

# M+W

Mieten + Wohnen

Nr. 2, April 2022

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



Zu früh ins  
Altersheim  
*Seite 6–9*

## Liebe Leser\*innen



Immer wieder berichten wir im M+W über Leer-kündigungen, von denen oft auch ältere Menschen betroffen sind. Letzteres ist kein Zufall: Ältere Liegenschaften mit tiefen Mieten sind für profit-orientierte Immobilienfirmen begehrte Sanierungs- respektive Abrissobjekte – und in solchen wohnen oft auch ältere Menschen, viele von ihnen seit Jahr- zehnten.

Sind die Bewohner\*innen erst einmal draussen und ist das Haus saniert oder ersetzt, lassen sich die Mieten und damit die Rendite massiv erhöhen. Was aber geschieht mit den alten Menschen, wenn sie ihre Wohnung verlieren?

Wenn sie viel Glück haben, finden sie einen be- zahlbaren Ersatz im Quartier. Wenn nicht, bleibt häufig nur noch der frühzeitige Umzug ins Alters- heim. Einen Grossteil der deutlich höheren Kosten, die dort anfallen, trägt die Allgemeinheit über die Ergänzungsleistungen, die viele Bewohner\*innen in Heimen beziehen.

Wie hoch die Kosten dieser Entwicklung tatsäch- lich sind, weiss man allerdings nicht, denn es gibt (noch) keine Zahlen dazu, wie unsere Autorin Esther Banz feststellen musste.

Das oben Beschriebene geschieht zurzeit sehr ausgeprägt in Witikon, wo auf einen Schlag mehrere Siedlungen aus den 50er-Jahren sanierungsbedürftig geworden sind. Statt die Liegenschaften zu sanieren und aufzustocken oder zu erweitern, werden sie ab- gerissen und durch teure Neubauten ersetzt. Das ist nicht nur ökologisch unsinnig, sondern es entwur- zelt auch die Menschen im Quartier – darunter auch hier viele ältere –, die sich die neuen Wohnungen nicht mehr leisten können und gehen müssen. Isabel Plana hat mit einer Bewohnerin, einem Archi- tekten und dem Präsidenten des Quartiervereins gesprochen.

Ich wünsche Ihnen eine gute Lektüre!  
Andrea Bauer

<b>Aktuell</b> Aufnahme von Geflüchteten aus der Ukraine	3
<b>Kommentar</b> Eine Energiezulage für Geringverdienende	5
<b>Verdrängung</b> Wegen Kündigung früher ins Altersheim	6
<b>Zürich</b> Witikon: Ein Quartier wird umgepflügt	10
<b>Politik</b> Die Zivilprozessordnung wird reformiert	14
<b>Haushalt</b> Kalt waschen spart viel Energie	16
<b>Verlosung</b> Gewinnen Sie das neue Buch von Remo Rapino	17
<b>Mietttipp</b> Akzeptieren Sie nicht jeden Mietzins	18
<b>Hotline</b> Gilt das Hausverbot für meine Freundin?	21

*Herausgeber*  
Mieterinnen- und Mieterverband  
Deutschschweiz

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

*Mitarbeit*  
Esther Banz, Christian Dandrès, Ernst  
Feurer, Manuela Gallati, Urs Geiser,  
Fabian Gloor, Stefan Hartmann, Natalie  
Imboden, Isabel Plana, Patric Sandri,  
Carlo Sommaruga  
*Gestaltungskonzept*  
Hubertus Design GmbH, Zürich  
*Layout*  
Atelier Bläuer, Joel Kaiser, Bern  
*Titelbild*  
Patric Sandri

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



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



Gedruckt in der Schweiz



Friedenstaube in Zürich: Seit Kriegsbeginn finden auch in der Schweiz regelmässig Demonstrationen gegen den Krieg in der Ukraine statt.

# Wer hat ein Zimmer frei?

Auch Mietende haben das Recht,  
Geflüchtete bei sich aufzunehmen.

Der Krieg in der Ukraine hat seit Ende Februar viele Menschen in die Flucht getrieben: Anfang April waren es gemäss dem UNO-Flüchtlingshilfswerk UNHCR mehr als vier Millionen. Bereits über zwanzigtausend Geflüchtete sind auch zu uns in die Schweiz gekommen, und die Zahl dürfte in den nächsten Wochen weiter ansteigen.

Die Solidarität mit den Geflüchteten ist gross. Viele wollen helfen. Privatpersonen melden sich, um Zimmer, Wohnungen oder Ferienhäuser für Menschen aus der Ukraine zur Verfügung zu stellen. Leere Schulhäuser oder Ferienheime werden wieder in Betrieb genommen, Hotels stellen Zimmer zur Verfügung. Die Angebote werden von der Flüchtlingshilfe und den Behörden überprüft und an Menschen aus der Ukraine vermittelt.

