

M+W

Mieten + Wohnen

Nr. 4, Juli 2023

www.mieterverband.ch



«Entmietet und verdrängt»:
Das Interview zur neuen Studie
Seite 4–7

Liebe Leser*innen



Dass ganze Siedlungen leergekündigt werden, damit nach einer Sanierung die Wohnungen teurer vermietet werden können, ist zumindest in städtischen Umgebungen zur Normalität geworden. Wer in einer älteren, günstigen Wohnung wohnt, muss schon fast damit rechnen, dass eines Tages eine Kündigung ins Haus flattert. Wie aber gehen Menschen damit um, wenn sie ihre Wohnung verlieren? Dieser Frage geht die Studie «Entmietet und verdrängt» nach, die vor kurzem erschienen ist. Esther Banz hat für uns mit Miriam Meuth und Christian Reutlinger gesprochen, die die Studie geleitet haben.

Besonders wer lange Zeit in einer Wohnung gelebt hat, hat nach einer Kündigung oft Mühe, eine bezahlbare Wohnung zu finden, denn die Neumieten sind in den letzten Jahren und Jahrzehnten massiv angestiegen. Das Problem ist, dass viele der Mieten heute nicht mehr den Kosten entsprechen, welche die Eigentümerschaft tatsächlich hat, sondern der Rendite, die sie mit ihr erzielen will. Die Kostenmiete ist schleichend durch eine Marktmiete ersetzt worden.

Um diese Entwicklung zu stoppen, haben die Delegierten an der Generalversammlung in Biel die Lancierung einer Initiative beschlossen. Sie soll zwei Elemente enthalten: die Verankerung der Kostenmiete in der Verfassung und die Einführung einer Mietzinskontrolle. Das eine soll verhindern, dass neue Mietzinse zu hoch sind, das andere dazu führen, dass bestehende zu hohe Mieten gesenkt werden müssen.

Im nächsten Jahr können Sie also selber aktiv werden gegen zu hohe Mieten, indem Sie die Initiative unterschreiben und weitere Unterschriften sammeln. Und sollten Sie selber wegen des gestiegenen Referenzzinses erst kürzlich eine Mietzinserhöhung erhalten haben: Überprüfen Sie sie unbedingt mit unserem Mietzinsrechner (Sie finden ihn auf unserer Website). Bis jetzt war jede zweite der rund 40 000 überprüften Erhöhungen mutmasslich zu hoch.

Ich wünsche Ihnen eine gute Lektüre und einen schönen Sommer!
Andrea Bauer

Aktuell Stopp dem Angriff auf das Mietrecht	3
Interview «Entmietet»-Studie: Gespräch mit Miriam Meuth und Christian Reutlinger	4
Verband Bald kommt eine neue Initiative gegen die hohen Mieten	8
Mietttipp So kommen Sie frühzeitig aus dem Mietvertrag raus	10
Buchverlosung Gewinnen Sie «Unter Freunden stirbt man nicht» von Noa Yedlin	13
News Referenzzinssatz: Jede zweite Mietzinserhöhung ist mutmasslich zu hoch	16

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, Urs Geiser, Fabian Gloor,
Reto Naegeli, Patric Sandri, Reto Schlatter
Gestaltungskonzept
Hubertus Design GmbH, Zürich
Layout

Atelier Bläuer, Joel Kaiser, Bern
Titelbild
Reto Schlatter, Zürich
Druck
Stämpfli AG, Bern

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



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



Gedruckt in der Schweiz

Dringender Appell ans Parlament

Mehr als 30 000 Personen fordern das Parlament auf, die Angriffe auf das Mietrecht sofort zu stoppen.

Die Mieten und Nebenkosten explodieren und es wird zunehmend schwieriger, eine bezahlbare Wohnung zu finden. In dieser angespannten Situation auch noch das Mietrecht anzugreifen, ist inakzeptabel. Mehr als 31 675 Personen haben unter www.mietrechts-angriff-nein.ch den Appell des Mieterinnen- und Mieterverbands an das Parlament unterschrieben, die Angriffe auf das Mietrecht sofort zu stoppen.

Darum geht es im Einzelnen

Mit einer ganzen Reihe von Vorstössen will die Immobilien-Lobby den Kündigungsschutz schwächen und es Vermieter*innen noch einfacher machen,

überrissene Mietpreise zu verlangen. Kurz vor dem Druck dieses Hefts hat die Rechtskommission des Ständerates zwei Vorlagen der Immobilien-Lobby durchgewinkt, deren Ziel es einzig und allein ist, den Kündigungsschutz der Mieter*innen aufzuweichen. Mit der Vorlage zur erleichterten Kündigung wegen Eigenbedarfs könnten Vermieter*innen ihren Mieter*innen einfacher und schneller die Wohnung kündigen, um anschliessend die Mieten zu erhöhen. Die Vorlage zur Neuregelung der Untermiete würde eine Reihe einseitiger und willkürlicher Gründe für die Verweigerung von Untervermietungen einführen. Darüber hinaus soll die Vermieterseite ein

ausserordentliches Kündigungsrecht erhalten, wenn einfache Formvorschriften nicht eingehalten werden. Aus Sicht des MV ist dies völlig unverhältnismässig.

Auch die nächsten Attacken der Immobilien-Lobby sind im Parlament bereits aufgegleist. So soll es künftig Vermieter*innen noch einfacher gemacht werden, die Mietpreise übermässig zu erhöhen. Die Rechte der Mieter*innen, sich dagegen zu wehren, sollen gleichzeitig eingeschränkt werden. Der Angriff auf das Mietrecht muss gestoppt werden. Der Mieterinnen- und Mieterverband wird sich gegen jede Verschlechterung für die Mieter*innen in der Schweiz zur Wehr setzen.

Auf den Plakaten sind die Namen der 31 675 Personen aufgeführt, die das Parlament dazu aufrufen, den Angriff auf das Mietrecht sofort zu stoppen.



Foto: Manu Friederich

«Die Unsicherheit wird zur Normalität»

Immer mehr Menschen werden in der Schweiz «entmietet» – sie verlieren ihre Wohnungen, ohne dass sie sich etwas zuschulden kommen liessen. Forschende haben bei Betroffenen gut hingehört.



