

M+W

Mieten + Wohnen

Nr. 5, September 2023

www.mieterverband.ch

Sie haben die Wahl
Seite 3-7



Liebe Leser*innen



Schon bald sind wieder Wahlen, genau genommen am 22. Oktober. Ich habe für diese M+W-Ausgabe mit dem MV-Präsidenten Carlo Sommaruga geredet und ihn gefragt, welche Parteien die Interessen der Mietenden im Parlament vertreten und welche nicht. Seine Antwort fiel eindeutig aus, aber lesen Sie selber.

Wir haben ausserdem ein Mieter*innen-Rating für Sie gemacht, mit dem Sie herausfinden können, welche Parlamentsmitglieder in Ihrem Kanton in der letzten Legislatur im Sinne der Mietenden abgestimmt haben. Sie finden es unter www.parlwatch.ch. Geben Sie einfach den Kanton ein, in dem Sie stimmberechtigt sind. Viele unserer kantonalen Sektionen machen ebenfalls Wahlempfehlungen. Sie finden diese entweder in diesem Heft oder auf der Website der Sektion.

Sie können noch mehr gegen die hohen Mieten und für den Schutz der Mietenden zu tun, als alle vier Jahre die richtigen Personen ins Parlament zu wählen:

Fechten Sie Ihre Miete an, wenn sie zu hoch ist. Das können Sie entweder gleich nach dem Einzug tun oder dann, wenn die Miete erhöht wird. Letzteres dürfte in vielen Haushalten schon im Dezember der Fall sein, wenn der Referenzzinssatz erneut ansteigt. Unterschreiben Sie Initiativen, Referenden oder Petitionen mit mieter*innenfreundlichen Anliegen. Dazu haben Sie bald eine konkrete Möglichkeit: Am 29. September nämlich wird der MV ein oder zwei Referenden gegen die Aushöhlung des Mietrechts ergreifen, welche das Parlament in dieser Session beschliessen wird. Die Unterschriftensammlung beginnt voraussichtlich am 10. Oktober – wir halten Sie auf dem Laufenden.

Auch wenn die Parlamentsmehrheit nicht auf unserer Seite steht (auch das lesen Sie im Interview mit Carlo Sommaruga): Es gibt immer wieder Möglichkeiten, etwas für die Mietenden zu tun. Nutzen wir sie!

Herzliche Grüsse
Andrea Bauer

Aktuell Gemeinsam auf die Strasse für mehr Kaufkraft	3
Gespräch MV-Präsident Sommaruga zieht Bilanz	4
Rating Wer setzt sich für die Mietenden ein, wer nicht?	7
Verdrängung Auch im Alpenbogen steigen die Mieten	8
Zürich Mietende verschiedener Quartiere verbünden sich	11
Topten Kaufen Sie Leuchten und Lampen in LED-Qualität	16
Buchverlosung Gewinnen Sie «Primitivo» von Pedro Lenz	17
Mietttipp Auch gegen Eigenbedarf kann man sich wehren	18
Hotline Wichtige Fragen zum Referenzzinssatz	21
News Der Verband hat ein neues Erscheinungsbild	24

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.mieterverband.ch

Mitarbeit
Esther Banz, Ernst Feuer, Urs Geiser,
Fabian Gloor, Stefan Hartmann,
Patric Sandri
Gestaltungskonzept
Hubertus Design GmbH, Zürich
Layout
Atelier Bläuer, Joel Kaiser, Bern

Titelbild
Patric Sandri, 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

Kaufkraft-Killer Miete

Seit langem hat sich der Mieterinnen- und Mieterverband wieder an einer nationalen Demonstration beteiligt. Dafür gibt es gute Gründe.

Alles wird teurer: die Lebensmittel, die Energie, die Krankenkassenprämien und auch die Mieten. Viele Haushalte in der Schweiz – und nicht nur die mit den tiefen Einkommen – spüren dies im Portemonnaie. Denn die Löhne und Renten halten nicht mit der Teuerung Schritt. Ende Monat bleibt vielen kaum etwas übrig. Und die Aussichten sind nicht eben gut: Die Temperaturen werden langsam tiefer und die Heizsaison steht schon fast wieder vor der Tür. Die Erhöhung der Krankenkassenprämien für 2024 wird erst noch kommuniziert. Und am 1. Dezember dürfte der Referenzzinssatz

zum zweiten Mal in diesem Jahr ansteigen, und damit viele Mieten.

Dies alles hat den Mieterinnen- und Mieterverband dazu bewegt, sich an der nationalen Kaufkraft-Demo vom 16. September zu beteiligen. Mehr als 15 000 Menschen forderten auf dem Bundesplatz faire Löhne und Renten und Massnahmen gegen die steigenden Krankenkassenprämien und die explodierenden Mieten.

Letztere sind für die meisten Haushalte in der Schweiz der grösste Ausgabenposten. Bei manchen sind es bis zu 40 Prozent des Einkommens, die für die Miete draufgehen. Das dürfte eigent-

lich nicht so sein. Viele der Mieten sind höher, als das Gesetz es erlaubt: Insgesamt zahlen die Mietenden jedes Jahr über 10 Milliarden zu viel für ihre Wohnungen – pro Haushalt rund 370 Franken jeden Monat. Das sind 370 Franken, die anderswo fehlen.

Als Mittel gegen die zu hohen Mieten fordert der Mieterinnen- und Mieterverband eine automatische Mietzinskontrolle. Das Parlament hat sie abgelehnt, jetzt soll die Bevölkerung mitreden können. Eine entsprechende Volksinitiative ist in Vorbereitung und wird nächstes Jahr lanciert.

Plakat einer Demonstrantin am 16. September auf dem Bundesplatz.



Foto: Andrea Bauer



«Es herrscht ein Klima der Konfrontation»

Was hat das Parlament in den letzten vier Jahren für die Mietenden getan? Und wie sieht es beim Wohnungsminister Guy Parmelin aus? MV-Präsident Carlo Sommaruga zieht Bilanz.

Carlo Sommaruga, mit den eidgenössischen Wahlen endet im Oktober eine ereignisreiche Legislatur. Wie fällt die Bilanz der letzten vier Jahre für die Mietenden aus?

Wir haben im Parlament eine extrem aggressiv auftretende Immobilienlobby gesehen. Wir von der Mieter*innenseite haben im Gegenzug alles unternommen, um die anhaltenden Angriffe auf das Mietrecht abzuwehren. Parallel dazu haben wir wichtige Vorstösse zugunsten der Mietenden eingereicht: Wir forderten Mietzinsreduktionen für die Zeit der Pandemie, Zuschüsse für einkommensschwache Haushalte, als die Strompreise explodierten, oder eine Mietzinskontrolle gegen die überhöhten Mieten. Die Parlamentsmehrheit hat keine Rücksicht auf die Mieter*innen genommen und sämtliche Vorstösse abgelehnt.

Dass die Interessen der Mietenden im Parlament keine Mehrheit finden, ist nicht neu, oder?

Nein. Diese Kräfteverhältnisse gibt es bereits seit Jahrzehnten. Neu ist die Aggressivität der Rechten in Bezug

auf Immobilienfragen. Der Grund ist, dass sich in den letzten zwanzig Jahren die Eigentumsverhältnisse auf dem Wohnungsmarkt stark verändert haben – von privaten hin zu institutionellen Eigentümern. Früher waren vor allem die Interessen der kleinen privaten Eigentümer*innen im Parlament vertreten und es kamen Kompromisse zustande. Heute geben die Immobilieninvestoren den Ton an. Ihr einziges Ziel ist es, die Renditen zu maximieren. Die Idee des Mietrechts, wonach die Miete die Kosten decken und eine angemessene Rendite zulassen soll, interessiert sie nicht. Dadurch ist die Dynamik im Parlament viel aggressiver geworden.

*Werden wir konkret: Wer sind die Vertreter*innen des Immobilienkapitals im Parlament?*

Diejenigen, die sich seit jeher für die Interessen der Mietenden, für bezahlbare Wohnungen, für die Verteidigung des Mietrechts starkmachen, das sind die SP und die Grünen. Die anderen Parteien – SVP, FDP, Mitte – stimmen systematisch gegen eine Verbesserung der Rechte der

Mietenden. Selbst in Krisensituationen. Die Grünliberalen haben zwar einzelne Male mit uns gestimmt, grundsätzlich gehören aber auch sie zur zweiten Gruppe.

Eigentlich ist es verrückt, es geht um die Interessen von 60 Prozent der Schweizer Bevölkerung, und nur zwei Parteien vertreten sie ...

Vor vierzig, fünfzig Jahren gab es in der damaligen CVP noch eine relativ starke christlich-soziale Strömung, die sich um die Interessen der Mietenden kümmerte und Kompromisse ermöglichte. Auch bei den Freisinnigen und insbesondere den Liberalen gab es humanistische Vertreter*innen, die Kompromisse schmiedeten. Das ist vorbei. Heute herrscht ein Klima der Konfrontation. Die Immobilienlobby hat begriffen, dass sie eine solide Mehrheit im Parlament

«Heute geben die Immobilieninvestoren im Parlament den Ton an.»

hat, mit der sie ihre Interessen durchsetzen kann. Und der Druck der Investoren ist gross: Es gibt null Handlungsspielraum.

Auch auf das Bundesgericht können sich die Mietenden immer weniger verlassen, stimmt dieser Eindruck?

Parallel zur Polarisierung in der Politik hat eine Polarisierung im Mietrecht stattgefunden. Das Bundesgericht bildet die politischen Kräfteverhältnisse ab und ist heute auf der Seite des Immobilienkapitals. Das war früher nicht so. Es war ziemlich schockierend, mitansehen zu müssen, wie es 2020 einen Entscheid des Parlaments über einen Vorstoss aus HEV-Kreisen quasi vorweggenommen hat, indem es die zulässige Rendite auf 2 Prozent über dem Referenzzins erhöhte – genau wie es der Vorstoss verlangte, der am Ende vom Parlament abgelehnt wurde.