### **Aufruf an unsere Mitglieder**

Auch Mieter\*innen, die kein Wohneigentum besitzen, haben das Recht, ein Zimmer oder einen Teil ihrer Wohnung für Geflüchtete zur Verfügung zu stellen. Der Mieterinnen- und Mieterverband ruft deshalb seine Mitglieder in Absprache mit dem Staatssekretariat für Migration (SEM) und dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) dazu auf, die Behörden bei der Suche nach Wohnraum für geflüchtete Menschen zu unterstützen.

Eine Unterbringung bei Privaten ist sehr wertvoll. Sie erleichtert den geflüchteten Menschen das Ankommen in der Schweiz, und der Alltag in einem privaten Haushalt fördert das Kennenlernen des Gastlandes und die kulturelle, soziale und politische Teilhabe am gesellschaftlichen Leben.

An die Unterkunft werden gemäss der Plattform Campax keine speziellen Anforderungen gestellt. Wichtig ist vor allem, dass die Menschen vorerst für mindestens 90 Tage bleiben können. Zusätzlich ist es wichtig, dass pro drei erwachsene Personen mindestens ein Zimmer verfügbar ist. Die Gäste sollten ausserdem uneingeschränkten Zugang zu Badezimmer und Küche haben. Was aus mietrechtlicher Sicht zu beachten ist, lesen Sie im Artikel auf der rechten Seite.

### **Können Sie Wohnraum zur Verfügung stellen?**

Melden Sie sich entweder bei der Flüchtlingshilfe ([www.fluechtlingshilfe.ch](http://www.fluechtlingshilfe.ch)) oder bei der Plattform Campax ([ukraine.campax.org](http://ukraine.campax.org)). Die beiden Organisationen arbeiten eng mit den verantwortlichen staatlichen Stellen zusammen.

# Das sagt das Mietrecht

Wir sagen Ihnen, was es aus mietrechtlicher Sicht zu beachten gilt, wenn man Menschen aus der Ukraine in einer Mietwohnung aufnimmt.

Darf man geflüchtete Personen einfach bei sich in der Mietwohnung einquartieren? – Grundsätzlich ja. Personen aus der Ukraine können visumsfrei in die Schweiz einreisen und sich hier legal während 90 Tagen aufhalten. Dank dem Schutzstatus S, den der Bundesrat für Menschen aus der Ukraine erstmals aktiviert hat, können diese nun für mindestens ein Jahr in der Schweiz bleiben.

## **Erlaubnis bei unentgeltlicher Aufnahme nicht nötig**

Wenn Sie geflüchtete Menschen unentgeltlich bei sich aufnehmen wollen, braucht es im Prinzip keine Zustimmung der Vermieterschaft, denn es handelt sich um eine kostenlose Unterbringung von Gästen. Rechtlich ist dies als Gebrauchsleihe einzustufen (Art. 305 ff. OR), und eine solche ist für das Mietrecht nicht relevant. Dementsprechend kann sich die Vermieterschaft grundsätzlich der Aufnahme der Gäste nicht widersetzen.

## **Vertragliche Abmachung sinnvoll**

Wir raten Ihnen aber in jedem Fall zu einer vertraglichen Abmachung, zum Beispiel zu einem Gebrauchsleihvertrag: In einem solchen kann beispielsweise eine Kündigungsfrist festgelegt werden. Diese dient gerade auch der Sicherheit der geflüchteten Personen. Als reine Gäste riskieren sie, im schlimmsten Fall von heute auf morgen vor die Tür gestellt zu werden.

## **Aufnahme gegen Entschädigung = Untermiete**

Wird für die Unterbringung in einem Mietobjekt eine Entschädigung verlangt, besteht dagegen ein Untermietverhältnis. Und für ein solches brauchen Sie die Zustimmung der Vermieterschaft. Verweigert werden kann Ihnen eine solche allerdings nur, wenn Sie als Untervermieter\*in sich weigern, der Vermieterschaft die Bedingungen der Untermiete bekanntzugeben, wenn Sie einen Gewinn mit dem Mietzins erzielen wollen oder wenn der Vermieterschaft aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen sollten. Dies könnte beispielsweise bei einer Überbelegung der Wohnung der Fall sein.

## **Vertrag gilt auch mündlich**

Zu beachten ist, dass ein Untermietvertrag auch mündlich zustande kommen kann. Ausserdem muss eine Gegenleistung nicht zwingend eine Geldleistung sein. Sobald Sie als Gegenleistung zum Beispiel einen Kinderhütendienst oder ein Hundesitting in Anspruch nehmen, handelt es sich nicht mehr um eine unentgeltliche Gebrauchsleihe. In einem solchen Fall könnte es sich bereits um eine bewilligungspflichtige Untermiete handeln.

Wir empfehlen, in jedem Fall mit Hilfsorganisationen, der Gemeinde oder dem Kanton zusammenzuarbeiten, um möglichen Konflikten vorzubeugen.