Foto: Reto Schlatter



Foto: zlg

Zunehmend machen Menschen die Erfahrung, dass eines ihrer existenziellen Bedürfnisse nicht mehr anerkannt und respektiert wird: das des sicheren Wohnens. Mit Miriam Meuth und Christian Reutlinger hat sich ein Team von Sozialwissenschaftler*innen inmitten der zunehmenden Verdichtungs- und «Aufwertungs»-Dynamik in den Städten dieser Form direkter Verdrängung angenommen, mit Fokus auf die Betroffenen. Herausgekommen ist eine Studie, die jetzt als Buch (open access als E-Book) erschienen ist und eindringlich aufzeigt, wie problematisch die Praxis des «Entmietens» ist – auch für den gesellschaftlichen Zusammenhalt. M+W hat Miriam Meuth in Zürich zum Gespräch getroffen, ihr Kollege schaltete sich digital dazu.

*M+W: Miriam Meuth und Christian Reutlinger: Was ist den Menschen widerfahren, mit denen Sie und Ihre Kolleg*innen gesprochen haben?*

Meuth: Es sind Mieter*innen, die ihre Wohnungen verlassen mussten, obwohl sie stets alle Vertragskonditionen eingehalten haben. Sie haben auch immer anständig die Miete bezahlt.

Das passiert immer öfter – Immobilienbesitzer kündigen, um ihren Profit zu steigern. Den Betroffenen sagen sie, Veränderungen gehörten nun mal zum Leben, man solle offen dafür sein. Was bedeutet eine solche Kündigung für die Betroffenen?

Miriam Meuth (Dr. phil.) ist Dozentin und Projektleiterin an der Hochschule Luzern – Departement für Soziale Arbeit und Programmleitung des MAS Gemeinde-, Stadt- und Regionalentwicklung. Ihre Arbeitsschwerpunkte sind u. a. prekäres und institutionelles Wohnen, das Verhältnis von Wohnen und Sozialer Arbeit, Verdrängung/Gentrifizierung, Partizipation und Ausschluss in der Stadtentwicklung.

Christian Reutlinger (Dr. phil. habil.) leitet das Institut für Soziale Arbeit und Räume der OST – Ostschweizer Fachhochschule in St. Gallen. Seine Arbeitsschwerpunkte sind sozialräumliche Wohnforschung, internationale Ansätze zu Communitys und Nachbarschaften sowie Studien zur (Re-)Figuration öffentlicher Räume.

Meuth: Eine Kündigung hat massive Konsequenzen. Sie zeigt sich in unseren Beispielen als Verdrängung aus der Wohnung und in vielen Fällen auch als Verdrängung aus dem bisherigen Quartier. Die Betroffenen sind gezwungen, eine neue Wohnung zu suchen. Ungeachtet dessen, wo sie im Leben gerade stehen, kommt eine enorme zusätzliche Belastung auf sie zu. Und sie werden ziemlich sicher keine Wohnung zum bisherigen Mietpreis finden. Das alles ist schon dramatisch genug. Das haben auch die Mieter*innen erfahren, die wir interviewt haben. Hinzu kommt die Art und Weise, wie mit ihnen seitens der Eigentümer*innen umgegangen wird.

Wie würden Sie den Umgang insgesamt bezeichnen?

Meuth: Als kalt. Besonders bei Häusern, die renditeorientierten institutionellen Investor*innen gehörten, fühlten sich die gekündigten Mieter*innen unwürdig behandelt. Ihre Werte und Normen eines menschlichen Umgangs miteinander wurden nicht beachtet. Das macht das Ganze noch brutaler. Daran arbeiten sich die Betroffenen oft für lange Zeit ab.

Reutlinger: Es ist ja ein bewusster Einschnitt führt, der eine*n Mieter*in wie eine Katastrophe trifft. Als Mieter*in fühlt man sich ausgeliefert. Man hat den Eindruck, nichts dagegen tun zu können. Zu behaupten, diese aufgezwungene einschneidende Veränderung sei unvermeidlich und das Unvermeidliche sei auch eine Chance für die Betroffenen, hat etwas Verlogenes und ist entsprechend perfide.

Meuth: In einem von uns untersuchten Fallbeispiel wurde Bewohner*innen eines Hauses, die teils über 40 Jahre da gelebt hatten, mit einer nur dreimonatigen Frist gekündigt, und zwar auf Ende Dezember. In einem Brief, der später im Treppenhaus ausgehängt war, stand zum Schluss: «Und wir wünschen Ihnen fröhliche Weihnachten!»

*Warum erkennen diejenigen, die solche Floskeln schreiben, nicht, wie zynisch dies in den Ohren der Mieter*innen klingt?*

Meuth: Das hat wohl damit zu tun, dass die Blickwinkel der Betroffenen und der Verursachenden der Katastrophe

völlig aneinander vorbeigehen. Ein Beispiel dazu aus einer Siedlung, die wir beforscht haben, sie gehört zu den Immobilienanlagen einer Grossbank: Der Vertreter versprach im Gespräch eine «sozialverträgliche Kündigungsprozedur». Seine Absicht und auch sein Verständnis von «sozialverträglich» hatten aber nichts mit dem zu tun, was für die Betroffenen in dem Prozess zentral war oder wenigstens verträglich mit ihren Bedürfnissen.

Reutlinger: Die Perspektiven könnten unterschiedlicher nicht sein.

Was bedeutet Wohnen eigentlich alles?

Meuth: Viel mehr als das sprichwörtliche Dach über dem Kopf. Es beinhaltet beispielsweise auch Zugang zu Wasser und Einbettung in ein Quartier. Wichtig ist auch: Was individuell, aber auch gesellschaftlich unter Wohnen verstanden wird, ist kulturgeschichtlich gewachsen und gesellschaftlich normiert – so ist die Wohnung in unseren Breitengraden als privater Ort konnotiert und das Wohnen ist zum Beispiel mit bestimmten Hygiene- oder Familienvorstellungen verbunden.

Reutlinger: Wir trafen auch immer wieder auf das Bild des Wurzelschlagens und des gemeinsamen Wachsens. Die «Entwurzelung» durch die Kündigung bringt auf den Punkt, wie Menschen mit einem Ort – mit einer Siedlung, einem Haus, einer Wohnung – verflochten sind. Entsprechend ist das Wohnen stark mit Lebensphasen und -ereignissen verbunden: Man durchlebt die Phase des Jungseins in der Siedlung, des Kontakteknüpfens in der Nachbarschaft, des Kinderkriegens und -grossziehens oder des Altwerdens.

*Bewohner*innen prägen ein Quartier stark ...*

Meuth: ... und sie tragen zu seinem Wert bei. Eine Frau beschrieb uns minutiös, wie sie in das Quartier gezogen war. Es war die Zeit der offenen Drogenszene. Sie sammelte rund ums Haus Spritzen ein. Ihre Geschichte zum Ort schliesst sie so ab: «Wir haben an unserem eigenen Ast gesägt. Wir haben hier Strukturen geschaffen, die das Quartier lebenswert machten. Wir waren Teil des Aufwertungsprozesses, der uns den Kragen gekostet hat.» Das ist die Pointe.