Wie fällt die Bilanz des Wohnungsministers, SVP-Bundesrat Parmelin, aus?

Bundesrat Parmelin hat nichts unternommen, um die Situation der Mietenden zu verbessern: weder während der Covid-Krise noch gegen unrechtmässige Renditen oder hohe Energiepreise. Er macht Politik nach dem Motto «Der Markt wird es regeln». Damit unterstützt er die Immobilienkreise und die Eigentümerseite. Anfang Legislatur hatte er angekündigt, sich für mehr bezahlbaren Wohnraum einzusetzen, heute sind wir auf dem gleichen Niveau. Dabei hätte er viele Möglichkeiten gehabt zu handeln: über die Verbesserung des Mietrechts, die Einführung eines Vorkaufsrechts für Gemeinden und Kantone oder den Bau von Wohnungen auf dem Boden von staatsnahen Betrieben wie SBB oder Post. Aber nein, null Initiative vonseiten Herrn Parmelins für eine Mehrheit der Bevölkerung. Das ist unverantwortlich.

Immerhin hat er im Mai einen runden Tisch zum Thema Wohnungsknappheit organisiert. Bald sollen Vorschläge kommen, wie die schwierige Situation verbessert werden kann ...

Der runde Tisch von Bundesrat Parmelin glich eher einer Runde unter dutzenden Freunden: Investoren, Bauherren, Verwalter, die alle mehr oder weniger das Gleiche sagten. Auf der anderen Seite

wir, die Genossenschaften und die Caritas, die auf das soziale Problem der steigenden Mieten hinweisen wollten. An diesem runden Tisch sollten im Prinzip nur die Immobilienkreise und wir sitzen und über die Mieten verhandeln. Die Löhne werden ja auch von Arbeitgeber- und Arbeitnehmerseite bilateral ausgehandelt, und man lädt nicht noch andere Akteure dazu ein. Aus meiner Sicht hat Herr Parmelin diesen runden Tisch sowieso nur lanciert, um davon abzulenken, dass er nichts tut.

Ist das Problem nicht auch, dass die Analyse der aktuellen Situation unterschiedlich ausfällt? Die Bauwirtschaft will einfach nur bauen, bauen, bauen, der MV aber will bezahlbare Wohnungen.

Die Bauwirtschaft klagt immer über die Raumordnung, über Einsprachen, lange Fristen. Nur: Vor zehn Jahren hatten wir genau die gleichen Gesetze, und es wurde gebaut wie wild. Das Problem ist: Die Bauwirtschaft, Gemeinden und Kantone und auch Bundesrat Parmelin wollen bauen, die Investoren an ihrer Seite wollen Rendite. Wenn wir also einfach mehr Wohnungen erstellen, entstehen vor allem teure Wohnungen. Der Markt regelt es eben nicht, wie Herr Parmelin denkt. Die einzige Lösung in der aktuellen Situation ist, mehr gemeinnützigen Wohnraum zu erstellen, dessen Mieten nach dem Kostenprinzip berechnet werden, nicht nach dem Marktprinzip.

Ende September wird der MV ein oder zwei Referenden ergreifen müssen, nächstes Jahr folgen weitere plus eine eigene Initiative. Findet die Politik des MV in den nächsten Monaten ausserhalb des Parlaments statt?

Wir müssen weiterhin im Parlament gegen Verschlechterungen kämpfen. Aber die Entscheide werden an der Abstimmungsurne fallen, ja. So wie die Lage heute ist, werden wir nicht nur die Referenden gewinnen, wir können im Kampf

«Der Markt regelt es eben nicht, wie Herrn Parmelin denkt.»

«Wir müssen allen klarmachen, dass die Mieter*innen wichtiger sind als das Immobilienkapital.»

gegen zu hohe Mieten auch eine Mehrheit der Bürger*innen und der Kantone hinter uns scharen und mit unserer Initiative für eine automatische Mietzinskontrolle die Regeln ändern.

Am 16. September war der MV zusammen mit dem Gewerkschaftsbund und anderen Organisationen an der nationalen Kaufkraft-Demonstration präsent. Entwickeln sich hier neue Allianzen für die Zukunft?

Die Zusammenarbeit mit Gewerkschaften und anderen progressiven Kräften gab es bereits in den 70er- und 80er-Jahren. Angesichts der schwierigen Situation haben wir sie wiederaufgenommen. Viele Haushalte stehen unter grossem Druck. Auf der einen Seite stagnieren Löhne und Renten, auf der anderen Seite steigen Krankenkassenprämien, Energie- und Lebensmittelpreise und eben auch die Mieten. Die Zusammenarbeit mit den Gewerkschaften ist unerlässlich.

Fassen wir zusammen: Im Parlament dominiert die Immobilienlobby, der Bundesrat kümmert sich nicht um die Mietenden und das Bundesgericht schlägt sich zunehmend auf die Seite des Kapitals. Welche Hoffnung gibt es für die Mietenden in unserem Land?

Wir können in den Kantonen die Regeln ändern, etwa über die Höhe der Mietzinse nach Renovationen oder Neubauten, wie dies in Basel und Genf bereits geschehen ist. Dann können wir – auf kantonaler wie auf nationaler Ebene – Referenden ergreifen und damit der Immobilienlobby zeigen, dass sie nicht einfach durchmarschieren kann. Wir müssen das Narrativ der Immobilienkreise durchbrechen und der gesamten Bevölkerung klarmachen, dass die Bedürfnisse der Mieter*innen wichtiger sind als die Rendite des Immobilienkapitals. Das geht nicht von heute auf morgen, aber wir sind fit to fight.

Wählen Sie mieter*innenfreundlich!

Wer hat sich in der letzten Legislatur für die Rechte der Mieter*innen starkgemacht? Finden Sie es mithilfe unseres Ratings auf *parlwatch.ch* heraus.

Wer hat Ihre Interessen als Mieter*in im Nationalrat besonders gut vertreten und wer hat besonders oft gegen die Anliegen der Mietenden gestimmt? Im Hinblick auf die nationalen Wahlen vom 22. Oktober hat der Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz in Zusammenarbeit mit der Kampagnen-Agentur digital/organizing ein Parlamentarier*innen-Rating erstellt.

Auf der Website *www.parlwatch.ch* kann das Stimmverhalten aller Nationalrät*innen bei den für Mietende relevanten Abstimmungen in der aktuellen Legislatur abgerufen werden. Geben Sie den Kanton ein, in dem Sie stimmberechtigt sind, und lassen Sie sich die mieter*innenfreundlichsten Parlamentsmitglieder anzeigen. Beachten Sie ausserdem die Empfehlung Ihrer kantonalen MV-Sektion.

Und nicht vergessen: Gehen Sie bis zum 22. Oktober wählen!

Wir haben die Vorstandsmitglieder des MV Schweiz, die bereits im Parlament sind, getestet und können sie vorbehaltlos zur Wahl empfehlen.

Übrigens: Das Abstimmungsverhalten im Ständerat wird nicht erfasst, das Rating umfasst deshalb nur Nationalratsmitglieder.

Wir empfehlen unsere Vorstandsmitglieder zur Wahl am 22. Oktober



Jacqueline Badran
bisher
SP/ZH



Christian Dandrès
bisher
SP/GE



Balthasar Glättli
bisher
GRÜNE/ZH



Baptiste Hurni
bisher
SP/NE



Carlo Sommaruga
bisher
SP/GE



Michael Töngi
bisher
GRÜNE/LU



Walter Angst
AL/ZH



Edith Siegenthaler
SP/BE



Adriano Venuti
SP/TI



Verdrängung in den Bergen

Auch im Alpenbogen wird es zunehmend schwieriger, bezahlbare Wohnungen zu finden. Eine aktuelle parlamentarische Initiative könnte die Lage gar noch verschlimmern. Eine Reise von Graubünden via Andermatt ins Wallis.

Ziemlich genau am Tag, an dem dieses Heft im Briefkasten liegt, hilft Daniel Kasel seiner Mutter beim Zügeln. Die Pensionärin aus dem Oberengadin «kommt im Puschlav unter», schreibt der Architekt, «dort gibt es noch zahlbaren Wohnraum». Seine Mutter wohnte in der Chesa Faratscha in Celerina. Den Bewohner*innen teilte die Besitzerin «Neue Haus AG» letztes Jahr mit, sie wolle aus den bisher 22 Wohnungen 14 Einheiten «im absoluten High-End-Segment» machen, wie die «Engadiner Post» und weitere Medien berichteten. Aktuell ist das Projekt gestoppt, weil Helvetia Nostra (die zur Fondation Franz Weber gehörende Stiftung) die Baubewilligung anfecht. Aber das Haus steht bereits leer, die letzten Mietparteien ziehen Ende September aus, dies nachdem sie die vergangenen Monate hinter Gerüst gewohnt haben. Von den älteren Mieter*innen hat niemand eine bezahlbare Wohnung im Oberengadin gefunden, weiss Daniel Kasel: «Alle Pensionäre mussten das Tal verlassen.» Sie müssen sich weit entfernt vom bisherigen Zuhause und ihrem nachbarschaftlichen Netz neu zurechtfinden – die einen im Bergell, andere im Puschlav oder rund um Chur, ein Paar ist ins Appenzellische gezogen. Zwei von ihnen hatten zeitlebens im Oberengadin für die Post gearbeitet – und der Post gehörte das Haus einst auch. Bis es schliesslich via Pensionskassen zur «Neue Haus AG» kam, die beim letzten Verkauf am meisten bot.