## **Wir beraten Sie**

Bei weiteren mietrechtlichen Fragen in Bezug auf die Aufnahme von geflüchteten Personen steht das übliche Beratungsangebot unserer Sektionen zur Verfügung (*siehe Seite 22*).

Kommentar

## Drohende Energiearmut



Nachdem sich die Preise für Öl und Gas bereits im letzten Jahr verdoppelten, sind sie wegen des Ukraine-Kriegs in den letzten Wochen erneut stark gestiegen. Bleiben sie auf dem aktuellen Niveau, müssen wir bei der Nebenkostenabrechnung 2023 mit Nachforderungen von über tausend Franken rechnen. Das wird besonders für Haushalte mit tiefen Einkommen zum Problem. Bundesrat und Parlament müssen darum jetzt handeln.

Wir brauchen ab 2023 eine Energiezulage für Geringverdienende von jährlich 200 bis 400 Franken pro Person. Sie kann ganz einfach an das System der kantonalen Prämienverbilligung gekoppelt werden: Wer Prämienverbilligungen erhält, soll auch eine Energiezulage erhalten. Es darf keine Frage des Einkommens sein, ob man seine Wohnung heizen kann!

Aus einer längerfristigen Perspektive müssen die Mietenden aus der Abhängigkeit von schwankenden Gas- und Ölpreisen befreit werden. Und zwar indem Eigentümer\*innen mit Fördergeldern dabei unterstützt werden, die Heizsysteme in ihren Liegenschaften auf erneuerbare Energieträger umzustellen. Dies allerdings nur unter der Bedingung, dass sie nach energetischen Sanierungen weder Kündigungen aussprechen noch die Mieten übermässig erhöhen.

Schliesslich müssen wir alle unser Verhalten überdenken. Haben Sie gewusst, dass man mit einer Temperaturreduktion von nur einem Grad den Energiebedarf um sechs Prozent senken kann?

Wir fordern den Bund und die Kantone auf, die Öffentlichkeit mithilfe einer Kampagne dazu aufzurufen, Energie zu sparen. Und damit sich ein Effort für die einzelnen Mietenden auch tatsächlich lohnt, braucht es endlich individuelle Heizkostenabrechnungen.

*Carlo Sommaruga, Präsident MV Schweiz*

# Die Kosten der Verdrängung



## Beim Abriss oder der Sanierung günstiger Wohnungen müssen oft ältere Menschen ausziehen. In den Städten finden sie kaum noch bezahlbare, altersgerechte Wohnungen. Einige gehen deshalb vorzeitig ins Altersheim. Die deutlich höheren Wohnkosten trägt oft die Allgemeinheit.

Trudi Giger ist über 90 Jahre alt, als sie den eingeschriebenen Brief öffnet. Es geht ihr gesundheitlich gut, sie könnte weiterhin selbstständig in ihrer Wohnung in Luzern leben. Fast ihr halbes Leben verbrachte sie da. Seit ein paar Jahren leistet sie sich den Mahlzeitendienst der Spitex und eine Putzhilfe. Mehr Unterstützung braucht sie nicht. Sie bezahlt für ihre vier Zimmer weniger als 1500 Franken. Gerne wäre sie schon vor längerem in eine kleinere Wohnung in dem gut erschlossenen und beliebten Wohnquartier umgezogen, aber ohne Zugriff auf einen Computer erwies sich die Suche als schwierig. Sie fand keine Wohnung, die günstiger gewesen wäre als ihre bisherige. Deshalb blieb sie, obwohl sie ob des beträchtlichen Platzes, den sie für sich allein in Anspruch nimmt, immer mal wieder ein schlechtes Gewissen hat – unnötigerweise, wie sich eines Tages im 2021 herausstellt. Der eingeschriebene Brief, den Trudi Giger in ihren Händen hält, ist die Wohnungskündigung. Auch alle anderen im Haus müssen gehen, unter ihnen weitere ältere Menschen. Trudi Giger beschliesst, ins Altersheim zu ziehen, denn: «Wer nimmt schon eine über 90-Jährige als Neumieterin?»

Es ist Anfang April 2022 und Trudi Giger ist inzwischen umgezogen. Sie erzählt von der Züglete, die sie viel Geld gekostet hat – der Vermieter hat sich nicht daran beteiligt. Aber sie will nicht klagen. Sie ist glücklich darüber, wenigstens im Quartier bleiben zu können.

Trudi Giger heisst in Wirklichkeit anders. Sie wollte erzählen, aber sich nicht exponieren, darum das Pseudonym. Beruflich hatte sie lange genug mit Budgets zu tun, um zu wissen: Bei den monatlichen Hotelleriekosten, die im Altersheim anfallen, werden ihre Ersparnisse nicht allzu lange reichen. Wenn sie aufgebraucht sind, wird die Allgemeinheit für die Wohn- und Unterhaltskosten aufkommen, die sehr viel höher sind, als wenn sie weiterhin in ihrer Wohnung leben könnte.