*Das ist bitter. Mir geht in diesem Zusammenhang durch den Kopf: Verdrängt werden ist etwas, das ausschliesslich Mieter*innen passieren kann – es sei denn, sie wohnen in einer Genossenschaft. Wer ein eigenes Haus hat, braucht sich sowieso nicht zu fürchten. Sind alle Mieter*innen gleichermaßen von Verdrängung betroffen?*

Meuth: Von einer sozialen und emotionalen Perspektive her grundsätzlich ja, egal welches Einkommen und welchen Bildungsstatus jemand hat. Etwas, das alle Betroffenen in den Beispielen kurzfristiger Kündigungen sagten, war: «Gekündigt zu werden ist ein dramatischer Einschnitt.» Dann gibt es aber einen grossen Unterschied: Wer mehr Ressourcen hat, kann sich schneller neue Möglichkeiten erschaffen, vielleicht sogar etwas Eigenes in der Umgebung leisten. Die anderen haben Abstiegsängste – und die sind real. Ganz einfach weil man für den bisherigen Mietpreis in der Umgebung ausser mit sehr viel Glück keine vergleichbar gute Wohnung mehr findet. Viele sind nach einer Kündigung gezwungen wegzuziehen.

Sie beschreiben in der Studie auch eine «brüchige Solidarität» unter Gekündigten. Warum hilft man sich gegenseitig nur beschränkt in dieser Not?

Reutlinger: Gerade in Häusern und Siedlungen, in denen viele Menschen «entmietet» werden, befindet man sich bei der Wohnungssuche in einer starken Konkurrenzsituation.

Meuth: Es ist nicht so, dass die Personen an sich unsolidarisch sind. Vielmehr erzeugen Taktik und Strategie der Eigentümerschaften – etwa zeitlicher Druck oder vorenthaltenes Wissen – sowie die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt bei den einzelnen Personen Druck. Es entsteht eine Konkurrenzsituation, die dazu führt, dass alle erst mal ihre eigene Situation lösen müssen. Sich solidarisieren und gemeinsam vorgehen, auch öffentlich aktiv werden: Das können sich eher diejenigen leisten, die über ausreichend finanzielle und soziale Ressourcen verfügen.

Aufgrund der fortschreitenden Verdrängung muss man sich bereits fragen, wie Pflegende oder andere in systemrelevanten Berufen je wieder eine Wohnung finden

sollen in der Stadt. Eine, die ihnen auch bei Schichtarbeit die ÖV-Nutzung erlaubt.

Reutlinger: Es geht zunehmend ums Eingemachte: Immer mehr Personen sind betroffen, die Mehrheit im Dienstleistungssektor. Leute, die fürs Funktionieren des Systems wichtig sind, erhalten keinen bezahlbaren Wohnraum mehr. Es ist auch ganz wichtig, dass jetzt erkannt wird: Die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum hat sehr zentral mit sozialer Nachhaltigkeit zu tun. Also auch mit der Frage, wie inklusiv und gerecht sich die Zukunft unserer Gesellschaft entwickeln wird.

Lange Zeit galt das Wohnen zur Miete als sicher, sofern nicht Eigenbedarf drohte. Was bedeutet es für die Gesellschaft, wenn für immer mehr Menschen Gefühle von Sicherheit und Geborgenheit brüchig werden?

Meuth: Irgendwann knallt es. Seit wir mit der Arbeit für diese Studie angefangen haben, nahmen Leerkündigungen massiv zu – inzwischen auch die Kritik an dieser Entwicklung. Da läuft etwas, es gibt zunehmend Bewegung aus der Zivilgesellschaft, auch Bottom-up-Initiativen wie etwa die Initiative «CS-Immobilien enteignen.» Die Leute gehen wieder vermehrt für das Recht auf Wohnen auf die Strasse; wenn auch in der Schweiz immer noch eher verhalten im Vergleich zu Deutschland etwa.

Reutlinger: Wir leben in der Schweiz ja in einer top abgesicherten Gesellschaft. Nun aber wird beim Grundbedürfnis nach Wohnraum die Unsicherheit zur Normalität. Und ganz offiziell heisst es sogar, dass Wohnen – in der Stadt, am bisherigen Ort – nicht mehr für alle gewährleistet ist. Hier werden neue Spaltungen deutlich, Prozesse des Ausschlusses. Was das mit dem Selbstverständnis der Schweiz als sicheres Land macht, werden wir erst sehen. Man muss aber anfangen, das anzuschauen und zu diskutieren.

Meuth: Wir sehen auch über eine historische Betrachtung, dass Wohnungsnot erst dann zum grossen Thema wird, wenn die Mittelschicht betroffen ist. Üble Wohnverhältnisse und Wohnungslosigkeit gibt es für einen Teil der Bevölkerung aber immer, man denke an Geflüchtete und Sans-Papiers. Ich finde es wichtig,

dass systematisch und dauerhaft über das Wohnen gesprochen wird – politisch wie auch in der Wissenschaft.

Reutlinger: ... und dass die Betroffenen einbezogen werden! Am runden Tisch, den Bundesrat Guy Parmelin kürzlich einberufen hat, fehlten fast gänzlich Vertreter*innen aus der Sozialen Arbeit.

Ich möchte gerne noch auf den Begriff des «Entmietens» zu sprechen kommen. Sie weisen in der Studie darauf hin: Er ist problematisch. Warum?

Reutlinger: Wir haben in dem Begriff eine Fokusverschiebung – vom Objekt, der Wohnung, hin zu den Menschen. Konkret: Wer aus der vermieteten Wohnung mehr Rendite herausholen will, hat ein «Problem» – er muss sein Objekt von den Menschen befreien. Das hiess traditionell: Man «entmietete» das Wohnhaus – heute werden Menschen «entmietet». Es war spannend, diese Verschiebung zu beobachten.

Meuth: Aktuell wird der Begriff der «Entmietung» von Immobilienunternehmen wie selbstverständlich verwendet. Tatsächlich wurde er bereits im Nationalsozialismus im Rahmen eines «Entmietungsgesetzes» – eines Gesetzes über Mietverhältnisse mit jüdischen Personen – verwendet. Wir sprechen deshalb auch nicht von Entmieten als einem analytischen Begriff, sondern beziehen uns auf den Sprachgebrauch einiger der Interviewten, die ihre passive Rolle im Prozess des Entmietetwerdens betonen. Brutal ist, dass die Kritik seitens der Betroffenen nicht an die Verursacher*innen adressiert werden kann, weil sich die Eigentümer*innen oft hinter den Verwaltungen verstecken und für die Mieter*innen nicht greifbar sind.

