Wohnung zur nächsten ausbreiten. Deshalb helfen nur systematische Bekämpfungsmassnahmen. Nur wenn im gesamten Gebäude über mehrere Monate hinweg eine professionelle Schabenbekämpfung durchgeführt wird, kann der Befall beseitigt werden.

Mieter*innen müssen nicht bezahlen

Die Vermieterin will nun auf Kosten von Blum einen Kammerjäger kommen lassen. Denn sie ist überzeugt, dass Blum nicht gründlich geputzt und deswegen den Schädlingsbefall zu verantworten hat oder die Tierchen sogar selber einschleppte.

Der Beizug eines Kammerjägers ist richtig und auch wichtig, denn mit Küchenschaben ist nicht zu spassen. Sie können zahlreiche Infektionskrankheiten übertragen. Man hat z. B. festgestellt, dass Bakterien über viele Stunden hinweg am Körper der Schädlinge haften bleiben können. Krankheitserreger werden auch über die Exkremente ausgeschieden. Was viele nicht wissen: Sogar der Kot dieser Hygieneschädlinge kann Allergien auslösen.

Falsch ist aber die Annahme, dass Blum die Rechnung bezahlen müsse. Dafür müsste die Vermieterin nämlich beweisen können, dass er die Tierchen eingeschleppt hat. Dieser Beweis wird ihr wohl nicht gelingen, denn Küchenschaben können beispielsweise mit Verpackungsmaterial, Elektrogeräten oder Feriengepäck in ein Haus gelangen. Dann

verbreiten sie sich rasch entlang von Leitungen und befallen mehrere Wohnungen. Wie die Tierchen ursprünglich hereingekommen sind, lässt sich deshalb kaum feststellen. Folglich muss der Vermieter die Kosten für den Kammerjäger selber berappen.

Oder doch?

Zulasten der Mieterschaft gehen die Kosten für die Schädlingsbekämpfung nur, wenn man ihr – wie bereits erwähnt – nachweisen kann, dass sie das Ungeziefer unter Verletzung der mietrechtlichen Sorgfaltspflicht eingeschleppt hat. Das ist etwa der Fall, wenn die Haustiere Flöhe heimbringen oder wenn Mieter*innen auf dem Balkon eine Styroporschachtel lagern, die sich eine Wespenkönigin für eine Nestgründung aussucht.

Nicht in die Verantwortung der Vermieterschaft fällt dagegen die Bekämpfung der Flattertiere, die hin und wieder in Küchen auftauchen. Dabei handelt es sich um sogenannte Dörrobstmotten, die durch Lebensmittel eingeschleppt werden. Weil dazu keine professionelle Hilfe nötig ist, müssen die betroffenen Mieter*innen selber gegen diese vor-

gehen. In solchen Fällen spricht man von sogenanntem «kleinem Unterhalt», der gemäss Art. 259 OR Sache der Mieterschaft ist. Es empfiehlt sich, dazu die Küchenschränke zu putzen und Lebensmittel in dicht schliessende Gefässe umzufüllen.

Vorsicht vor Ratten und Mäusen

Ernst zu nehmen sind Ratten und Mäuse. Auch diese können Krankheiten verbreiten und Kabel annagen, was unter Umständen zu Kurzschlüssen und Bränden führt. Gegen einzelne Tiere können Mieter*innen selber vorgehen, indem sie Fallen stellen oder Giftköder auslegen. Dann handelt es sich ebenfalls um einen «kleinen Unterhalt», der gemäss Art. 259 OR Sache der Mieterschaft ist. Nützt das nichts oder treten die Nagetiere in grösserer Zahl auf, muss die Vermieterschaft eine Schädlingsbekämpfungsfirma beiziehen. Wenn sich Ratten ausbreiten, muss meistens auch die Kanalisation repariert werden. Das ist eindeutig Sache der Vermieterschaft.