### Zunehmend ältere Menschen betroffen

Es ist anzunehmen, dass es in der Schweiz viele Trudi Gigers gibt, gerade in den Städten, in denen rege abgerissen und neu gebaut oder totalsaniert wird. Aus Zürich etwa weiss man, wie viele Wohnungen zugunsten von Ersatzneubauten abgerissen werden: 1768 waren es

allein im Jahr 2021. Nicht immer wird den Bewohner\*innen in solchen Fällen ersatzlos gekündigt – aber bei Projekten privater Immobilienbesitzer werden die Mieter\*innen meistens ausgewechselt. Denn neue Mieter\*innen bedeuten höhere Mieten und mehr Rendite. Auch Sanierungen, bei denen allen gekündigt wird, dienen diesem Zweck.

Die Zahl der Leerkündigungen nimmt zu, wie das Beispiel der Stadt Zürich zeigt: Es gab zwischen 2008 und 2016 fast eine Verdoppelung. Und die Entwicklung betreffe immer mehr ältere Menschen, schreibt das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) mit Bezug auf eine Studie der Soziologin und Planerin Joëlle Zimmerli aus dem Jahr 2019: «In Städten und Gemeinden, die sich auf die bauliche Entwicklung nach innen konzentrieren, werden mehr Senioren von Leerkündigungen betroffen sein.»

### Ins Altersheim oder raus aus der Stadt

Jüngere Zahlen der Stadt Zürich zeigen, dass nur 19 Prozent der Vertriebenen im Quartier etwas Neues finden. 27 Prozent mussten die Stadt im Zeitraum 2019/2020 nach einer Leerkündi-

gung verlassen. Wie viele der älteren Mietenden ins Altersheim gezogen sind, damit ihnen genau das erspart bleibt, damit sie also im Quartier oder wenigstens in der Stadt bleiben können: Diese Zahlen sind bis dato nicht erhoben worden. Aber Silvia Rigoni, Standortleiterin bei der Fachstelle Zürich im Alter der Stadt Zürich, sagt: «Wir haben immer wieder ältere Menschen, die uns sagen: 'Ich suche und suche, finde aber einfach keine bezahlbare Wohnung in der Stadt. Also gehe ich jetzt eben ins Heim. So muss ich die Stadt wenigstens nicht verlassen.» Etwa zehn Prozent der Angemeldeten für ein Altersheim, so Silvia Rigoni, geben als Grund eine Kündigung oder Sanierung an. Natürlich seien darunter auch solche, für die die Kündigung der Anlass war, nun den Schritt zu machen, den sie schon länger planten. Aber die meisten der Gekündigten könnten gut und möchten auch noch länger zuhause wohnen.

#### **Kündigung als Anmeldegrund**

Konkrete Angaben dazu, wie viele Menschen im Pensionsalter explizit wegen einer Kündigung in eine Altersinstitution ziehen, liegen auf die ganze Deutschschweiz bezogen keine vor. Zahlen gibt es aber wiederum aus Zürich – dort erfassen zwar nicht die «Gesundheitszentren», wie die Alters- und Pflegeheime neu heissen, die Vorgeschichte des Eintritts, wohl aber die städtische «Stiftung Alterswohnungen» (SAW). Demnach ist es bei einem Viertel der Personen, die sich anmelden, der Wohnungsverlust respektive die Kündigung oder eine bevorstehende Sanierung. 2021 gaben sogar fast doppelt so viele wie in den vorangegangenen Jahren an, sie

würden aus einem dieser Gründe eine Alterswohnung brauchen (die SAW nimmt aber an, dass dieser steile Anstieg auch mit der gestiegenen Bekanntheit des Angebots zu tun hatte, nachdem die Stiftung im vergangenen Jahr angekündigt hatte, ihre langen Wartelisten durch eine öffentliche Ausschreibung freier werdender Wohnungen zu ersetzen – ein Plan, den sie nach grossem Protest nun aufschob).

**Wohnen im Altersheim kostet viel mehr**  
Pensionierte, deren Einkommen und Vermögen nicht ausreichen, um alle lebensnotwendigen Kosten zu decken, haben unter bestimmten Umständen Anspruch auf Ergänzungsleistungen (EL) zur AHV. Die Limite für die anrechenbare Miete wurde erst kürzlich im Zuge der EL-Revision nach oben angepasst. Es sind aber immer noch tiefe 1370 Franken pro Monat, die sich eine alleinstehende Person in Zürich leisten darf, in Luzern sind es 1325 Franken. Liegt der Mietzins darüber, muss die Person die Differenz selber stemmen. Oder wie Nadine Bischof Loser, Leiterin Sozialberatung bei Pro Senectute Schweiz, sagt: «Finde ich nach einer Kündigung nur eine Wohnung, die 2000 Franken im Monat kostet, bezahlt die EL trotzdem nicht mehr als 1370 Franken daran. Die restlichen 630 Franken, die über meinem Budget sind, muss ich mir vom Lebensbedarf absparen.»