*Genau, diejenigen, die entscheiden, sitzen ja weit weg vom Geschehen, quasi in Deckung, während Immobilienbewirtschaftler*innen «an die Front» gegen Mieter*innen geschickt werden. Das erinnert an Krieg.*

Meuth: Tatsächlich werden Menschen für diese Leerkündigungs-Arbeit innerhalb von Verwaltungen gewissermassen genutzt. Sie fungieren als Prellbock. Es sind oft junge Berufseinsteiger*innen, die richtiggehend verheizt werden. Für Mieter*innen ist diese Strategie ein Teil

dessen, was das Gefühl des «Entmietet-werdens» ausmacht.

*Als Rezept gegen die Wohnungsnot führen Immobilienvertreter*innen stets an, es müsse mehr gebaut werden und dazu brauche es weniger strenge Regeln.*

Was sagen Sie dazu?

Meuth: Bauen allein reicht nicht aus. Damit das raumplanerisch sinnvolle Ziel der Innenentwicklung sozial und ökologisch nachhaltig umgesetzt werden kann, was dringend geboten ist, braucht es auf Bundes- und Kantonsebene sozialwohnpolitische Vorgaben und eine Stärkung des Mietrechts für solche Fälle von Sanierungen und Ersatzneubauten. Auf Gemeinde- und Einzelfallebene alleine kann das nicht gelöst werden.

«Entmietet und verdrängt»

Wie gehen Menschen damit um, wenn sie im Zuge baulicher Verdichtung ihre Wohnung verlieren? Dieser Frage ging ab 2017 ein Forschungsteam um Miriam Meuth und Christian Reutlinger systematisch nach. Die Wissenschaftler*innen konnten damals noch nicht wissen, welche Dynamik das Abreissen ganzer Häuser und Siedlungen noch annehmen würde. Die qualitative Studie wurde vom Nationalfonds unterstützt und ist soeben erschienen. Die Forscher*innen arbeiteten unter anderem mit erzählgenerierenden Interviews und führten Gespräche mit Expert*innen. «Entmietet und verdrängt» erweitert und bereichert die Gentrifizierungsforschung und macht verständlich, von welcher auch gesellschaftspolitischen Bedeutung die zunehmende, renditegetriebene Verdrängung ist. Die Studie erscheint keinen Tag zu früh als Buch und frei zugänglich auch als E-Book über die Website www.transcript-verlag.de.

Dem Forschungsteam gehörten auch Nicola Hilti, Heidi Furrer, Eva Lingg, Anja Speyer und Patricia Roth an.



Miriam Meuth,
Christian Reutlinger
«Entmietet und verdrängt –
Wie Mieter*innen
ihren Wohnungsverlust
erleben»

Transcript Verlag
2023, 290 Seiten
ISBN 978-3-8376-6723-3

Bewegung an der Müllerstrasse

In der letzten Ausgabe berichtete M+W in einer Reportage über das Schicksal von Mieter*innen an der Müllerstrasse im Zürcher Kreis 4. Otto Wenk und Mandu dos Santos Pinto, die an der Müllerstrasse 10 wohnen und sich gegen ihre Kündigung wehren, haben inzwischen vor der Schlichtungsbehörde einen Etappensieg errungen. Die Schlichtungsbehörde hat die Kündigungen durch die Eigentümerschaft, das Architekturbüro Kissling und Roth, für ungültig erklärt. «Juristisch haben wir das Maximum erreicht, aber die Unsicherheit bleibt», so Wenk zu M+W.

Die Eigentümerschaft zeigte sich irritiert darüber, dass die Mieterschaft mit einem Anwalt bei der Schlichtungsverhandlung auftauchte. Der Anwalt der Mieterschaft, Peter Nideröst, war dagegen erstaunt darüber, dass die Eigentümer ohne juristischen Beistand kamen. Das zeuge von der Naivität von Kissling und Roth. Diese hätten die letzten 25 Jahre Kündigungen in diesem Stil vorgenommen, Widerstand erlebten sie offenbar nie. Bis jetzt. «Kissling und Roth hatten 25 Jahre lang Glück», sagt Nideröst mit Bezug auf deren Praxis. «Das Bundesgericht sagt: Eine Kündigung ist dann ungültig, wenn ihr kein aktuelles Kündigungsinteresse zugrunde liegt.» Und das ist bei der Müllerstrasse 10 laut Schlichtungsbehörde der Fall.

Kissling und Roth sagten gegenüber dem Onlinemagazin «tsri.ch», dass sie alles Mögliche täten, um wie geplant im Jahr 2024 mit dem Bau zu beginnen. Nideröst hält dieses Ziel für «völlig unrealistisch». Selbst wenn die Eigentümer vor dem Mietgericht erfolgreich wären, könnte die Mieterschaft das Urteil weiterziehen. Unter Umständen könnten die Mieter noch fünf Jahre in der Liegenschaft bleiben und Kissling und Roth einen ordentlichen Verlust bescheren. Nideröst schätzt, dass die Eigentümer mit viel Fremdkapital wirtschaften und es entsprechend unklar ist, ob sie mit den aktuellen Mieten die Kosten für die Liegenschaft decken können. «Gut möglich, dass sie zu stark unter Druck geraten und die Liegenschaft verkaufen müssen.»

Bei Otto Wenk ist die Stimmung derweil ambivalent: «Die Wahrscheinlichkeit, dass das Grundeigentum auch in diesem Fall über die Mieter siegen wird, ist hoch. Mit diesem Bewusstsein leben wir an der Müllerstrasse 10.» Doch Wenks Kampf für das Recht auf Wohnen hat eine breitere Ausstrahlung, das weiss auch er: «Mietpolitisch gesehen ist es ein Sieg. Hoffentlich ermuntert es andere, für ihr Recht zu kämpfen.»

Reto Naegeli



Foto: Manu Friedrich

Delegierte beschliessen Initiative gegen zu hohe Mieten

Die Generalversammlung in Biel stand im Zeichen der steigenden Mieten und der Angriffe der Immobilien-Lobby auf das Mietrecht. Die Delegierten beschliessen die Lancierung einer neuen Initiative.

Präsident Carlo Sommaruga eröffnete die Generalversammlung (GV) mit einer Rückschau auf das letzte Verbandsjahr. Es sei ein Jahr gewesen, in dem die Kaufkraft der Mieter*innen stark angegriffen wurde. Nicht mehr nur Geringverdienende, sondern auch der Mittelstand sei von den massiven Kostensteigerungen – insbesondere wegen der Energiepreise und des gestiegenen Referenzzinses –

betroffen, so Sommaruga. Sämtliche Vorschläge, die der Mieterinnen- und Mieterverband im letzten Jahr zur Entlastung der Haushalte gemacht hatte, seien jedoch von Bundesrat und Parlament abgelehnt worden. Und nicht nur das: Trotz der angespannten Situation führe die Immobilienlobby im Parlament ihren Angriff auf das Mietrecht fort, sodass der Verband in den nächsten Monaten

voraussichtlich gegen vier Vorlagen das Referendum werde ergreifen müssen.