Mietzinsreduktion

Ein Schädlingsbefall ist ein Mangel. Wie bei anderen Mängeln am Mietobjekt haben Mietende auch bei Schädlingsbe-

fall Anspruch auf eine Mietzinsreduktion. Dies gilt allerdings nur, wenn die Vermieterschaft den Mangel kennt. Zudem sind Mieter*innen gemäss Art. 257g OR verpflichtet, erkennbare Mängel der Vermieterschaft zu melden. Andernfalls riskieren sie, für Folgeschäden verantwortlich gemacht zu werden. Deshalb ist es wichtig, sofort zu reklamieren. Bei Schädlingen ist rasches Reagieren umso wichtiger, als sich diese schnell vermehren. Und je grösser der Befall ist, desto aufwändiger und entsprechend teuer ist deren Bekämpfung. Ein E-Mail genügt in den meisten Fällen zwar auch, ein eingeschriebener Brief ist aber definitiv sicherer.

Mietzins hinterlegen

Unternimmt die Vermieterschaft nichts gegen Schädlinge, obwohl sie dazu verpflichtet wäre, können Mietende den Mietzins als Druckmittel amtlich hinterlegen. In diesem Fall entrichten sie den Mietzins nicht mehr der Vermieterschaft, sondern deponieren ihn auf einem ganz bestimmten, von der zuständigen kantonalen Schlichtungsbehörde bezeichneten Konto. Ein eigenes Sperrkonto bei einer Bank zu eröffnen und den Mietzins auf dieses einzuzahlen, ist dagegen das fal-

sche Vorgehen und birgt das Risiko einer Zahlungsverzugskündigung.

Bei der Mietzinshinterlegung sind auch einige Formalitäten zu beachten. In einem ersten Schritt ist der Vermieterschaft eine Frist zur Behebung des Mangels anzusetzen und die Hinterlegung anzudrohen. Lässt sich die Vermieterschaft davon nicht beeindrucken und lässt sie die Frist ungenutzt verstreichen, darf die Mieterschaft den Mietzins auf das von der Schlichtungsbehörde bezeichnete Konto einzahlen. Tut sie dies rechtzeitig, also gemäss dem im Mietvertrag vereinbarten Zahlungstermin, dann gilt die Miete als bezahlt. Danach ist die Vermieterschaft über die Hinterlegung zu informieren. Innert 30 Tagen muss dann auch ein Schlichtungsverfahren eingeleitet werden. Sonst wird das hinterlegte Geld an die Vermieterschaft ausbezahlt und die Mieterschaft müsste das ganze Prozedere wieder von vorne beginnen, womöglich also noch länger mit den Schädlingen unter einem Dach leben.

Diese formellen Hürden erscheinen auf den ersten Blick abschreckend. Auf der Website www.mieterverband.ch finden sich Musterbriefe und Merkblätter dazu. Bei weiteren Fragen helfen die Rechtsberatungsstellen und die telefonische Hotline des MV gerne weiter.

etcetera

• Soziale Auftragsvermittlung

**Wir vermitteln Ihnen
tatkraftige Arbeitshilfen**

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

www.etcetera-zh.ch

Dietikon 044 774 54 86 Thalwil 044 721 01 22
Glattbrugg 044 403 35 10 Zürich 044 271 49 00

Ein Angebot des SAH ZÜRICH



Haben Sie Mietprobleme?

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

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

Werktags 9 bis 12.30 Uhr, montags bis 15 Uhr

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



Fabian Gloor
beantwortet Ihre
Fragen

Was gehört zum kleinen Unterhalt?

Meine ehemalige Vermieterin hat mir nach dem Auszug eine Rechnung über Fr. 147.– für verfarbte Körbe im Geschirrspüler geschickt. Muss ich das bezahlen?