Ganz anders im Altersheim: Da werden zusätzlich zu den Kosten für das Zimmer auch die Mahlzeiten mitgetragen. Das ist richtig so, es hat ja keine Küche in einem Altersheim-Zimmer. Aber es besteht ein Ungleichgewicht zwischen den Beträgen, die für das Wohnen

zuhause gesprochen werden, und jenen in einem Alterszentrum. In der Statistik der Ergänzungsleistungen 2020 steht denn auch: «Die Höhe der EL-Leistung hängt stark von der Wohnsituation ab.» Konkret: Wurden an EL-Beziehende zu Hause im Jahr 2020 monatlich rund 1200 Franken ausgerichtet, so belief sich der EL-Betrag für eine Person im Heim auf 3400 Franken pro Monat – fast dreimal so viel. Ende 2020 bezogen schweizweit 69 700 Personen im Heim Ergänzungsleistungen, was der Mehrheit aller Pensionär\*innen in einem Alters- und Pflegeheim entspricht. Viermal so viele Pensionär\*innen (272 000) konnten 2020 noch zuhause wohnen – und dennoch entstanden vierzig Prozent der EL-Ausgaben «durch heimbedingte Mehrkosten». Eine EL-berechtigte Pensionärin im Altersheim kostet die öffentliche Hand also sehr viel mehr als eine, die zuhause lebt. Oder wie es das Bundesamt für Sozialversicherungen (BSV) schreibt: «Mit dem Heimeintritt nehmen die Ausgaben meistens stark zu.»

Die Ergänzungsleistungen werden aus den Steuermitteln bezahlt, 30 Prozent davon übernimmt der Bund, die restlichen 70 Prozent fallen bei den Kantonen an. Wobei Letztere für die gesamten heimbefindenden Mehrkosten aufkommen.

#### **Steuergelder in Millionenhöhe**

Was bedeutet es für die Volkswirtschaft, wenn immer mehr private Immobilienbesitzer inklusive Pensionskassen Mieter\*innen im fortgeschrittenen Pensionsalter wegen Sanierung oder Ersatzneubau kündigen, für diese Menschen nur noch das Altersheim infrage kommt und sie zur Bezahlung der dortigen Leistungen auf EL angewiesen sind?

Die Entwicklung zeigt, dass besonders in Städten, in denen verdichtet wird, zunehmend leergekündigt wird. Aber es gibt bisher keine direkten Zahlen zu den Kosten, die die Allgemeinheit mit Steuergeldern für die Konsequenzen daraus zu tragen hat. Auch das BWO schreibt dazu einzig, es sei wenig darüber bekannt, wie viel Sozialleistungen zur Deckung der Wohnbedürfnisse «benachteiligter Marktteilnehmer» verwendet würden. Was man aber registriert, sind die stetig steigenden Mieten bei Wohnungswechseln besonders in den Städten – und diese werden als Grund für die hohen Wohnkosten besonders in der Sozialhilfe genannt. Die EL-Ausgaben seien weniger von den steigenden Mieten betroffen, weil die Pensionär\*innen eben viel weniger umziehen – allerdings habe man die Wohnkosten in den Heimen «bewusst ausgeblendet». Deshalb ein eigenes Rechenbeispiel: Wenn im Kanton Zürich nur schon 50 Personen aufgrund einer Kündigung ins Altersheim gehen, von denen jede zweite auf EL angewiesen ist, kostet dies die öffentliche Hand jährlich über eine halbe Million Franken.

Freilich: Diese Zahl gilt es zu überprüfen. Sicher ist: Wir haben mit den Ersatzneubauten und Renditesanierungen eine neoliberal getriebene Entwicklung, deren Kostenfolgen für die Allgemeinheit noch keine Beachtung findet.

Die am Anfang erwähnte Soziologin und Planerin Joëlle Zimmerli hat herausgefunden, dass nicht nur in Zürich, sondern auch in Städten wie Winterthur, Basel, Luzern, Lausanne, St. Gallen, Bern und Baden fleissig abgebrochen wird: insgesamt 6545 Wohnungen zwischen 2013 und 2018. Und sie hat ausgerechnet, dass 2016 im Kanton Zürich unter den

inserierten Mietwohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt kaum solche waren, die für Pensionierte mit tiefen Einkommen tragbar gewesen wären. Dennoch schlussfolgert die Sozialwissenschaftlerin rein marktorientiert. Das erstaunt im ersten Moment. Man muss aber wissen, dass Zimmerli mit ihrem Unternehmen Zimraum mit der Immobilienwirtschaft zusammenarbeitet, etwa bei sogenannten «Entmietungsprozessen» mit der Zürcher Sektion des Schweizerischen Verbandes der Immobilienbewirtschaft (SVIT Zürich).