Neben dem defensiven Engagement des Verbandes in Form von Referenden brauche es auch ein offensives Engagement, so Sommaruga. Die zunehmende Finanzialisierung des Wohnungswesens habe die Wohnung zu einem Anlagevehikel gemacht, zu einer Ware, deren Preis nicht mehr nach dem Wert, sondern

nach den Renditeerfordernissen des Immobilienkapitalmarktes festgelegt werde. Die schrittweise Abschaffung der Kostenmiete zugunsten einer Marktmiete in den letzten 30 Jahren bringe dies sehr deutlich zum Ausdruck. Mithilfe einer Initiative solle eine staatliche Mietzinskontrolle eingeführt und die schleichend eingeführte Marktlogik im Mietsektor durchbrochen werden.

MV-Generalsekretärin Linda Rosenkranz präsentierte im Anschluss an die Rede von Sommaruga eine Gesamtschau über die anstehenden Kampagnen: Die Referenden und die Initiative sollen in einer einzigen Gesamtkampagne zusammengeführt werden. Die Delegierten beschliessen dafür eine Aufstockung des Generalsekretariats, insbesondere um eine Stelle, die das Online-Campaigning und -Fundraising verstärken soll.

Neue Initiative gegen hohe Mieten

Zur Stossrichtung der neuen Initiative des Verbands fand eine lebhafte Diskussion unter den Delegierten statt. Der Vorstand hatte im Vorfeld zwei inhaltliche Elemente vorgeschlagen: Einerseits die Verankerung der Kostenmiete und damit eine Deckelung der Renditen in der Verfassung. Andererseits die Einführung einer regelmässigen und automatischen Kontrolle der Mietzinse. Mit diesen beiden Elementen könne nachhaltig gegen zu hohe Mieten vorgegangen werden, erklärte Vorstandsmitglied und Nationalrat Christian Dandrès: Die im Gesetz verankerte Kostenmiete verhindere zu hohe Mietzinse bei Neuvermietungen, und mithilfe der Mietzinskontrolle könnten bereits bestehende zu hohe Mieten gesenkt werden.

Nationalrätin Jacqueline Badran, ebenfalls Vorstandsmitglied, sagte in ihrem Votum, es sei nicht die Zeit für Bedenken und Ängste, der MV befinde sich im Notwehr-Modus. De facto hätten die Hauseigentümer*innen schleichend eine Marktmiete eingeführt, das sei

inakzeptabel. Die Konsequenzen seien, dass die Mieter*innen jedes Jahr 10,5 Milliarden Franken zu viel bezahlen. Auch das Bundesgericht sei nicht mehr auf der Seite der Mieter*innen und der parlamentarische Weg sei verschlossen. Darum sei jetzt die Zeit für eine Initiative. «Wer, wenn nicht wir, und wann, wenn nicht jetzt!», appellierte Badran an die Delegierten. Diese folgten schliesslich den Anträgen des Vorstands. Der genaue Wortlaut der Initiative wird nun ausgearbeitet.

Analyse von BWO-Chef Martin Tschirren

Gastreferent an der diesjährigen GV war Martin Tschirren, Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO). Auch Tschirren ging in seiner Rede auf die angespannte Situation der Mieter*innen ein. Sein Bundesamt spreche jedoch noch nicht von einer Wohnungsnot, sondern davon, «dass wir uns in Richtung einer Wohnungsknappheit bewegen». Allerdings seien die Perspektiven nicht rosig, bald könnten tatsächlich ähnliche Zustände herrschen wie Anfang der 90er-Jahre. Die Situation sei sehr dynamisch, der Rückgang der Leerwohnungsziffer erfolge sehr schnell. Das Problem sei, dass sich Angebot und Nachfrage bei den Wohnungen stark auseinanderentwickelten, so Tschirren. Pro Jahr würden wegen der Zuwanderung und Haushaltverkleinerungen 50 000 bis 55 000 neue Haushalte benötigt. Die Bautätigkeit sei in den letzten Jahren aber stark zurückgegangen: 2018 seien noch 53 000 neue Haushaltungen entstanden, seither sei die Zahl um 20 %, diejenige der Baubewilligungen um 28 % gesunken. Worin die Gründe für diesen Rückgang liegen, ist gemäss Tschirren nicht eindeutig feststellbar.

Zum Schluss seiner Rede ging Tschirren auf den «Runden Tisch zur Wohnungsknappheit» ein, den Bundesrat Guy Parmelin im Mai einberufen hatte. Unter den Teilnehmenden habe ein Kon-

sens darüber geherrscht, dass Handlungsbedarf bestehe. Verschiedene Lösungsansätze etwa zur Umsetzung der Verdichtung, zu einer Beschleunigung der Verfahren oder einer Verstärkung des preisgünstigen Wohnungsbaus würden nun geprüft. Eine Arbeitsgruppe aus staatlichen Akteuren sei daran, einen Aktionsplan auszuarbeiten. Dieser werde im vierten Quartal 2023 diskutiert, und Anfang 2024 werde ein zweiter runder Tisch einberufen.

Mehr Mitglieder, neues Vorstandsmitglied

Verbandspolitisch erfreulich ist das erneute Mitgliederwachstum im vergangenen Jahr. Ende 2022 zählte der MV schweizweit rund 228 000 Mitglieder. Angesichts der angespannten Lage auf dem Mietwohnungsmarkt seien die Dienstleistungen der Sektionen nach wie vor sehr gefragt, sagte Vizepräsident und Nationalrat Michael Töngi. Insbesondere die Rechtsberatungen seien für viele Mitglieder wichtig, um sich im Konfliktfall wehren zu können. Im Moment gebe es besonders viele Anfragen im Zusammenhang mit dem gestiegenen Referenzzinssatz.

An der GV wurde ausserdem Walter Angst, Co-Geschäftsleiter des MV Zürich, neu in den Vorstand gewählt. Er ersetzt den zurückgetretenen Peter Zahradnik.