Ja! Wenn die Körbe im Detailhandel erhältlich sind und nicht mehr als Fr. 150.– kosten, handelt es sich bei deren Ersatz um einen sogenannten kleinen Unterhalt, der gemäss Artikel 259 OR zulasten der Mieterschaft geht. Falls die ganze Geschirrspülmaschine schadhaft ist und eigentlich ersetzt werden müsste, gilt dies nicht. Verrichtet sie ihre Arbeit nach wie vor tadellos, spielt das Alter der Körbe keine Rolle. Was alles zum kleinen Unterhalt gehört, steht im Gesetz nicht explizit. Die Auffassung dazu hat sich im Laufe der letzten Jahre stark gewandelt. Nach wie vor steht im «Kleingedruckten» gewisser Mietverträge etwa, der Ersatz von Dichtungen, Storengurten und -kurbeln oder gar Elektroinstallationen sei Sache der Mieterschaft. Auch immer noch häufig findet man die Vertragsklausel, Reparaturkosten von bis zu einem Pro-

zent des Jahresmietzins müsse die Mieterschaft übernehmen. Dass solche Bestimmungen vor dem Gesetz nicht standhalten, ist unbestritten. Bis vor einigen Jahren galt noch die landläufige Meinung, eine Reparatur gehöre dann zum kleinen Unterhalt, wenn sie nicht mehr als Fr. 150.– koste. Auch das ist Schnee von gestern. Aktuell zählt eine Reparatur nur dann zum kleinen Unterhalt, wenn sie handwerklich durchschnittlich begabte Mietende wie Sie und ich durchführen können. Sofern sich etwa der verstopfte Siphon beim Lavabo mit einfachen Handgriffen öffnen lässt, gehört dessen Entstopfen zum kleinen Unterhalt. Sobald aber Fachleute beigezogen werden müssen, geht die Reparatur zulasten der Vermieterschaft. Ein kleiner Unterhalt liegt auch dann vor, wenn Ersatzteile im Detailhandel erhältlich sind und nicht mehr als Fr. 150.– pro Stück kosten. Typische weitere Beispiele sind der Ersatz eines Duschschlauchs, einer Gemüseschublade im Kühlschrank oder des Dampfzugesfilters.

Planschbecken erlaubt?

Um den Sommer auf Balkonien in vollen Zügen geniessen zu können, möchte ich auf meinem Balkon ein Planschbecken aufstellen. Ist das erlaubt?

Werfen Sie zuerst einen Blick in den Mietvertrag und die Hausordnung. Ist das Aufstellen eines Planschbeckens dort nicht explizit verboten, dürfte es eigentlich kein Problem sein. Es stellt sich allerdings die Frage, ob der Balkon das Gewicht des Planschbeckens überhaupt tragen kann. Je nach dessen Grösse, der Wassertiefe sowie der Anzahl Badender kann so ein Planschbecken nämlich tatsächlich um die 1000 Kilo auf die Waage bringen – zu viel für einige Balkone. Zudem besteht das Risiko, dass das Wasser ausfliesst und auf anderen Balkonen oder auf dem Boden einen Schaden anrichtet. Wenn sich diese Risiken nicht eindeutig ausschliessen lassen, sollten Sie den Pool nicht ohne Rücksprache mit der Vermieterschaft installieren. Bitte denken Sie bei Ihrer Planschbecken-Session in Bezug auf Musik und andere Beschallung auch an Ihre Nachbarschaft, vor allem ab 22 Uhr.

Achtung: Planschbecken können bis zu 1000 Kilo schwer werden – hier dürfte dies kein Problem sein.



Foto: 123RF

Hier erhalten Sie Auskunft und Rat

Aargau

MV Aargau
Postfach, 5600 Lenzburg 1
T 062 888 10 38
www.mvag.ch, mvag@mvag.ch
Telefonische Rechtsberatung:
Für Mitglieder kostenlos, für Nichtmitglieder Unkostenbeitrag
Mo 8–12 Uhr, Di 8–12 und 13–17 Uhr,
Do 14–19 Uhr, Sa 9–12 Uhr
Sekretariat: Mo–Fr 8–12 Uhr