#### Die Entsorgungslogik der Soziologin

2019 publizierte Joëlle Zimmerli den Band «Seniorenfreundliche Zugänge zum Mietwohnungsmarkt». Darin zeigt sie auf, wie sich der «65plus-Markt» segmentieren lasse. Vereinfacht gesagt unterscheidet sie Pensionierte nach deren «Veränderungsbereitschaft». Im Kündigungsfall zählten die «Marktdaptierten» zu den «einfachsten Fällen», schreibt sie. Denjenigen, die sie in die Schublade der «Überforderten» steckt, unterstellt sie hingegen «eine Vogel-Strauss-Taktik». Die Betroffenen würden «so lange untätig bleiben, bis es kaum mehr Optionen gibt». Mehr Sympathien scheint sie klar für jene Senior\*innen zu haben, die zwar marktfremd, aber grundsätzlich veränderungsbereit seien. Sie könnten an die Realitäten des Mietmarktes herangeführt und eben «marktdaptiert» werden, dazu müssten sie aber, so der Rat von Joëlle Zimmerli, «mit Unterstützungsangeboten angesprochen werden, die sie «fit für den Wohnungsmarkt» machen». Je nach finanzieller Situation könnten diese Personen sich die Marktpreise leisten oder sie seien auf einen «privilegierten

Zugang zu preisgünstigen Wohnmöglichkeiten angewiesen».

Kurzer Prozess empfiehlt die gefragte Soziologin (Bund, Kantone, Gemeinden, Genossenschaften, Stiftungen, Vereine und viele mehr arbeiten mit ihr zusammen) bei Betagten und «gesundheitlich angeschlagenen» Senior\*innen: «Für diese Fälle braucht es keine Lösungen auf dem freien Wohnungsmarkt, Handlungsbedarf besteht bei der Identifikation solcher Fälle und bei der Vermittlung an Anbieter für betreutes Wohnen.» Namhafte Interessenvertreter\*innen wie die AGE Stiftung und Pro Senectute stützen sich auf die marktorientierten Empfehlungen von Zimmerli, und arbeiten mit ihr zusammen, etwa im Rahmen von «ImmoSenior», wo mit SVIT Zürich auch die Immobilienbewirtschaftungsbranche treibende Kraft ist. Zusammen zeigt man Immobilienbesitzern auf, wie man ältere Menschen aus ihren Wohnungen «entmietet» (sprich: vertreibt), auch Kurse veranstaltet SVIT Zürich.

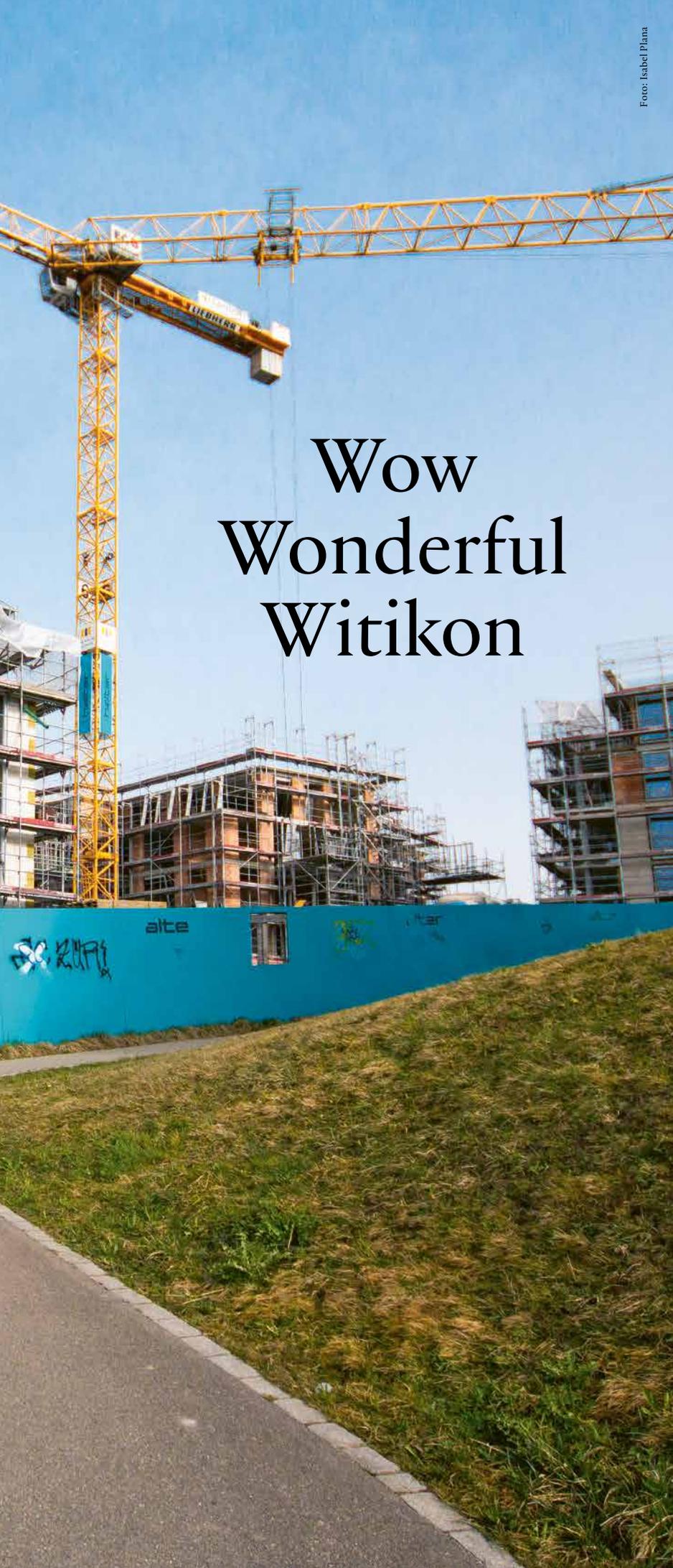
Dazu, wer die aus dieser Entsorgungslogik erwachsenden Kosten trägt, äussert sich Joëlle Zimmerli in der zitierten und der Entmietungsberatung zugrunde liegenden Forschungsarbeit nicht. Dabei hat sie selber herausgefunden: «Finden Senioren keine geeignete Wohnung, bleibt ihnen häufig nur noch der Gang ins Altersheim. Das führt dazu, dass viele rüstige Senioren wider Willen nicht bedürfnisgerechte und teure Heimplätze beanspruchen müssen.»