Trotz gutem Budget nichts gefunden

Auch David Zimmermann suchte vergeblich eine neue Wohnung im Oberengadin. Er war zehn Jahre lang weit herum

geschätzter Jugendarbeiter in St. Moritz. Dann meldete sein Vermieter Eigenbedarf an. Auf der Suche nach einem neuen Zuhause klapperte der gebürtige Aargauer das halbe Tal ab. Sein Budget lag bei 2000 Franken Monatsmiete. Er fand nichts. Wohnungen, die für diesen Betrag oder weniger ausgeschrieben waren, «waren entweder komplett überteuert oder Haustiere waren nicht zugelassen, ich sah auch Löcher». Er ist verankert in der Gegend, «das Engadin war zehn Jahre lang mein Lebensmittelpunkt», erzählt er. Für seinen Abschiedsapéro rechnete David Zimmermann mit 30 Gästen – es kamen 80. Jetzt ist er zurück in der Gegend, in der er aufgewachsen ist. Als er vor seinem Wegzug den Jugendlichen in St. Moritz erzählte, weshalb er geht, habe einer der Jungs zu ihm gesagt: «Uns wurde auch gerade gekündigt.»

Die Wohnungsknappheit im Oberengadin ist vergleichbar mit jener in Städten wie Zürich, bezahlbarer Wohnraum für die im Tal arbeitende Bevölkerung schon lange knapp. Corona habe die Situation weiter verschärft, sagt die Bündner Grossrätin Franziska Preisig (SP), Vorstandsmitglied des MV Graubünden. Man müsse das gesamte Engadin als Hotspot betrachten, nicht nur einzelne Gemeinden wie St. Moritz: «Der Druck verschärft sich, bis hinunter ins Unterengadin. Die anhaltend hohe Nachfrage führt zu Leerkündigungen.»

Bis 2031 dürfte die Nachfrage um 15 Prozent wachsen, wie eine neue Studie des Wirtschaftsforums Graubünden zeigt. Treiber seien «die Alterung und neu allenfalls ein Verdrängungseffekt durch die Zweitwohnungsnachfrage».

Die Wohnungsknappheit im gesamten Engadin ist mit der in Zürich vergleichbar (Bild: St. Moritz).

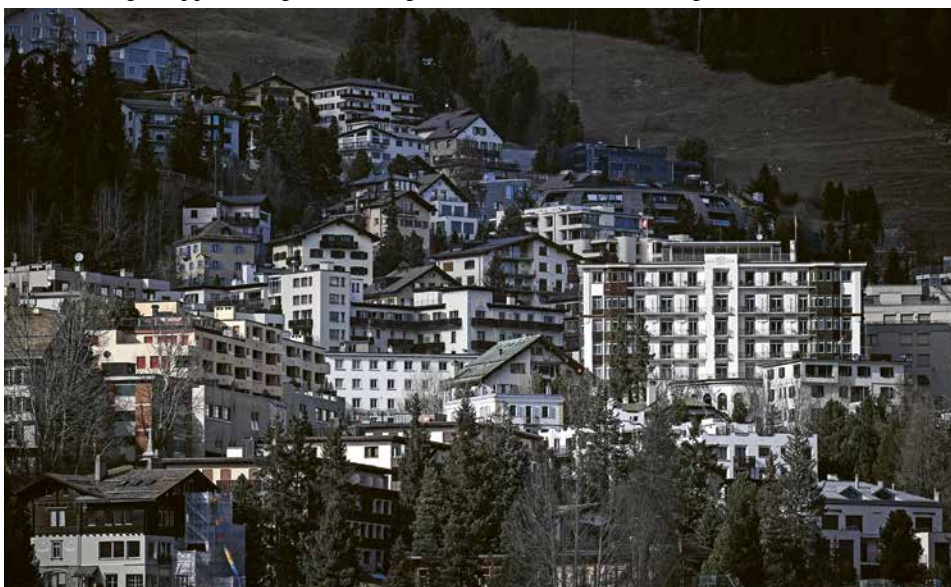


Foto: Keystone / Gian Ehrenzeller

Altrechtliche Wohnhäuser retten

Wer immer schon gegen die Zweitwohnungsinitiative war, argumentiert, deren Annahme 2012 und das daraus resultierende Zweitwohnungsgesetz (ZWG) mit der Beschränkung auf 20 Prozent Zweitwohnungen pro Gemeinde sei wegen der verknappenden Wirkung auf Wohnraum schuld an der Verdrängung. Aber der heutige Druck auf die Mieten ist weniger der Initiative selber als viel mehr den Lücken im Gesetz geschuldet, die das Parlament zu verantworten hat. Um die Hausbesitzenden und ihre Eigentumsrechte nicht zu stark einzuschränken, hat man die von der Stimmbevölkerung angenommene Initiative stark aufgeweicht. Als Folge davon steigt der Druck auf die sogenannten altrechtlichen Wohnhäuser, erklärt die Juristin Preisig: «Über 90 Prozent der Wohnungen in den alpinen Regionen sind in Häusern, die vor der Annahme der Zweitwohnungsinitiative gebaut wurden. Mit denen kann man immer noch machen, was man will, sie können auch als Zweitwohnungen gebraucht werden.» Darum, sagt sie, «werden dort jetzt nach und nach die Menschen rausgeschmissen». Dagegen und überhaupt gegen die Nutzung von Wohnungen als Zweitwohnungen sollten die Gemeinden und Kantone bei einer unerwünschten Entwicklung Vorschriften erlassen, die strenger sind als die im durchlöchernten ZWG formulierten – aber keiner der bürgerlich dominierten Alpenkantone hat ein Interesse daran. «Aus diesem Grund negieren die Gemeinden, dass es <unerwünschte Entwicklungen> gibt», sagt Daniel Kasel.

Vorstoss will weitere Aufweichung

Das Zweitwohnungsgesetz ist seit 2016 in Kraft. Die Gefahr der Zersiedelung ist gedämmt, nicht aber jene der Verdrängung der einheimischen Bevölkerung und überhaupt der Schwund von bezahlbarem Wohnraum. In touristischen Destinationen der Schweiz könnten so 32 000 Erstwohnungen umgenutzt und mit hohem Gewinn als Zweitwohnung verkauft werden. In der Bündner Gemeinde Flims gebe es jährlich 22 solcher «stiller Konversionen» zu Zweitwohnungen, kommen die Autor*innen eines Forschungsprojekts der Fachhochschule Graubünden zum Schluss. Das Resultat



In Andermatt fehlen Wohnungen für Einheimische und Hotelangestellte.

ist, dass Einheimische keine Wohnung mehr finden. Franziska Preisig schätzt die Zahl noch einiges höher: «Es gibt in der Schweiz rund 460 000 sogenannte altrechtliche Wohnungen – sprich: solche, die vor der Annahme der Initiative gebaut worden sind. Knapp die Hälfte von ihnen ist von Einheimischen bewohnt, während der Rest bereits als Zweitwohnungen genutzt wird. Jetzt gilt es, die verbliebenen gut 200 000 altrechtlichen Wohnungen als Erstwohnungen für die Leute zu retten, die in den Ortschaften arbeiten und ihren Lebensmittelpunkt haben.»

Dieses Ziel wurde jetzt noch viel dringlicher: Der Bündner Mitte-Nationalrat Martin Candinas will das ZWG mittels einer parlamentarischen Initiative weiter aufweichen – und er setzt bei den altrechtlichen Wohnungen an: Sie sollen vergrössert, erweitert, durch neue Wohnungen ersetzt werden können, und das alles gleichzeitig. Dem Abbruch und Neubau altrechtlicher Häuser soll – abgesehen vom Heimatschutz – nichts mehr im Weg stehen. Nur eine kleine gesetzliche Anpassung sei dazu nötig, ergänzte der Bündner. Die zuständigen Kommissionen der beiden Räte haben bereits zugestimmt. Der Bundesrat hat die Gefahr erkannt und verlangt Einschränkungen: Abriss und Vergrösserungen von bis zu 30 Prozent sind in Ordnung – falls dabei aber zusätzliche Wohnungen entstehen, dürfen diese nur als Erstwohnung genutzt werden. Das Parlament kann aber immer noch anders entscheiden.

Auf dem Weg zum zweiten St. Moritz

Wir reisen von Graubünden via Oberalp pass in die Innerschweiz, nach Andermatt. Wo Wohnungen für Einheimische und für Hotelangestellte fehlen. Bänz Simmen betreibt hier den Kiosk 61. Der Einheimische bietet auch Führungen an. Er sagt, schon vor der Ankunft des Investors Samih Sawiris sei es schwierig gewesen, im Ort eine bezahlbare Wohnung zu finden. Die Gemeinde habe es verschlafen, sich weiterzuentwickeln. Die Strukturschwächen seien mit Sawiris' Ankunft im Dorf entlarvt worden. «Da herrschte anfangs grosse Euphorie – und man ignorierte vieles. Zwar war der offizielle Tenor, man wolle kein zweites St. Moritz werden, aber jetzt sind wir auf dem besten Weg dazu.» Auch was das Wohnen betrifft. Es sei ganz einfach so, sagt Bänz Simmen: «Wenn jemand kein Eigenheim hat, kann er's vergessen, hier etwas zu finden.» Auch wer im ehemaligen Elternhaus wohnt, hat spätestens ab deren Tod keine Wohnsicherheit mehr, wenn andere Erben involviert sind – denn die Bodenpreise sind inzwischen so hoch, dass es sich von den Einheimischen kaum noch jemand leisten kann, das Haus aus einer Erbgemeinschaft herauszukaufen.

Bei solchen Bedingungen ist der Anreiz gross, bestehende Wohnungen auszubauen und überteuert zu vermieten. Das ausgehöhlte ZWG verbietet das ja nicht. Gleichzeitig bräuchte es im Ort Personalwohnungen, nicht zuletzt für die Angestellten in Sawiris' Hotels. Auch das sei verschlafen oder ignoriert worden, sagt



Foto: Keystone / Stefan Bohrer

Im Oberwallis sind die Mieten wegen des Ausbaus der Lonza (vorne im Bild) regelrecht explodiert.

der Ortskundige – «von Sawiris selber und von der Gemeinde». Manche haben in ehemals 1600 Franken teuren 4-Zimmer-Wohnungen ein Zimmer und bezahlen dafür um die 1000 Franken. Ein gutes Geschäft für die Vermieter*innen. Ein illegales zwar, aber migrantische Menschen können sich nicht so einfach wehren – und warum sollten sie, wenn es beim Wohnen ohnehin keine Alternative gibt?