Basel

MV Basel
Am Claraplatz, Clarastrasse 2,
Postfach 396, 4005 Basel
T 061 666 60 90
Fax 061 666 60 98
www.mieterverband.ch/basel
www.mvbasel.ch
Mo–Fr 9–12 Uhr, Mo–Do 13–16 Uhr
Persönliche Rechtsberatung:
Kostenlose Rechtsberatung für
MV-Mitglieder. Für Nicht-Mitglieder
Unkostenbeitrag.
Sprechstunde: Mo–Do 17–19 Uhr
(Einlass 16.30–18.30 Uhr) am Claraplatz,
ohne Voranmeldung
Termine: Mo–Sa, auf Voranmeldung
Telefonische Rechtsberatung:
T 061 666 69 69
Mo–Fr 9–12 Uhr, Mo–Do 13–16 Uhr
(Ortstarif)
Wohnfachberatung: Wohnungsabgaben
und Fachberatung bei Mängeln
T 061 666 60 90 (Desk)
T 061 666 60 99 (Band)
Schriftliche Prüfung Ihrer Unterlagen:
Rechtsberatung, Postfach 396, 4005 Basel
oder info@mvbasel.ch
Gruppenberatungen, Sammelklagen:
T 061 666 60 90 (Desk)
T 061 666 69 66 (Band)

Baselland

MV Baselland & Dorneck-Thierstein
Pfluggässlein 1, 4001 Basel
T 061 555 56 50 (keine Rechtsauskünfte)
www.mieterverband.ch/baselland
info@mv-baselland.ch
Mo–Fr 9–12 Uhr, Mo–Do 13–16 Uhr
Telefonische Rechtsberatung:
T 061 555 56 56, Mo–Do 13–16 Uhr
Persönliche Rechtsberatung:
Liestal: Mo 17.30–18.30 Uhr,
Poststrasse 2 (Palazzo)
Basel: Di und Do 17–18.30 Uhr,
Pfluggässlein 1
Reinach: Mi 17.30–18.30 Uhr,
Hauptstrasse 10 (Gemeindeverwaltung)

Bern

MV Kanton Bern
Monbijoustrasse 61 (2. Stock), 3007 Bern
T 031 378 21 21
www.mieterverband.ch/bern
Rechtsberatung:
Kostenlose Rechtsberatung für MV-Mitglieder durch spezialisierte Juristinnen und Juristen an folgenden Orten:

Bern, Biel, Burgdorf, Interlaken,
Langenthal, Urtenen-Schönbühl,
Steffisburg, Thun
Sprechstunden für alle Orte nur nach
Voranmeldung bei der Geschäftsstelle:
T 031 378 21 21
Bitte sämtliche Unterlagen mitbringen.

Freiburg

MV Deutschfreiburg
Postfach 41, 3185 Schmitten,
T 0848 023 023
keine telefonischen Rechtsauskünfte
mieterverband.deutschfreiburg@gmx.ch
Sekretariat: Susanne Heiniger
Rechtsberatung: nur auf Anmeldung per
Telefon oder E-Mail
Diädigen: «Stiftung Drei Rosen» (Lokal
der ASB «Gummibären»), Alfons-Aeby-
Strasse 15, jeden 2. und 4. Mittwoch im
Monat, 18.30–19.30 Uhr
Murten: Rathaus der Gemeinde Murten,
Rathausgasse 17, 2. Stock, jeden 1. und
3. Mo im Monat, 19–20 Uhr
Freiburg: Alpengasse 11, 2. Stock, Kanzlei
Gruber, 1. und 3. Do im Monat, 18–19 Uhr

Graubünden

MV Graubünden
Postfach 361, 7004 Chur
T 071 222 50 29, täglich 9–12 Uhr
Wohnungsabnahmen: T 081 534 05 95
www.mieterverband.ch/graubuenden
graubuenden@mieterverband.ch

Luzern

MV Luzern NW OW UR
Hertensteinstrasse 40, 6004 Luzern
www.mieterverband.ch/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