Betreibungsamt Zürich 4
 Hohlstrasse 35 / Kollerhof
 8004 Zürich
 Telefon 044 413 69 90
 IBAN CH30090000000800185683
 www.basta.ch

Auszug aus dem Betreibung
 Art. 8a SchKG
 Nr. 199497

A-PRIORITY
 P.P. 8004 Zürich

Sandri Patric
 Eichbühlstrasse 31
 8004 Zürich

Wir bescheinigen hiermit, dass beim Betreibungsamt auf den unten aufgeführten
 Herr Sandri Patric, Eichbühlstrasse 31, 8004 Zürich, geb. 29.10.1979
 an der angegebenen Adresse keine Betreibungen oder Verlustscheine registriert

Anzahl Seiten dieser Betreibungsauskunft: 1

Rechtliche Hinweise
 Auszug enthält alle Betreibungen, die im Laufe der
 Jahre im Betreibungskreis des ausstellenden
 Person eingeleitet
 chen genannte Betreibungen
 stellte Betreibungen
 Jahresfrist

Nicht
 zürü
 wur
 ein
 ein
 au

Nr. 4, Juli 2023
Staat
Schluss
 aufgru



Raus aus dem Haus – aber wie?

Mietverträge mit einer längeren Mindestdauer sind grundsätzlich zulässig. Doch es gibt eine Möglichkeit, wie man als Mieter*in vorzeitig aus einem solchen Vertrag rauskommt.

Jürg Nötzli hat die Nase voll. Vor knapp drei Monaten ist er in seine vermeintliche Traumwohnung gezogen. Doch seit seinem Einzug vergeht kein Tag, an dem sich Nötzli nicht grün und blau ärgert. Der Grund sind seine Nachbarn. Fast täglich ist Nötzli – überzeugter Veganer – dem Grillgeruch ausgesetzt, der von der unteren Wohnung durch sein Fenster zieht. Damit könnte er ja noch leben, würde die Geruchsbelästigung nicht zusätzlich von penetrantem Kindergeschrei akustisch untermalt. Zu guter Letzt ist da noch Hunkelers Dobermann, der ihn bei jeder Begegnung im Treppenhaus zähnefletschend begrüsst und der regelmässig seine Notdurft im Treppenhaus verrichtet. Kinderlärm müsse man halt tolerieren und der Nachbar verwende ja extra einen Gasgrill. Und Hunkelers Dobermann sei doch ganz ein Lieber, wimmelt ihn seine Vermieterin ab. Nötzli hat keine Lust, mit der Geschichte an die Schlichtungsbehörde zu gelangen. Er hat nämlich bereits eine neue Wohnung gefunden, die seinen Bedürfnissen besser entspricht. Der Einzugstermin wäre bereits in zwei Monaten. Nötzli möchte diese Wohnung unbedingt mieten.

Deshalb prüft er die Kündigungsmodalitäten seines aktuellen Mietvertrags. Seine Euphorie schlägt rasch in Panik um, als er im Mietvertrag über eine Klausel stolpert: Laut dieser kann sein Mietverhältnis erst in fünf Jahren gekündigt werden, also das erste Mal auf den 31. März 2028. Beim Abschluss des Mietvertrags hat er diese Klausel schlichtweg überlesen.

Mindestdauer ist zulässig

Ist eine solche Mindestdauer überhaupt erlaubt? Ja. Verträge mit einer Mindestdauer sind grundsätzlich zulässig. Unterschreibt man einen solchen Vertrag, so gilt er.

Ist aber eine fünfjährige Mindestvertragsdauer nicht viel zu lang? Vertragsverhältnisse von allzu langer Dauer können tatsächlich eine übermässige Bindung darstellen, die gemäss Artikel 27 des Zivilgesetzbuches ungültig ist. Die sogenannte «ewige Miete» ist unzulässig. Ab welcher Dauer eine Vertragsbindung als übermässig gilt, ist jedoch nicht genau festgelegt. Das müsste das zuständige Gericht in jedem Einzelfall unter Würdigung der Umstände entscheiden. Das Bundesgericht befand im Jahre 1988, ein

«für alle Zeit» abgeschlossener Vertrag könne nach 20 Jahren gekündigt werden. Dabei ging es allerdings nicht um eine Wohnung, sondern um Bierlieferungen an Gaststätten. Bei einem fünf Jahre lang unkündbaren Mietvertrag kann kaum von übermässiger Bindung die Rede sein. Solche Verträge sind vor allem für Einfamilienhäuser oder Geschäftslokale durchaus üblich. Sogar zehnjährige Verträge für Geschäftsräume kommen vor.

Weniger Flexibilität, dafür mehr Sicherheit

Ein mehrjähriger Mietvertrag hat Vor- und Nachteile. Als Mieter*in ist man nicht so flexibel, wenn man schon bald wieder ausziehen will. Dafür geniesst man mehr Sicherheit, da die Vermieterschaft über längere Zeit nicht kündigen kann. Das ist nützlich, wenn man beispielsweise etwas ins Mietobjekt investiert, wie das bei Geschäftslokalen häufig der Fall ist. Rechtlich ist es sogar zulässig, für Mieter*innen und Vermieter*innen unterschiedliche Kündigungsbedingungen zu vereinbaren. Ein Vertrag kann beispielsweise der Mieterschaft jedes Quartal ab Mietbeginn eine Kündigungsmöglichkeit

zugestehen, der Vermieterschaft aber erst nach fünf Jahren.

Auch finanziell kann sich eine mehrjährige Vertragsdauer lohnen, gerade jetzt, wo der Referenzzinssatz erhöht wurde. Anpassungen des Mietzinses an den Referenzzinssatz können erst auf den nächstmöglichen Kündigungstermin vorgenommen werden. Wer also ein langfristiges Mietverhältnis hat, kann den niedrigeren Zins noch für eine Weile «anbinden».

Ausserterminliche Kündigung ist möglich

Ist Nötzli's Traum von einer neuen Bleibe deshalb bereits ausgeträumt? Nicht ganz, denn das Gesetz sieht einen Ausweg vor: Nötzli kann sich von seinen mietvertraglichen Verpflichtungen befreien, indem er eine zumutbare und zahlungsfähige Nachmeterschaft für seine Wohnung findet. Gemäss Gesetz genügt es, wenn Nötzli seiner Vermieterin eine einzige Person präsentiert. Besser ist es aber, wenn er so viele potenzielle Nachmieter*innen wie möglich sucht. So erhöht er die Chance, dass sich darunter eine Person befindet, die zumutbar und zahlungsfähig ist.

Sofort teilt Nötzli seiner Vermieterin per Brief mit, dass er in zwei Monaten ausserterminlich ausziehen und ihr deshalb so bald wie möglich Nachmieter*innen melden werde. Rasch schaltet er auf diversen Immobilienportalen ein Wohnungsinserat samt einigen aussagekräftigen Bildern online. Auch das Anschlagbrett des Quartierladens schmückt er mit einer Anzeige. Es läuft wie am Schnürchen. Innerhalb weniger Tage besichtigen zahlreiche Interessierte die Wohnung und füllen das Formular zur Meldung von Nachmieter*innen aus, das Nötzli von der Website des MV kostenlos heruntergeladen hat.