Lonza-Boom lässt Mieten explodieren

Die Reise geht weiter via Furka ins Wallis. Hier lautet das Motto ebenfalls: «Der Markt soll es richten», zimmerweise vermietete 4-Zimmer-Wohnungen sind hier wie in Andermatt Realität. Denn hier boomt das Geschäft der Lonza. In den letzten zwei Jahren hat das Pharma- und Biotechunternehmen am Standort Visp mehr als 2000 neue Arbeitsplätze geschaffen. Selber stellt Lonza Visp keine Wohnungen zur Verfügung, ihre Pensionskasse (PKL) sei jedoch Eigentümerin von Mietwohnungen in Visp, die sie «Mitarbeitenden von Lonza und dem breiten Mietmarkt» zur Verfügung stelle, schreibt der Mediensprecher auf Anfrage.

Am 25. Juni 2022 war im «Walliser Bote» zu lesen: «Im Oberwallis ist die Lage auf dem Wohnungsmarkt angespannt. Freie Wohnungen sind rares Gut. Die Mieten sind aufgrund des Lonza-Booms regelrecht explodiert. Die langjährigen Mieter müssen in einer neuen Wohnung mit Mehrkosten rechnen.» Anlass für den Bericht: In Brig-Glis war allen Mieter*innen eines Mehrfamilienhauses

gekündigt worden. Das Haus gehört ausgerechnet der Pensionskasse der Staatsangestellten des Kantons, PKWAL. Was in anderen Städten nichts Neues ist, passierte hier zum ersten Mal: Ein 28 Jahre altes Gebäude soll totalsaniert werden und die staatliche Besitzerin, die nach eigenen Angaben über 1000 Wohnungen im Kanton besitzt und vorbildlich agieren sollte, will nicht in der Lage sein, ihren Mieter*innen für die Dauer der Renovation einen Ersatz zu beschaffen. Einen der Gründe für die Leerkündigung des Gebäudes verriet die PKWAL der lokalen Zeitung gegenüber freimütig: Es seien auf dem Markt vermehrt kleinere Wohnungen gefragt. So teilt sie die bisherigen Familienwohnungen mit der Renovation in kleinere Einheiten auf. Betroffen sind auch hier langjährige ältere Mieter*innen.

Sozialhilfe-Obergrenze reicht nicht mehr

Das Oberwallis hat keine eigene Sektion des Mieterinnen- und Mieterverbandes, auf Missstände beim Wohnen aufmerksam macht aber auch dort die SP, allen voran Claudia Alpiger, Präsidentin der SP Oberwallis. Weil es im Oberwallis kein einziges Gemeindeparlament gibt, müssen die Genoss*innen andere Mittel und Wege dafür finden. Dieses Jahr lancierten sie zusammen mit weiteren Partnern gleich drei Petitionen für bezahlbares Wohnen: eine für Brig, eine für Visp, die dritte für Naters.

In diesen Gemeinden und in der ganzen Region verschärft sich das Problem. Die Lonza-Angestellten, die

neu in die Region kommen, haben mit ihren guten Löhnen die besseren Chancen als Angestellte auf dem Bau oder bei der Bahn. Am schwierigsten ist die Situation für jene Menschen, die am wenigsten haben und sich am schlechtesten wehren können: die Sozialhilfebeziehenden. Für ihre Miete gibt es eine Obergrenze, die von Gemeinde zu Gemeinde variiert. Uli Truffer, der im Sozialdienst des Kantons Wallis arbeitet, sagt: «Ein Drittel unserer Klientel bezahlt inzwischen mehr an Miete, als sie von der Sozialhilfe dafür erhält. Das hat zur Folge, dass Betroffenen noch weniger fürs Essen bleibt.» Weil jetzt zusätzlich der Referenzzinssatz stark ansteigt, verlangte die SKOS kürzlich – alarmiert durch die steigenden Wohnkosten – verschiedene Massnahmen, auch wohnpolitische. So sei es wichtig, dass günstiger Wohnraum günstig bleibe und zusätzlicher entstehe. Was sie nicht schrieb: dass die Entwicklung andernfalls auch die Gemeinden und Kantone teuer zu stehen kommt. Im Oberwallis beispielsweise verliert bereits jede Woche jemand – es kann auch eine ganze Familie sein – die Wohnung, ohne dass eine Anschlusslösung vorhanden wäre. Die Behörden haben dann keine andere Möglichkeit, als sie in einem Hotel unterzubringen.

«Leute sehen den Zusammenhang nicht»

Zurück ins Engadin. Dort hat Selina Nicolay in einem Leserbrief publik gemacht, dass der Jugendarbeiter David Zimmermann sich mangels einer bezahlbaren Wohnung gezwungen sah, das Tal zu verlassen. Sie sagt: «Viele beklagen den Fachkräftemangel und finden, wir müssten Familien ins Tal holen. Aber wohin mit ihnen, wenn es keinen Wohnraum gibt? Die Leute sehen den Zusammenhang aber tatsächlich noch immer nicht.» Das hat womöglich auch mit den vielen Grenzgänger*innen zu tun, die über die Pässe pendeln, um in den Oberengadiner Gemeinden auf dem Bau, in der Gastronomie oder bei den Bergbahnen zu arbeiten. Selina Nicolay hört die Leute oft sagen: «Die Arbeitskräfte kommen ja!» Und natürlich: Wer eine eigene Wohnung teuer vermieten kann, als Erst- oder als Ferienwohnung, beklagt sich zuletzt. Die Frage ist nur: Wie lange tut dieses marktorientierte Geschäftsmodell den Gemeinden und der Gesellschaft gut?



Foto: Esther Banz

In Zürich verbünden sich die Menschen zunehmend im Widerstand gegen die Verdrängung: Bei der Petitionsübergabe für ihre Häuser erhielten die Mieter*innen der Siedlung Küngenmatt vor kurzem Unterstützung, unter anderem auch von den Mieter*innen in Wollishofen und anderen Quartieren.

Ihr Engagement schweisst sie zusammen

Eine ganze Siedlung mit 39 Wohnungen, in denen auch Familien mit kleinen Kindern leben, steht in Zürich-Wollishofen im Bietverfahren zum Verkauf. Nachbarschaftliche Netze drohen zerrissen zu werden. Auch auf Makler-Seite gibt es ein Netz – es ist weniger transparent.

Es ist schon dunkel, als sich mehrere Nachbar*innen zu einer Sitzung auf dem asphaltierten Vorplatz der Scheideggstrasse 112 treffen. Can Deniz kommt mit Block und Stift, für die Traktanden schaut er auf das Display seines Telefons. Kristina Heinzer (ihren Namen haben wir geändert) sagt, sie müsse in einer guten halben Stunde kurz zurück in die Wohnung, um dem 2-jährigen Kind einen Gutenachtkuss zu geben. Eine weitere Bewohnerin verabschiedet sich bald nach Sitzungsbeginn – ihr Kind ist gerade nach Hause gekommen und gehört ins Bett, der Mann bleibt.

Die Bewohner*innen der Siedlung an der Scheidegg- und der Kurfürstenstrasse treffen sich, weil die Häuser, in denen sie leben, verkauft werden sollen. Es ist zu diesem Zeitpunkt noch keine Woche her, dass sie ihre Petition lanciert haben. Sie verlangen, dass die Stadt sie und andere Mieter*innen im Kampf gegen die Verdrängung unterstützt. Und von den beiden Noch-Eigentümern der sechs Häuser verlangen die Mieter*innen, dass sie ihre Verantwortung wahrnehmen und die Häuser an die mitbietende Stadt Zürich, die Stiftung PWG oder an eine andere gemeinnützige Wohnbauträgerin verkaufen – und nicht an eine private Immobilienfirma, die die gut erhaltenen Häuser abreißen und neue hinstellen würde. Die Eigentümer, das ist ein Brüderpaar aus Weggis. Can Deniz rechnet vor, was die beiden allein mit den Mieteinzahlungen von ihm und seiner Frau schon verdient haben, Kosten abgezogen: über 300 000 Franken.

Bei den Besichtigungsterminen wenige Wochen davor beobachteten Deniz, Heinzer und viele weitere Mieter*innen die Kaufinteressierten – und sprachen sie an: «Wer sind Sie? Von welcher Firma?» Einer sei einfach an ihnen vorbeigelaufen, ohne zu grüssen, erzählt Kristina Heinzer: «Nicht einmal angeschaut hat er uns.» Ein Bewohner, dessen Wohnung er für zwei Minuten betrat, konnte ihm den Firmennamen Xania entlocken. «Interessiert hat ihn nur die Aussicht.»

Xania: Kauf, Abriss, Neubau

Der Verdacht hat sich bestätigt – und der Firmennamen Xania sorgt unter den Bewohner*innen der Scheidegg- und der Kurfürstenstrasse für grosse Unruhe. Denn

in der «Sonntagszeitung» war zu lesen, dass die Immobilienfirma, die eigentlich eine ganze Gruppe ist – es gibt Xania Real Estate, Xania Invest, Xania Sales, Xania Partner und Xania Holding –, bei Käufen regelmässig alle anderen Interessierten überbiete. Wem die Gruppe gehört, ist unklar. Vordergründig läuft alles über Thomas Prajer. Sein Geschäftsmodell: Kauf, Abriss und schliesslich Neubau luxuriöser, grossflächiger Stockwerkeigentumswohnungen.

Xania gibt es erst seit etwas mehr als einem Jahr. Dennoch besitzt oder vermarktet die Gruppe bereits über 45 Häuser, die meisten davon in Zürich und rund um den Zürichsee. Es sind Luxusobjekte, die Namen tragen wie «Mullberry Hill», «Honey Lane», «High Five», «The Fifteen», «Crystal House» oder «R245».