St. Gallen/Thurgau/Appenzell/Glarus

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

Schaffhausen

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

Schwyz

MV Kanton Schwyz
Postfach 527, 6440 Brunnen
mvsz@bluewin.ch
*Wohnungsabnahmen und Fachberatung
bei Mängeln:* Mo–Fr, T 0848 053 053
Rechtsberatung:
Mo–Fr, Erstanmeldung über
T 0848 053 053
Telefonische Direktwahl des zuständigen
Beraters (s. Begrüssungsschreiben per
Mail oder Brief)
Sekretariat: Mo–Fr, T 0848 053 053

Solothurn

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

MV Regionalverband Solothurn

Untere Steingrubenstrasse 1,
4500 Solothurn
T 0848 062 032, täglich von 14–17 Uhr
Rechtsberatung:
Mo und Mi 17–19 Uhr (ohne Voran-
meldung), Untere Steingrubenstrasse 1,
4500 Solothurn

MV Regionalverband Olten

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

MV Regionalverband Grenchen

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

Wallis

MV Wallis
ASLOCA, Sektion Wallis,
Rue des Mayennets 27, Postfach 15, 1951
Sitten
Rechtsberatung:
Visp: Harald Gattlen, Rechtsanwalt &
Notar, Überbielstrasse 10, 3930 Visp,
zweimal monatlich jeweils Mittwoch
Nachmittag, mit Voranmeldung
T 027 946 25 16

Siders: Rte de Sion 3, Café le Président
Mo 18.30–20.30 Uhr
T 027 322 92 49
Sitten: Sekretariat Rue des Mayennets 27,
1951 Sion
T 027 322 92 49
Mo 9–11 Uhr und 14–17.30 Uhr
Voranmeldung erwünscht
Mo–Di 8.30–11.30 Uhr
T 027 322 92 49

Zug

MV Kanton Zug
Sekretariat: Industriestrasse 22,
Postfach 7721, 6302 Zug
T 041 710 00 88
Fax 041 710 00 89
Mo 14–17 Uhr, Di–Fr 9–11.30 Uhr
mvzug@bluewin.ch
*Telefonische Rechtsberatung
nur für Mitglieder:*
Mo 17.30–19.30 Uhr
T 041 710 00 88
*Persönliche Rechtsberatung auf
telefonische Terminvereinbarung:*
T 041 710 00 88
Für Nichtmitglieder kostenpflichtig

Zürich

MV Zürich
Zürich: Tellstrasse 31, 8004 Zürich
Bus 31 bis Kanonengasse
Bus 32 bis Militär-/Langstrasse
T 044 296 90 20
Mo–Fr 9–12 und 13.30–17 Uhr
Winterthur: Merkurstrasse 25,
8400 Winterthur
T 052 212 50 35
Mo–Do 9–11.30 Uhr

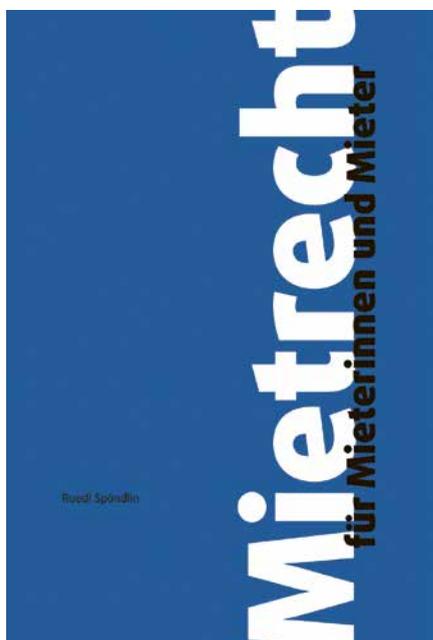
Das grosse Ratgeber-Angebot



Mietrecht für die Praxis

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

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



Mietrecht für Mieterinnen und Mieter

Alles Wichtige zum Mietrecht in kompakter Form? Unser Beratungsbuch in Sachen Mieten und Wohnen von Ruedi Spöndlin liefert Ihnen übersichtlich alles, was Sie zu Ihrem Mietverhältnis wissen müssen. Vom Anfangsmietzins über die Nebenkostenabrechnung, Fernsehen und Internet, Haustiere, Mängel und Schäden bis zur Untermiete: In 25 übersichtlichen und gut verständlichen Kapiteln erfahren Sie alles, was vor, während oder am Ende eines Mietverhältnisses für Sie wichtig ist.