Kriterium Zahlungsfähigkeit

Viele der Interessierten haben auf Nötzli's Bitte hin einen aktuellen Auszug aus dem Betriebsregister zur Wohnungsbesichtigung mitgebracht. Damit kann er belegen, dass diese auch tatsächlich zahlungsfähig sind. Generell gelten Nachmieter*innen als zahlungsfähig, wenn deren Betriebsregisterauszug höchstens vereinzelte Einträge aufweist, die nicht auf Zahlungsschwierigkeiten

oder eine schlechte Zahlungsmoral schliessen lassen. Viele Vermieter*innen lehnen alle Personen ab, deren Betriebsregister nicht astrein ist. Diese Haltung ist übervorsichtig. Wer nur einzelne Betriebsregister hat, die nicht generell auf Zahlungsprobleme hinweisen, ist als Nachmieter*in zumutbar. Als nicht genügend zahlungsfähig gelten nur Personen, die mehrere Betriebsregister aufweisen, insbesondere von der Steuerverwaltung oder der Krankenkasse. Als weiteres Indiz für die Zahlungsfähigkeit gilt der Lohn. Zudem darf der Mietzins nicht mehr als ein Drittel des Haushaltseinkommens ausmachen.

Kriterium Zumutbarkeit

Und wann gilt jemand als Nachmieter*in als zumutbar? Zumutbar sind grundsätzlich alle Personen, bei denen Ärger mit der Nachbarschaft nicht bereits programmiert ist. Allgemeine menschliche Eigenschaften wie Geschlecht, ethnische Zugehörigkeit, sexuelle Orientierung oder Nationalität sind unzulässige Ablehnungsgründe. In der Regel dürfen an Ersatzmieter*innen nicht höhere Anforderungen gestellt werden als an die ausziehenden Mieter*innen. Nötzli schickt die Formulare der interessierten Personen zusammen mit den jeweiligen Betriebsregisterauszügen an die Vermieterin – per Einschreiben. So kann er später beweisen, wann er ihr welche Person gemeldet hat. Die Kopien der Unterlagen sowie die Postquittung bewahrt er auf. Sie könnten in einem möglichen Rechtsstreit wichtige Beweismittel sein.

Mietzinserhöhung nach Auszug

Zwei Wochen verstreichen. Dann teilt ihm die Vermieterin per Brief mit, sie werde den Mietzins von 1500 auf 2000 Franken erhöhen. Der Referenzzinssatz sei schliesslich gestiegen. Nötzli bezweifelt, dass er zu diesen Bedingungen überhaupt mögliche Nachmieter*innen fände. Scheitern seine Pläne doch noch an den Absichten der Vermieterin?

Nein. Gemäss Art. 264 OR müssen Mieter*innen nur eine Nachmeterschaft vorschlagen, die «den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen übernimmt». Kann Nötzli also die Hände in den Schoos legen und die weitere Suche sein lassen? Nein, so einfach geht es nun auch wieder nicht. Nötzli muss den Tatbeweis erbringen, dass es eine Person gibt, die die Wohnung zum aktuellen Mietzins von 1500 Franken mieten würde. Dafür holt sich Nötzli bei den potenziellen Nachmieter*innen eine schriftliche Bestätigung ein, dass sie bereit sind respektive bereit gewesen wären, die frei werdende Wohnung zum vereinbarten Termin und zu den Bedingungen des aktuellen Mietvertrags zu übernehmen.

Was tut Nötzli als Nächstes? Er schreibt seiner Vermieterin einen eingeschriebenen Brief. Darin teilt er ihr mit, er werde die Wohnung Ende September abgeben und ab diesem Zeitpunkt keinen Mietzins mehr bezahlen. Was, wenn die Vermieterin nicht zur Wohnungsabgabe erscheint (solange Nötzli im Besitz der Wohnungsschlüssel ist, gilt er als Mieter und schuldet deshalb weiterhin den Mietzins)? Dann schickt Nötzli alle Wohnungsschlüssel eingeschrieben an die Vermieterin zurück.

Haben Sie Mietprobleme?

 **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.

Leserbrief

«Schluss mit heisser Luft»,
M+W 3/2023

Sehr geehrte Redaktion
Nebst meinem grossen Dank für Ihr immer engagiertes Wirken eine Anmerkung zum Artikel «Schluss mit heisser Luft», darin propagieren Sie u. a. Deckenventilatoren.

Aber Obacht: Deckenventilatoren haben einen Elektromotor, dessen Brummen (50Hz und deren Vielfaches) sich über die Decke auf die Räume darüber verbreitet. Dies kann im darüberliegenden Stockwerk akustisch zu äusserst lästigen sog. stehenden Wellen führen, die meist in der ganzen Wohnung wahrnehmbar sind und einem das Wohnen richtig «vertleiden» können. Selten wird eine Nachbarschaft dann bereit sein, das surrende Gerät gleich wieder zu demontieren.

Übrigens: Ventilatoren kühlen nur «gefühl», aber nicht temperaturrelevant; gutes Lüften in der Nacht bzw. am frühen Morgen sind effektiver.

Beat Wolf, Schaffhausen

Gewinnen Sie ein Buch!

In Kooperation mit dem Verlag Kein & Aber verlosen wir drei Exemplare des Buches «Unter Freunden stirbt man nicht» von Noa Yedlin.

Schreiben Sie uns bis zum 15. August 2023 ein Mail mit dem Betreff «Buchverlosung» an: verlosung@mieterverband.ch



Noa Yedlin
Unter Freunden stirbt man nicht
Roman
480 Seiten
CHF 34.–

Noch acht Tage bis zur Nobelpreisverleihung – die Freunde des charmanten und doch teils arroganten Wirtschaftsprofessors Avishay sind aufgeregt, denn er ist nominiert.

Und Avishay selbst? Seine beste Freundin und heimliche Affäre Zohara findet ihn knapp eine Woche vor der Preisverleihung seelenruhig auf dem Bett liegend – er ist tot.

Sofort tritt der Rest der tatkräftigen Freundesgruppe auf den Plan. Sie beschliessen, sein Ableben zu vertuschen, da dummerweise nur Lebende den Nobelpreis erhalten können. Ihr gemeinsames Vorhaben bringt gut gehütete Geheimnisse ans Tageslicht, genauso wie unerfüllte Wünsche, ungesagte Wahrheiten und verdrängte Gefühle. Auf einem Weg voller absurder Situationen – von einem Radfahrer, der einen Toten überfährt, bis zu einer Reinigungskraft, die stillschweigend einen Toten wegräumt – arbeiten sie sich Tag für Tag Richtung Preisverleihung.