In Zürich-Witikon ist Xania zurzeit in die Vermarktung künftiger Luxuswohnungen involviert. Die beiden Mehrfamilienhäuser am Glockenacker 65 und 67 sind erst vor wenigen Jahren saniert worden. Für die Kündigungen war Christoph M. Steiner mit seiner Firma IT3 zuständig. Steiner ist auch Präsident von SVIT Zürich, des Verbandes der Immobilienbewirtschaftlerinnen und -Bewirtschaftler. Er ist zudem Schlichter. Als solcher vertritt er Hausbesitzer respektive -verwaltungen, wenn sich Mieter*innen beispielsweise gegen eine Kündigung wehren. Steiner arbeitet regelmässig mit Thomas Prajer zusammen und war bis Februar dieses Jahres mit ihm auch im Verwaltungsrat der Bativag AG, die die beiden Häuser in Witikon gekauft hatte. In mehr als einem Fall hat der MV Zürich Einblick in die Art und Weise, wie Steiner mit gekündigten Mieter*innen den Auszug regelte – respektvoll wäre anders.

Die Mieter*innen in Wollishofen hoffen derweil, dass sie nie mit Steiner zu tun haben werden. Sie kämpfen dafür, dass ihre Häuser und die vielfältigen nachbarschaftlichen Netze erhalten bleiben. Ihre Petition ist nicht die erste dieser Art und aktuell auch nicht die einzige: Soeben haben die Bewohner*innen der Künigenmatt im Zürcher Heuried-Quartier ihre Petition dem Zürcher Stadtrat übergeben. Die Siedlung, die einem Credit-Suisse-Fonds gehört, umfasst 108 Wohnungen. Erst 2005 wurden

die Häuser saniert, 2019 gab es eine neue Heizung und es wurden Solarpanels installiert. Trotzdem will die CS sie abreißen. Vor dem Zürcher Parlamentsgebäude versammeln sich Ende August gut hundert Personen zur Übergabe an Finanzvorstand Daniel Leupi (Grüne), dabei sind auch Mieter*innen aus der Scheidegg-/Kurfürstenstrasse. «Wollishofen ist auch hier!» ist auf ihrem Plakat zu lesen.

Der Widerstand wächst

In Zürich braut sich etwas zusammen, der Widerstand wird grösser und erhält mediale Beachtung. Das kommt nicht von ungefähr: Der AL-Politiker und unermüdliche Unterschriftensammler Misha Schiwow mobilisiert Menschen, Nationalrätin Jacqueline Badran (SP) klärt in den grossen Medien auf. Und vernetzte Gruppen wie Mieten Marta, die Urban Equipe und das Mietenplenum bereiten für Mieter*innen Ressourcen und Wissen auf und geben ihnen Ideen in die Hand, etwa mit dem Buch «Organisiert euch!». Auch die Mieter*innen im Heuried und in Wollishofen konnten auf Unterstützung zählen, insbesondere vonseiten des Mieterinnen- und Mieterverbands.

Vereinter Widerstand ist nötig, denn der Druck auf die Wohnungen wird nicht so bald nachlassen, auch wenn die Zinsen jetzt wieder steigen. Und das Abreißen von gut erhaltenen Wohnhäusern kommt nicht aus dem Nichts. Jacqueline Badran erklärt es in der «Republik» so: «Wenn meine Immobilie 1 Million Franken wert ist und ich habe daraus Erträge, also Mieteinnahmen, in der Höhe von 50 000 Franken, dann habe ich eine Rendite von 5 Prozent. Wenn nun aber durch die permanente Steigerung des Bodenwerts meine Immobilie plötzlich mit einem Wert von 2 Millionen in den Büchern steht und ich aber immer noch 50 000 Franken Ertrag habe, sinkt meine Rendite auf 2,5 Prozent. Also muss ich schauen, dass ich meine Erträge auf 100 000 verdopple, damit ich wieder auf meine 5 Prozent komme. Darum reißen so viele Immobilieninvestoren bestehende Häuser vorzeitig ab.»

Dass abreißen die Rendite steigert, zeigte ein Team der ETH vor kurzem eindrücklich in einer Studie auf: Wenn Häuser abgerissen und ersetzt werden, wohnen an derselben Adresse anschlies-

send neue Mieter*innen – und deren monatliches Haushaltseinkommen ist durchschnittlich um 3623 Franken höher als das der vorherigen. Beinahe 13 000 Personen mussten zwischen 2014 und 2019 in Zürich wegen eines Abbruchs oder einer Renovation das Haus, in dem sie lebten, verlassen. Betroffen waren Menschen mit sehr viel tieferen monatlichen Einkommen als das durchschnittliche, auch das hat die ETH ausgerechnet – und war selber überrascht ob der krassen Zahlen.

Ein Umdenken bei der Stadt?

In Wollishofen ist die Verdrängung nicht neu. Schon 2009 kündigte in diesem Stadtteil die CS allen Mieter*innen ihrer 13 Häuser und 75 Wohnungen umfassenden «Eschenpark»-Siedlung. Und schon damals gab es Widerstand gegen die Verdrängung und den Abriss in diesem Quartier, in dem es nur wenige bezahlbare Wohnungen gibt. Mit einer Petition forderten die Betroffenen und Verbündete, die Häuser an die Stadt (respektive die Stiftung zum Erhalt preisgünstiger Wohnungen PWG) zu verkaufen – und dass die Stadt sich stärker für bezahlbaren Wohnraum engagiere. Walter Angst vom MV Zürich erinnert sich: «Die Kündigung des Escherparks war ein Fanal. Die Petition – lanciert von einem FDP-Mitglied, das den Quartierverein präsidierte, und dem MV Zürich – erzeugte grosses Echo. Die damals frisch gewählte Stadtpräsidentin Corine Mauch nahm die Unterschriften aus den Händen von Katharina Bretscher entgegen, der Frau des langjährigen NZZ-Chefredaktors Willy Bretscher. Corine Mauch begrüßte das Engagement der Mieter*innen – und machte gleichzeitig klar, dass sich der Stadtrat nicht in die Entscheide des Investors einmischen werde.»

Vierzehn Jahre nachdem der Stadtrat an dieser denkwürdigen Übergabe den von Verdrängung betroffenen Mieter*innen die Unterstützung verweigerte, sei jetzt ein Umdenken spürbar, sagt Angst: «Am besten zum Ausdruck kommt es in der Unterstützung durch André Odermatt (SP) und Daniel Leupi (Grüne) für die Wohnschutz-Initiative, die der MV am 18. August lanciert hat.»

Wird die Wohnschutzinitiative angenommen, wird es künftig weniger Anreize

geben, gut erhaltene Häuser wie die an der Scheideggstrasse in Wollishofen einfach abzureissen und die bestehenden Wohnungen durch neue, teurere zu ersetzen (siehe Kasten). Xania, Bativag und auch der Immobilienbroker Walde wären eingeladen, ihr Geschäftsmodell zu überdenken.

Intransparente Firmengeflechte

Walde Immobilien wurde mit der Suche nach einem Käufer für die Häuser in Wollishofen betraut. Ins Rennen kam nur, wer dazu eingeladen worden war. Dass auch Xania zu dieser Gelegenheit kam, obwohl die Firma noch jung ist und schon gut ausgelastet scheint, überrascht nur auf den ersten Blick. Tatsächlich sind Walde und Thomas Prajer bereits Geschäftspartner, wie mehreren Projektbeschrieben von Xania zu entnehmen ist. Hat Xania einen Vorteil im Bietverfahren? Walde schweigt selbstverständlich. Auch die Eigentümer äussern sich nicht dazu. Sie verweisen an Rechtsanwalt Felix Reichle. Der arbeitet in der Kanzlei FelderSpälti in Zürich. Sein Chef Andreas Felder ist ebenfalls im SVIT-Netzwerk. Ausserdem ist er im Vorstand einer regionalen Sektion des Hauseigentümerverbandes HEV.

Der erfolgreiche Einkäufer Thomas Prajer macht kein Geheimnis daraus, dass er gut vernetzt ist. Bei ihm laufen viele Geld- und Machtfäden zusammen, und er gründet Immobilienfirmen, wie andere Cumulus-Punkte sammeln. Eine seiner jüngsten: «Domi Living», der einzige andere Verwaltungsrat dort ist der berühmte Lifestyle-Guru Tyler Brülé.

Intransparente Firmengeflechte, als Partner nicht nur berühmte, sondern im Hintergrund auch unbekannte Investoren – sowie mehr als genug Geld, um bei Immobilienverkäufen alle andern zu überbieten: Hier kommt einiges zusammen, was der Bundesrat als heikel erachtet. Künftig sollen endlich auch in der Schweiz bei Immobilientransaktionen die wirtschaftlich Berechtigten in ein zentrales Register eingetragen werden müssen: Diesen Vorschlag für mehr Transparenz hat die Landesregierung soeben in die Vernehmlassung geschickt. Finden die gesetzlichen Anpassungen in Bern eine Mehrheit, wird auch das der Verdrängung entgegenwirken.

Engagement schweisst zusammen

Bis dahin sind die Häuser an der Scheideggstrasse aber längst verkauft. Gegenüber der Journalistin sagt die Tochter von einem der Besitzer, man schaue auf die Seriosität der Käufer und nehme Rücksicht auf den Input der Mieter*innen. Man strebe eine Lösung an, die für alle stimme. Zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses ist der Entscheid noch nicht bekannt. Aber eines ist sicher: Ihr Engagement für sich und andere Mieter*innen schweisst die Menschen, die in der Siedlung wohnen, noch stärker zusammen.

Nach und nach gehen die Lichter aus hinter den Fenstern. Auf dem Parkplatz diskutiert und plant die Gruppe weiter, bis jemand irgendwann müde sagt: «Jetzt muss aber auch ich ins Bett!»