alter

alter

Das Zürcher Quartier Witikon wird gerade von einer Welle von Bauprojekten überrollt (im Bild die Überbauung «Verdiana»).



# Wow Wonderful Witikon

Tabula rasa auch in Witikon: Immer mehr Siedlungen werden leergekündigt und müssen im Namen der Verdichtung – und des Profits – teuren Neubauten weichen.

Sie tragen klingende Namen wie «Wow Wonderful Witikon», «Verdiana» oder «Wohnen in den Baumkronen»: Ersatzneubauten mit grösstmöglicher Ausnutzung oder komplette Neuüberbauungen auf der grünen Wiese, hauptsächlich Eigentums- und Mietwohnungen im gehobenen Segment. Witikon, das beschauliche Zürcher Quartier mit Dorfcharakter am Rand der Stadt, wird gerade von einer Welle von Bauprojekten – und Leerkündigungen – überrollt.

Diese Entwicklung war im Grunde absehbar, wenn man die Geschichte Witikons betrachtet: Ab den 1950er-Jahren erlebte das Quartier einen enormen Bauboom, im Verlauf der folgenden zwei Jahrzehnte entstanden zahlreiche familienfreundliche Siedlungen, viele davon mit grosszügigen Grünflächen. Die Bevölkerung wuchs rasant. All diese Wohnbauten werden nun auf einen Schlag sanierungsbedürftig. «Siebzig Prozent der Witiker\*innen leben heute in einer Wohnung, die in den nächsten zwanzig Jahren erneuert werden muss», weiss Balz Bürgisser, Präsident des Quartiervereins Witikon. Was ihm besondere Sorge bereitet: Aufgrund der Altersstruktur im Quartier sind viele ältere Menschen von den Umwälzungen betroffen. Menschen, die seit Jahrzehnten in der gleichen Siedlung

leben, die durch einen Umzug entwurzelt werden und dadurch zu vereinsamen drohen. Menschen mit bescheidener Rente, die in Witikon keine bezahlbare Wohnung mehr finden werden, weil mit den Ersatzneubauten die Mieten in die Höhe schiessen.

#### Aus Grün mach Gold

Eine der betroffenen Mieter\*innen ist Margrit Brunner. Die 67-Jährige wohnt mit ihrem Mann seit 28 Jahren in der Siedlung an der Buchholzstrasse, die für ihren imposanten Baumbestand im Quartier bekannt ist. Gut die Hälfte der Bäume und die vier Wohnblöcke werden einem Neubau weichen müssen, der das Areal maximal ausnützt – statt 60 Wohnungen sollen es dereinst 130 sein. Das ist ganz im Sinne der baulichen Verdichtung, wie sie im kommunalen Richtplan der Stadt Zürich auch für Witikon vorgesehen ist: Flächen besser ausnützen, um mehr Wohnraum im Siedlungsgebiet zu schaffen. «Das liesse sich aber auch durch

eine Erweiterung der bestehenden Häuser erreichen. Ich verstehe nicht, warum gleich alles abgerissen werden muss», meint Margrit Brunner kopfschüttelnd. In ihrer Siedlung, Baujahr 1966, wurde erst 2001 renoviert. «Sie haben die Gebäudeisolation verbessert, Küche und Bäder modernisiert, die Balkone vergrössert. Die Häuser sind noch gut im Schuss.»