Noa Yedlin ist eine israelische Schriftstellerin und Trägerin des Sapir-Preises. Ihre Werke werden regelmässig verfilmt, zuletzt ihr Roman «Stockholm», der 2021 als «Unter Freunden stirbt man nicht» ausgestrahlt wurde.

Anzeige

etcetera

• Soziale Auftragsvermittlung

**Wir vermitteln Ihnen
tatkräftige Arbeitshilfen**

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

www.etcetera-zh.ch

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

Ein Angebot des SAH ZÜRICH



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 Nicht-
mitglieder 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
www.mieterverband.ch/basel
Sekretariat (keine Rechtsauskünfte):
T 061 666 60 90
Mo–Fr 9–12 Uhr, Mo–Do 13–16 Uhr
Telefonische Rechtsberatungen
Für Mitglieder kostenlos
T 061 666 69 69
Mo–Fr 9–12 Uhr, Mo–Do 13–16 Uhr
Sprechstunde (ohne Voranmeldung):
Für Mitglieder kostenlos
Mo und Do 16.30–18.30 Uhr
Beratungstermine (auf Voranmeldung):
Nur für Mitglieder
Di und Mi 13–16.30 Uhr
Wohnfachberatung (nach Vereinbarung):
T 061 666 60 90

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-Mit-
glieder 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
Düdingen: «Stiftung Drei Rosen» (Lokal
der ASB «Gummibären»), Alfons-Aeby-
Strasse 15, jeden 2. und 4. Mittwoch im
Monat, 18.30–19.30 Uhr
Murten: Rathaus der Gemeinde Murten,
Rathausgasse 17, 2. Stock, jeden 1. und
3. Mo im Monat, 19–20 Uhr
Freiburg: Alpengasse 11, 2. Stock, Kanzlei
Gruber, 1. und 3. Do im Monat, 18–19 Uhr

Graubünden

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

Luzern

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

St. Gallen/Thurgau/Appenzell/Glarus

MV Ostschweiz
Webergasse 21, 9000 St. Gallen
T 071 222 50 29, täglich 9–12 Uhr
www.mieterverband.ch/ostschweiz
ostschweiz@mieterverband.ch
Persönliche Beratung nur auf
Voranmeldung:
St. Gallen: Di 17–18.30 Uhr
Frauenfeld: Di 18–19.30 Uhr
Kreuzlingen: Di 18–19.30 Uhr
Rapperswil-Jona: Fr 17–18.30 Uhr
Neu *Niederurnen:* jeden 2. Mittwoch
im Monat 17–18.30 Uhr
Buchs und Wattwil: erster Montag
im Monat 17–18 Uhr
Heiden: nach Bedarf

Schaffhausen

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

Schwyz

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

Solothurn

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

MV Regionalverband Solothurn

Untere Steingrubenstrasse 1,
4500 Solothurn
T 0848 062 032, täglich von 14–17 Uhr
*Rechtsauskünfte nur auf telefonische
Voranmeldung.*

MV Regionalverband Olten

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

MV Regionalverband Grenchen

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

Wallis

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

Siders: Rte de Sion 3, Café le Président

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

Zug

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

Zürich

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

Das grosse Ratgeber-Angebot



Mietrecht für die Praxis

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

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



Mietrecht für Mieterinnen und Mieter

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

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

Musterbriefe, Checklisten, Mietvertrag

Musterbriefe, Checklisten

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

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

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



Mietrechtspraxis-Broschüren

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

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

Das Mietrecht Gesetz und Verordnung; 127 Seiten



MV-Broschüren

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

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

Mietzinserhöhung – Stimmt der Mietzins? 28 Seiten

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

Problemlos zügeln, Umzug ohne Stress – 28 Seiten.

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

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

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

Kündigung – Beilage: Kündigungsformular, 28 Seiten.

Auszug und Einzug – mit Mängelliste, 32 Seiten.

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

So bestellen Sie die MV-Ratgeber

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

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



Wir wünschen Ihnen einen schönen Sommer! (Bild: Reto Schlatter)

AZB
CH-8004 Zürich
PP/Journal

News

Erfolgreicher Mietzinsrechner

Im Hinblick auf den Anstieg des Referenzzinssatzes am 1. Juni hat der Mieterinnen- und Mieterverband einen eigenen Online-Mietzinsrechner entwickelt und stellt diesen unter www.mieterverband.ch/mietzinsrechner kostenlos zur Verfügung. Der Rechner stellt anhand weniger Angaben fest, ob eine Mietzinsenerhöhung plausibel ist oder ob sie überhöht ist und angefochten werden sollte. Bis Ende Juni wurde der Mietzinsrechner mehr als 40 000 Mal genutzt. In rund 50 % der Überprüfungen ergab das Resultat, dass die Erhöhung mutmasslich zu hoch ist. Eine Mietzinsenerhöhung kann bis 30 Tage nach Erhalt bei der Schlichtungsbehörde angefochten werden.

Neue Wohninitiativen in Thun

Der Mieterinnen- und Mieterverband Thun hat zusammen mit anderen Parteien und Organisationen Mitte Juni zwei Initiativen für mehr bezahlbares Wohnen eingereicht.

Die «Initiative für bezahlbare Wohnungen» verlangt, dass sich im Jahr 2035 mindestens 15 Prozent der Wohnungen in der Gemeinde Thun

im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern befinden müssen. Die zweite Initiative will einen Mindestanteil von 50 Prozent gemeinnützigen Wohnungen in der neu entstehenden Siedlung «Bostudenzelg». Die Stadt Thun hat seit Jahren eine der tiefsten Leerwohnungsziffern der Schweiz.

Vorwürfe gegen Homegate

Das SRF-Konsument*innenmagazin «Espresso» hat vor kurzem die Immobilienplattform Homegate kritisiert. Grund dafür war die Einführung eines neuen Premium-Abonnements, mit dem Wohnungssuchende gegen eine monatliche Bezahlung von 40 Franken drei Tage vor allen anderen über frei werdende Wohnungen informiert werden. Ein Hörer warf Homegate vor, aus der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt Profit zu schlagen. Auch würden damit Wohnungssuchende benachteiligt, die sich kein solches Abo leisten können. Homegate rechtfertigte sich damit, dass 40 Franken pro Monat erschwinglich seien und der Zeitvorsprung sowieso nur einen kleinen Teil der Inserate betreffe.