Wohnschutz-Werkzeuge für Zürich

Mitte August hat der MV Zürich zusammen mit SP, Grünen und der AL die Wohnschutz-Initiative lanciert. Sie soll es den Gemeinden im Kanton ermöglichen, die massenhaften Leerkündigungen und Luxusanierungen in den Griff zu bekommen und für breite Bevölkerungskreise finanziell tragbaren Wohnraum zu sichern.

Durch die Initiative sollen die Gemeinden ermächtigt werden, Renovationen und Umbauten, Abbrüche und Ersatzneubauten sowie die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen einer speziellen Bewilligungspflicht zu unterstellen.

So können sie im Baubewilligungsverfahren für die von baulichen Veränderungen betroffenen Wohnungen für maximal zehn Jahre Mietzins-Obergrenzen festsetzen.

Damit entfällt der Anreiz, Mietende auf die Strasse zu stellen, um bei der Neuvermietung höhere Renditen zu erzielen.

Gegen unnötige Abbrüche von Mehrfamilienhäusern gibt es ebenfalls einen Hebel: Wer abreissen will, kann verpflichtet werden, im Ersatzneubau gleich viele bezahlbare Wohnungen zu schaffen, wie es bisher hatte. So wird das rein renditegetriebene Wegwerfen ganzer Häuser unattraktiv.

Die Gemeinden entscheiden autonom, ob und welche Massnahmen aus dem Wohnschutz-Werkkasten sie einführen wollen.

www.wohnraum-schuetzen.ch




 grüneCH



UNSER ZUHAUSE DEINE WAHL

FÜR NACHHALTIGES UND BEZAHLBARES WOHNEN
GRÜNE WÄHLEN AM 22. OKTOBER

gruene.ch/wahlen2023




Wir ergreifen Partei

FÜR BEZAHLBARE WOHNUNGEN.

Am 22. Oktober SP in den
Nationalrat und Ständerat wählen.



Aktienkapitalerhöhung 2023

Bringen Sie die Energiewende voran!



Investieren Sie in eine nachhaltige Stromversorgung und zeichnen Sie Aktien bei der Alteno Solar AG.

Auch Mieter und Mieterinnen haben die Möglichkeit, aktiv die Energiewende zu unterstützen. Ihr Kapital wird zum Bau von PV-Anlagen eingesetzt, z. B. für das Seniorenzentrum Gritt (Niederdorf, BL) mit einer 287-kWp-Eigenverbrauchsanlage.

Im Jahr 2022 zahlte die Alteno Solar AG eine Dividende von 3,25% aus. Zeichnungsscheine, weitere Informationen und Termine finden Sie unter: www.altenosolar.ch/investor-relations oder QR-Code scannen.

altenosolar
Plug the sun!

Alteno Solar AG, Basel
Kontakt: Herr Lukas Herzog
061 386 32 53
info@altenosolar.ch
www.altenosolar.ch



Gutes Licht für trübe Tage

Wenn die Tage kürzer werden, ist gutes Licht in Küche, Wohnzimmer oder am Arbeitsplatz wieder ein zentrales Thema. Welche Leuchten und Lampen sind sinnvoll?

Rund 6 Prozent des Stromverbrauchs in Schweizer Haushalten entfallen auf die Beleuchtung. Das Einsparpotenzial ist nach wie vor gross, denn immer noch sind viele alte, ineffiziente Leuchten im Einsatz. Einiges hat sich zwar in den letzten Jahren bereits bewegt: Effiziente LED-Leuchten und -Leuchtmittel sind stark im Vormarsch. Fachläden bieten heute praktisch nur noch Leuchten und Lampen in LED-Qualität an. Sie brauchen viel weniger Strom und sind viel langlebiger als die alten Glühbirnen und Halogenlampen. LED ist die Abkürzung für «Licht emittierende Dioden».

Wahl der Leuchte

Worauf ist beim Kauf oder beim Ersatz von Wohnleuchten vor allem zu achten? «Wir sollten nicht einfach eine Leuchte

kaufen, die uns ästhetisch gerade anspricht», warnt Nadja Gross von Topten, «vielmehr sollte sie ein spezifisches Bedürfnis abdecken.» Soll sie Atmosphäre schaffen, etwa dimmbar sein, oder verschiedene Lichtfarben und Effekte bewirken? Soll es eine Leuchte mit fix eingebautem LED-Modul oder mit einer austauschbaren LED-Lampe sein? Schnell ist man von so vielen Fragen überfordert. Unter www.topten.ch/wohnleuchten sind diverse Kriterien und Tipps aufgeführt.

Wir unterscheiden folgende Typen von Leuchten: Deckenleuchten und Pendelleuchten (diese hängen von der Decke), Stehleuchten (umgangssprachlich: «Ständerlampen»), Wandleuchten und Spots. Alle haben ihre Vorteile und Nachteile: Während beispielsweise Deckenleuchten, Wandleuchten und Spots fix an einem Ort montiert sind, kann man Stehleuchten



Foto: 123RF

einfach umplatzieren. Spots lassen sich in der Regel unterschiedlich ausrichten und können einen Bereich heller ausleuchten, eine Arbeitsfläche in der Küche etwa oder ein Bild. Wandleuchten setzen Raumakzente und verbreiten eine angenehme Stimmung. Tischleuchten helfen bei ganz spezifischen Bedürfnissen wie etwa beim Lesen oder Nähen.

Halogenlampe ersetzen oder neue Leuchte kaufen?

Wie aber steht es mit den Lampen, also den Leuchtmitteln? In vielen Haushalten sind immer noch alte, stromfressende Halogenlampen im Einsatz. Seit 2018 gilt ein Halogenlampenverbot in der Schweiz. Der Ersatz einer Halogenlampe durch eine LED-Lampe ist oft die kostengünstigere Lösung, als gleich eine neue LED-Leuchte zu kaufen. Doch man achte auf die Grösse des neuen LED-Leuchtmittels, darauf, ob es auch in die alte Leuchte passt und nicht vorsteht oder anstösst. Bei Unsicherheit mit der Halogenlampe ins Fachgeschäft gehen und nach dem richtigen und effizientesten Ersatz fragen. Ein weiterer Punkt: Es ist möglich, dass die Lichtverteilung mit einer LED-Lampe anders wirkt, weil LED-Lampen anders abstrahlen. Technische Angaben zu den zehn wichtigsten LED-Lampen (Fassung, Leuchtkraft, Produktliste, Kaufpreis etc.) finden sich unter www.topten.ch/led.

Tücken beim Ersatz

Wenn nur das Leuchtmittel ersetzt wird, kann ein weiteres Problem auftauchen: Der Transformator der Halogenleuchte kann zum Flackern der neuen LED-Lampen führen. Abhilfe schaffen hier dimmbare LED-Lampen von guter Qualität; diese ertragen mehr Spannungsschwankungen. Bei allen diesen Punkten soll man sich stets absichern, ob eine Rückgabe der neu gekauften LED-Lampen möglich ist, falls dann zuhause doch etwas nicht klappt. In diesem Fall kann man sich immer noch für den Kauf einer neuen LED-Leuchte entscheiden. Gut zu wissen: Anders als früher bei der Glühbirne gibt der Lichtstrahl einer LED-Lampe keine Wärme ab.

Entsorgung und Energieetikette

LED-Lampen enthalten elektronische Bauteile, aber kein giftiges Quecksilber wie die alten Energie-Sparlampen und Leuchtstoffröhren. Sie müssen wie anderer Elektroschrott (Computer, Radio, etc.) zum Recycling ins Geschäft zurückgebracht werden. Die Verkaufsstellen sind zur kostenlosen Rücknahme verpflichtet. Die Energieetikette zeigt eine Einteilung der Lampen in sieben Klassen der Energieeffizienz. Dabei steht neu A für «sehr effizient» und G für «wenig effizient». Zudem wird der Stromverbrauch pro Jahr angegeben (Kilowattstunde kWh pro 1000 Stunden).

Förderprogramm für EKZ-Kund*innen

Kund*innen der EKZ (Elektrizitätswerke Kanton Zürich) erhalten beim Kauf einer effizienten Wohnleuchte vom 1.10.–31.12.23 einen Förderbeitrag von 25% des Nettokaufpreises (maximal 300 Franken pro Leuchte). Weitere Infos unter www.topten.ch/ekz

Gewinnen Sie ein Buch!

In Kooperation mit dem Verlag Kein & Aber verlosen wir drei Exemplare des Buches «Primitivo» von Pedro Lenz.

Schreiben Sie uns bis zum 20. Oktober 2023 ein Mail mit dem Betreff «Buchverlosung» an: verlosung@mieterverband.ch



Pedro Lenz
Primitivo
Roman
240 Seiten
CHF 28.–

Waldfest in Herzogenbuchsee, geklauter Bacardi am Fluss, Konzerte und mittendrin die schöne Laurence. Der Sommer 1982 hätte so gut werden können für den Maurerlehrling Charly, wäre es nicht auch der Sommer, in dem der spanische Gastarbeiter Primitivo bei einem Arbeitsunfall stirbt – ein einschneidendes Erlebnis für Charly, der samstags gerne bei Primitivo sass und mit ihm bei Schinken, Wein und Käse nicht nur über die Arbeit, sondern über Gott, die Welt und Literatur sprach. Ursprünglich aus Asturien stammend, ist der alte Maurer viel in der Welt herumgekommen, ganz anders als der junge Charly, der kaum je sein Schweizer Heimatdorf verlassen hat. Und dann ist da ja auch noch die Sache mit der umwerfenden Laurence, für die Charly den Rat von Primitivo, dem alten Philosophen, gut hätte gebrauchen können ...

Pedro Lenz, geboren 1965, ist Dichter, Schriftsteller und Kolumnist. Er schreibt auf Berndeutsch und hat bereits zahlreiche Bücher veröffentlicht. Bei Kein & Aber erschienen zuletzt auf Hochdeutsch «Die schöne Fanny» (2017) und «Primitivo» (2023). Pedro Lenz lebt in Olten.



Kündigung wegen Eigenbedarfs – wann ist sie rechtens?