Mitglieder Fr. 34.-, Nichtmitglieder Fr. 39.- (zzgl. Versandkosten)

Musterbriefe, Checklisten, Mietvertrag

Musterbriefe, Checklisten

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

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

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



Mietrechtspraxis-Broschüren

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

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

Das Mietrecht Gesetz und Verordnung; 127 Seiten



MV-Broschüren

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

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

Mietzinserhöhung – Stimmt der Mietzins? 24 Seiten

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

Problemlos zügeln, Umzug ohne Stress – 28 Seiten.

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

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

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

Kündigung – Beilage: Kündigungsformular, 28 Seiten.

Auszug und Einzug – mit Mängelliste, 32 Seiten.

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

So bestellen Sie die MV-Ratgeber

Telefon 043 243 40 40
E-Mail info@mieterverband.ch
Webseite www.mieterverband.ch
unter «Drucksachen bestellen»

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



Efeu zum Thema Schädlinge

AZB
CH-8004 Zürich
PP/Journal

News

Kein Gehör für Mietende

An seiner Sondersession im Mai hat sich der Nationalrat mit der Revision der Zivilprozessordnung befasst. Der MV Schweiz hatte im Vorfeld vier Empfehlungen formuliert, um den Anliegen der Mietenden mehr Gewicht zu verleihen und ihren Zugang zum Gericht zu verbessern. Der Nationalrat hatte jedoch kein Gehör für die Anliegen der Mietenden und lehnte die entsprechenden Minderheitsanträge ab. Die Vorlage geht wegen Differenzen zurück an den Ständerat.

Weniger Schlichtungen

Von Juli bis Dezember 2021 wurden rund 8,5% weniger Schlichtungsverfahren eingeleitet als im Vorsemester und sogar 17,6% weniger als im zweiten Halbjahr 2020. Dies ist der tiefste Wert seit 2011. Dagegen nehmen die Fälle, bei denen es um die Anfechtung des Anfangsmietzinses geht, seit 1999 kontinuierlich zu. Aufgabe der Schlichtungsstellen ist es, bei Streitigkeiten aus Mietverhältnissen über Wohn- und Geschäftsräume eine Einigung zwischen den Parteien herbeizuführen.

Auf kommunaler Ebene zulässig

Ein vom MV Schweiz in Auftrag gegebenes juristisches Gutachten erachtet es als zulässig, auf kommunaler Ebene Mietzinsbeschränkungen einzuführen, um übermässigen Mietzins erhöhungen bei Sanierungen und Renovationen entgegenzuwirken. Mietpreisbeschränkungen gibt es bereits auf kantonaler Ebene in der Waadt, in Genf und demnächst in Basel-Stadt.

Vorsorgegeld für Wohnungskauf

Der Ständerat will den erlaubten Anteil an Pensionskassengeldern für den Kauf von Wohneigentum nicht erhöhen. Er hat in der Junisession eine entsprechende Motion aus dem Nationalrat oppositionslos abgelehnt. Dieser hatte im Frühling einen Kommissionsvorstoss angenommen, der diesen Anteil auf 100 Prozent erhöhen wollte. Aktuell darf die Hälfte der zweiten Säule zu diesem Zweck verwendet werden. Die vorberatende Kommission des Ständerats hatte die Ablehnung der Motion beantragt, weil sie befürchtete, dass eine Änderung die Immobilienpreise weiter in die Höhe treiben könnte.