Will die Vermieterschaft ihre Wohnung selbst bewohnen, ziehen Mieter*innen oft den Kürzeren. Doch wehrlos steht man nicht da, selbst wenn der Eigenbedarf angeblich dringend ist.

Peter Klein ist zurück aus den Ferien. Im Briefkasten findet er die Abholeinladung für einen eingeschriebenen Brief. Eingeschriebene Post verheisst meistens nichts Gutes. Deshalb holt Klein den Brief sofort bei der Postfiliale ab. Und tatsächlich, es ist die Kündigung seiner Wohnung. Formell scheint die Kündigung korrekt zu sein, der Absender hat das amtlich genehmigte Formular verwendet. Als Kündigungsgrund wird «dringender Eigenbedarf» angegeben. Etwas scheint mit dieser Kündigung dennoch nicht zu stimmen. Sie wurde nämlich von einem gewissen «Andreas Flückiger» unterschrieben. Seine Vermieterin heisst doch Annerös Hugentobler. Wer zum Geier ist also Flückiger?

Kauf bricht Miete nicht

Am Telefon stellt Hugentobler Klein vor vollendete Tatsachen. Sie habe die Wohnung an Flückiger verkauft. Dieser habe ihr ein Angebot gemacht, das sie nicht ablehnen können. Nun sei eben Flückiger der neue Eigentümer. Gegen diesen Eigentümerwechsel kann sich Klein nicht wehren. Wenn eine Wohnung verkauft wird, tritt die neue Eigen-

tümerschaft von Gesetzes wegen in die bestehenden Mietverträge ein. Die Rechte und Pflichten aus Kleins Mietvertrag sind also auf Flückiger übergegangen. Als neuer Vermieter kann er den Mietvertrag kündigen, sofern er die vertraglichen oder gesetzlichen Kündigungsfristen einhält. Er muss im Zeitpunkt der Kündigung aber tatsächlich bereits Eigentümer sein, also im Tagebuch des Grundbuches schon als neuer Eigentümer eingetragen sein. Andernfalls ist die Kündigung unwirksam.

Kündigung nach Hausverkauf

«Wenn der Vertrag eins zu eins auf Flückiger übergeht, dann ist folglich auch die vertragliche Mindestdauer weiterhin verbindlich», triumphiert Klein. Sein Mietvertrag kann nämlich erst in zwei Jahren ordentlich gekündigt werden.

Das stimmt, grundsätzlich ist Flückiger an die zweijährige Vertragsdauer gebunden. Doch wenn Käufer*innen einer Liegenschaft einen dringenden Eigenbedarf für sich oder nahe Angehörige geltend machen, dürfen sie das Mietverhältnis ausnahmsweise gemäss der ge-

setzlichen Frist (3 Monate für Wohnungen, 6 Monate für Geschäftsräume) auf den nächsten ortsüblichen Termin kündigen. Die Vermieterschaft kann sich dann gegenüber der Käuferschaft nicht auf die Mindestdauer berufen. So steht es in Artikel 261 des Obligationenrechts. Kann Flückiger jedoch keinen dringenden Eigenbedarf nachweisen, bleibt er an die vertraglichen Kündigungsmodalitäten – also auch an die Mindestdauer – gebunden.

Dringender Eigenbedarf

Eigenbedarf bedeutet, dass die Eigentümer*innen einer Immobilie diese nicht mehr vermieten, sondern sie selbst bewohnen wollen. Sie können den Eigenbedarf aber auch für ihre nächsten Verwandten und Verschwägerten geltend machen. Dazu gehören Ehegatt*innen, eingetragene Partner*innen, Konkubinatspartner*innen, Kinder, Eltern, Grosskinder sowie Geschwister und deren Ehegatt*innen.

Der Eigenbedarf muss zudem tatsächlich dringend sein. Verlangt wird ein aktueller und ernstgemeinter Bedarf. Die Anforderungen an die Dringlichkeit sind

sehr hoch. Es würde beispielsweise nicht genügen, wenn Flückigers Tochter allein der schönen Aussicht wegen in die Wohnung einziehen möchte. Dringend wäre der Eigenbedarf hingegen dann, wenn Flückiger in seiner aktuellen Wohnung von massivem Schimmelbefall betroffen wäre und aus gesundheitlichen Gründen so schnell wie möglich umziehen müsste.

Rasches Handeln

Will die neue Eigentümerschaft wegen dringenden Eigenbedarfs kündigen, ist schnelles Handeln gefordert. Sie muss den nächstmöglichen Termin nutzen, auch wenn für die Kündigung nur noch wenige Tage zur Verfügung stehen. Wurde Flückiger beispielsweise am 22. Oktober 2022 als neuer Eigentümer ins Grundbuch eingetragen und ist der nächste ortsübliche Kündigungstermin der 31. Januar 2023, so muss die Kündigung unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten bis spätestens am 31. Oktober 2022 bei Klein eingetroffen sein. Verpasst Flückiger die erste Gelegenheit zur ausserordentlichen Kündigung, ist er inskünftig an die vertraglichen Fristen und Termine für die Kündigung gebunden, insbesondere auch an die Mindestvertragsdauer. Eine zu früh – das heisst vor Eigentumsübergang – ausgesprochene Kündigung ist mangels Eigentümerstellung nichtig.

Sollte Flückiger von der Möglichkeit der ausserordentlichen Kündigung Gebrauch machen, kann Klein von seiner ehemaligen Vermieterin Ersatz für einen allfälligen Schaden verlangen. Muss er zum Beispiel in eine teurere Wohnung umziehen, muss Hugentobler ihm die Mietzinsdifferenz bis zum Ablauf der Mindestvertragsdauer vergüten.

Kündigung wegen Sperrfrist

Der dringende Eigenbedarf ist für Vermieter*innen – egal wie lange sie die Liegenschaft schon besitzen – ein schlagkräftiges Kündigungsargument, da es sogar eine allfällige Kündigungssperrfrist zu durchdringen vermag. Diese schützt Mieter*innen eigentlich nach Abschluss eines Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens unter gewissen Voraussetzungen drei Jahre lang vor Kündigungen. Nämlich dann, wenn das Verfahren mit einem Ver-

gleich abgeschlossen wird oder wenn ein Urteil oder Urteilstvorschlag weitgehend zugunsten der Mieterschaft ergeht. Ebenfalls zum Tragen kommt der dreijährige Kündigungsschutz, wenn Vermieter*innen ihre Ansprüche zurückziehen, reduzieren oder nach einem gescheiterten Einigungsversuch der Schlichtungsbehörde nicht ans Gericht gelangen, obwohl sie das könnten. Kann die Vermieterschaft einen dringenden Eigenbedarf geltend machen, gilt dieser Kündigungsschutz gemäss Artikel 271a Absatz 3 des Obligationenrechts nicht.

Immolobby schaltet auf Turbo

Für die Immobilien-Lobby kann es nicht schnell genug gehen, bis Mieter*innen die Wohnung verlassen müssen, falls die Vermieterschaft diese für den Eigenbedarf beansprucht. Das Recht der Mieter*innen, solche Kündigungen anzufechten mit der Folge, dass es zu längeren Gerichtsverfahren kommen kann, in denen Vermieter*innen die Dringlichkeit des Eigenbedarfs beweisen müssen, ist der Immolobby ein Dorn im Auge. Deshalb will sie das Verfahren beschleunigen und die Einspruchsmöglichkeit der Mieterschaft einschränken. Gemäss ihrer parlamentarischen Initiative soll eine Kündigung der Mieträumlichkeiten nicht erst bei einem «dringenden» Eigenbedarf möglich sein, sondern bereits dann, wenn Vermieter*innen «einen bei objektiver Beurteilung bedeutenden und aktuellen Eigenbedarf» geltend machen können. Damit sollen Mieter*innen künftighin noch einfacher und schneller aus ihrer Wohnung geworfen werden können.

Leider hat der Nationalrat dieser Vorlage zur Änderung im Mietrecht bereits zugestimmt. Nun steht sie in der Herbstsession im Ständerat zur Debatte. Dass dieser die Aushöhlung des Mieterschutzes stoppt, ist nicht zu erwarten. Dem Mieterinnen- und Mieterverband bleibt daher nichts anderes übrig, als das Referendum zu ergreifen.

Anfechten und Erstreckung verlangen

Bleibt Klein nun nichts anderes übrig, als klein beizugeben? Nein, denn trotz Eigenbedarf hat er das Recht, die Kündigung als missbräuchlich anzufechten. Dann muss nämlich Flückiger den Eigen-

bedarf und dessen Dringlichkeit beweisen. Und selbst wenn ihm das gelingen sollte, kann Klein einen Aufschub verlangen, eine sogenannte Erstreckung des Mietverhältnisses. Voraussetzung ist, dass die Kündigung für ihn eine Härte darstellt. Entgegen einem weit verbreiteten Irrtum ist eine Erstreckung auch möglich, wenn der Vermieter Eigenbedarf geltend macht.

Klein sollte die Kündigung innert 30 Tagen nach Erhalt der Kündigung bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich anfechten. Einen Antrag auf Mieterstreckung muss er nicht extra stellen. Dieser ist nämlich in der Anfechtung der Kündigung inbegriffen. Wenn die zuständige Schlichtungsbehörde die Kündigung nicht als missbräuchlich ansieht, muss sie automatisch prüfen, ob er einen Anspruch auf Erstreckung hat. Das Verfahren vor der Mietschlichtungsbehörde ist für Mieter*innen kostenlos, ob sie nun eine Kündigung anfechten oder eine Erstreckung beantragen.

Die maximale Erstreckungsdauer beträgt bei Wohnungen vier Jahre. Wie lange das Mietverhältnis tatsächlich erstreckt wird, liegt im Ermessen der zuständigen Schlichtungsbehörde. Sie hat dabei zwischen den Interessen der Mieter- und denen der Vermieterschaft abzuwägen. Als Härtegründe gelten beispielsweise eine lange Mietdauer, eine starke Verwurzelung am Wohnort, knappe finanzielle Verhältnisse oder ein notwendig werdender Schulwechsel von Kindern unter dem Schuljahr. Entscheidend ist auch die Situation auf dem Wohnungsmarkt. Klein sollte seine Suchbemühungen zuhanden der Schlichtungsstelle deshalb glaubhaft belegen können, etwa mit Kopien von Bewerbungsschreiben oder Internetanfragen.



Fabian Gloor
beantwortet Ihre
Fragen

Erhöhung anfechten?

Mein Mietvertrag basiert auf einem Referenzzinssatz von 2%. Nun hat mir meine Vermieterin eine Mietzinserhöhung um 3% nmit der Begründung angezeigt, der Referenzzinssatz sei auf 1,5% gestiegen. Ich habe keine Lust, jetzt zu streiten, und akzeptiere daher diese Mietzinserhöhung. Aber wenn die Vermieterin bei der nächsten Erhöhung des Referenzzinssatzes die Miete wieder erhöhen sollte, möchte ich die erneute Mietzinserhöhung anfechten. Werde ich mich gegen die zweite Mietzinserhöhung mit Erfolg wehren können?

Die Mietzinserhöhung Ihrer Vermieterin ist offensichtlich nicht gerechtfertigt. Der Mietzins kann aktuell nur dann erhöht werden, wenn er auf einem Referenzzins beruht, der tiefer ist als 1,5%. Dass Sie keine Lust haben, mit Ihrer Vermieterin zu streiten, ist zwar verständlich. Es besteht allerdings das Risiko, dass Sie bei einer weiteren Mietzinserhöhung allfällige Senkungsansprüche, die sie aktuell wohl haben, nicht mehr geltend machen können, da man immer auf die letzte verbindliche Mietzinsfestlegung abstellt und auch auf diese zurückrechnen

darf. Als letzte verbindliche Mietzinsfestlegung gilt die letzte Mietzinserhöhung oder, wenn der Mietzins seit Mietbeginn noch nie verändert worden ist, diejenige des Mietvertrags. Senkungen sind grundsätzlich nicht verbindlich. Die Ausgangsbasis für die Überprüfung einer zweiten Erhöhung wird also diese aktuelle Mietzinserhöhung sein. Allfällige Senkungsansprüche können bei der Anfechtung der zweiten Mietzinserhöhung nicht mehr korrigiert respektive gegengerechnet werden. Dieser Problematik wurde in den bisherigen zahlreichen Diskussionen in den Medien viel zu wenig Beachtung geschenkt. Es besteht deshalb die Gefahr, dass jetzt etliche Mieter*innen – wie Sie – um des Friedens willen auf eine Anfechtung verzichten, bei der nächsten Erhöhungsrunde aber die Geduld verlieren und dann allenfalls eine böse Überraschung erleben. Deshalb sollten Sie bereits die aktuelle Mietzins-erhöhung bei der Schlichtungsbehörde anfechten. Handeln Sie schnell, denn die Anfechtungsfrist beträgt nur 30 Tage ab Erhalt der Erhöhungsanzeige.

Gilt die Klausel?

Ich habe vor einer Woche einen neuen Mietvertrag abgeschlossen. Der Mietvertrag ist erstmals per Ende Juli 2024 kündbar. Um auf allfällige Erhöhungen des Referenzzinssatzes reagieren zu können, hat mein Vermieter folgende Klausel in den Mietvertrag geschrieben: «Der Mietzins basiert auf dem aktuellen Referenzzinssatz von 1,5%, Anpassungen des Mietzinses erfolgen unabhängig von der Mindestmietdauer.» Ist diese Bestimmung rechters?

Nein, eine solche Klausel ist nicht rechters. Gemäss Artikel 269d des Obligationenrechts kann die Vermieterschaft den Mietzins nur auf den «nächstmöglichen Kündigungstermin» erhöhen. Diese Bestimmung ist zwingend und kann auch vertraglich nicht abgeändert werden. Wurde im Mietvertrag eine Mindestmietdauer vereinbart, dann kann der Mietzins auch erst auf diesen Termin erhöht werden. In Ihrem Fall darf die Vermieterschaft den Mietzins folglich erst auf den 1. August erhöhen. Dies natürlich nur, sofern der Referenzzinssatz oder die übrigen Faktoren wie die Teuerung und die allgemeinen Kostensteigerungen tatsächlich weiter ansteigen. Sollte Ihr Vermieter dennoch versuchen, den Mietzins bereits vor dem 1. August zu erhöhen, dann sollten Sie diese Erhöhung vorsichtshalber trotzdem innerhalb der 30-tägigen Frist anfechten.

Anzeige

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

**RUFEN SIE
UNS AN!**



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

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
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
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.

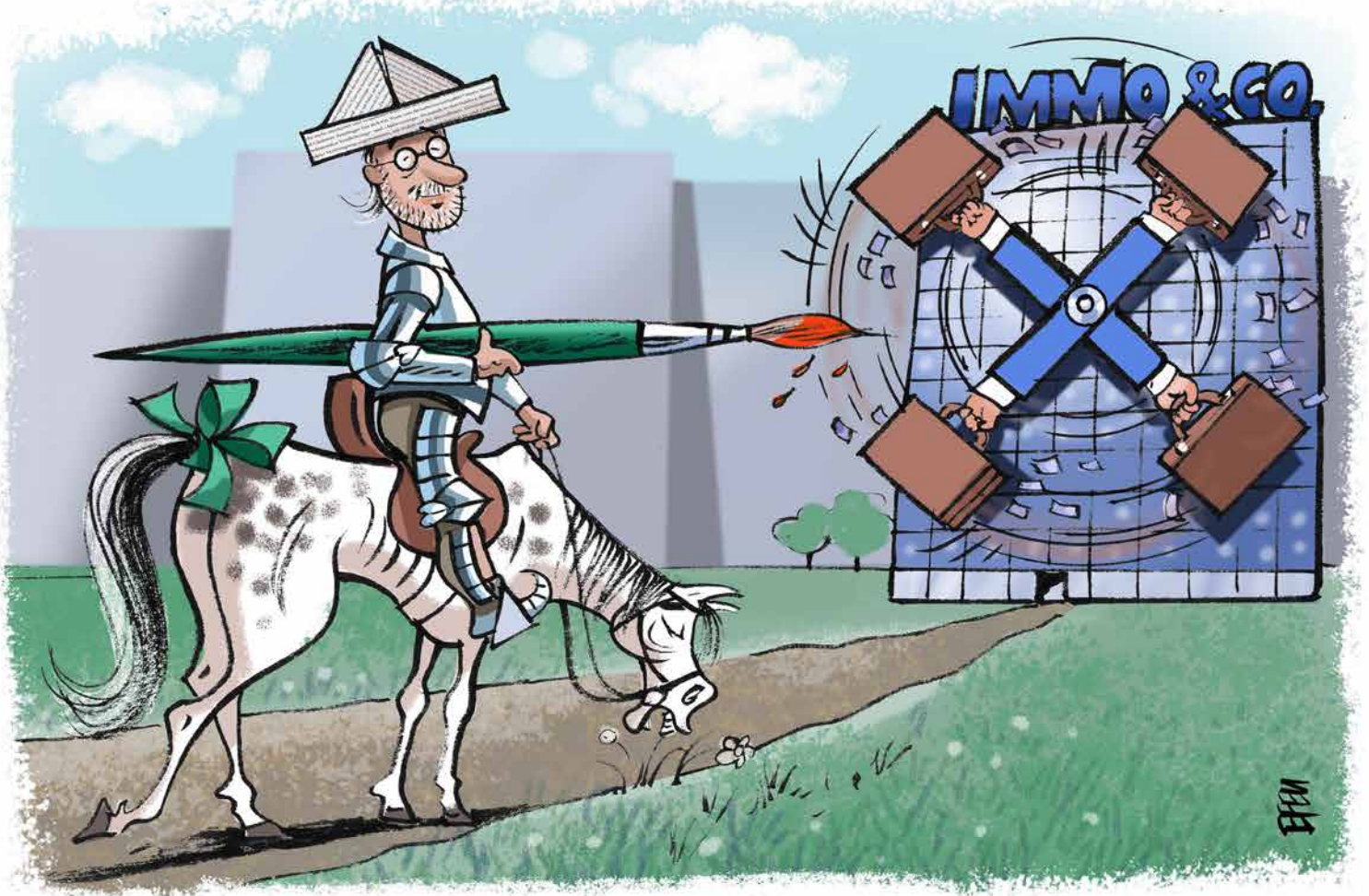
Auszug und Einzug – mit Mängelliste, 32 Seiten.

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



AZB
CH-8004 Zürich
PP/Journal

Mit dieser Zeichnung verabschiedet sich unser Cartoonist von uns. Efeu hat während fast 20 Jahren mehr als 100 Cartoons zu mietrechtlichen Themen für das Mieten + Wohnen gezeichnet und dafür gesorgt, dass es auch mal etwas zu lachen gab – hie und da blieb einem das Lachen auch im Hals stecken. Vielen Dank dafür, lieber Ernst!

News Ein neues Kleid für den MV

Seit September präsentiert sich der Mieterinnen- und Mieterverband im neuen, erstmals schweizweit einheitlichen Erscheinungsbild. Bisher trat der Gesamtverband in den drei Sprachregionen sowie im nationalen Dachverband mit unterschiedlichen Corporate Designs auf. Durch die Vereinheitlichung erhofft sich der Verband eine bessere Wiedererkennbarkeit in der ganzen Schweiz und eine Stärkung der Mieter*innenbewegung.

Herzstück des neuen Auftritts ist das Logo. Es vereint Elemente der bisherigen Logos der drei Sprachregionen zu einem klaren und reduzierten Symbol. Die Bildmarke besteht aus einem oberen Teil, der das Dach symbolisiert und für verlässlichen Schutz steht, und einem unteren Teil, der als Herz gelesen werden kann und die Menschlichkeit, das Persönliche und die kompetente Beratung versinnbildlicht.