Das sieht auch der Witiker Architekt Florian Eidenbenz so. «Die Siedlung an der Buchholzstrasse wäre gut für eine sanfte Innenverdichtung geeignet. Statt alles abzureissen, könnte man die be-

«Es ist ein ökologischer Unsinn, ein vor kurzem saniertes Haus abzureissen und durch einen Neubau zu ersetzen.»

stehenden Gebäude sanieren, um zwei Etagen aufstücken und da oder dort um einen Anbau ergänzen.» Natürlich sei

es für Architekt\*innen attraktiver, und noch dazu einfacher, etwas komplett Neues zu entwerfen, als etwas Bestehendes umzugestalten. «Aber es ist eine wahnsinnige Ressourcenverschwendung und ein ökologischer Unsinn, ein vor kurzem saniertes Haus abzureissen und durch einen Neubau zu ersetzen.» Selbst wenn der Neubau energieeffizienter sei, sei fraglich, ob die graue Energie, die durch den Abbruch verpufft, je wieder wettgemacht werden könne. Eidenbenz kritisiert, dass das Hochbauamt sich nicht aktiver für Sanierungen von Wohnbauten einsetzt: «Man scheut sich offenbar davor, den privaten Eigentümer\*innen dreinzureden, und lässt sie gewähren.»

#### Sanieren statt abreissen

Für eine Einflussnahme bei privaten Bauvorhaben fehlten teilweise die gesetzlichen Grundlagen, hält Katrin Gügler, Direktorin des Amts für Städtebau, dagegen. Bei der Planung weise man die

Die Sorge um die Zukunft des Quartiers treibt die Leute um: Quartiervereinspräsident Balz Bürgisser und Marianne Brunner, die mit ihrem Mann nach 28 Jahren in der Siedlung an der Buchholzstrasse in den Kanton Thurgau zieht.



Bauherrschaften auf den Aspekt der grauen Energie hin und berate sie entsprechend. «Diese Beratung wird zukünftig noch intensiviert werden», schreibt Gügler auf Anfrage. Florian Eidenbenz fordert ein proaktiveres Vorgehen der Stadt und mehr Weitsicht bei der Quartierplanung. Das überholte Paradigma des Ersatzneubaus müsse grundsätzlich überdacht werden. «Wenn der Veränderungsdruck in einem Quartier zunimmt, und das hat sich in Witikon ja schon lange abgezeichnet, müsste man frühzeitig analysieren, welche Arealüberbauungen sich zum Aufstocken eignen. Zudem sollten in der einschlägigen kantonalen und kommunalen Baugesetzgebung strengere Anforderungen punkto Ökologie erlassen werden, damit Sanieren attraktiver wird als Abreissen.» Die vorgesehene Revision «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung» des kantonalen Planungs- und Baugesetzes könnte ein wichtiger Schritt in diese Richtung sein. Damit hätten die Gemeinden die Möglichkeit, den Grundeigentümer\*innen nicht nur wie bisher bei Arealüberbauungen, sondern auch bei der Regelbauweise weitreichendere Vorgaben im ökologischen Bereich zu machen, so Gügler.

#### Selbst für den Mittelstand wirds eng

Vorerst jedoch bleiben die politisch verordnete Verdichtung und die Zurückhaltung der Stadt ein Segen für die profitorientierten Bauherrschaften. Die Abrissbirne verspricht hohe Renditen – sind die bestehenden Mieter\*innen erst einmal gekündigt, steht einer satten Mietzinserhöhung nichts mehr im Weg. Das hat auch Margrit Brunner beim Durchforsten der Wohnungsinserate in Witikon festgestellt. «In diesen Neubauten kostet eine 70, 80 Quadratmeter grosse 3,5-Zimmer-Wohnung über 3000 Franken im Monat. Das ist verrückt im Vergleich zu den 2200 Franken, die wir jetzt für unsere 120 Quadratmeter grosse 4,5-Zimmer-Wohnung zahlen.» Mit Unterstützung des Mieterinnen- und Mieterverbands haben Brunner und ihr Mann die Kündigung angefochten und neben einer finanziellen Entschädigung eine Erstreckung von neun Monaten erreicht. «Wir wollen einfach so weiterleben wie bisher und unseren Ruhestand geniessen: in einem ruhigen Quartier abseits des Verkehrs und nahe an der Natur, mit 4 bis

5 Zimmern und grosszügigem Balkon für all unsere Pflanzen, zu einem vernünftigen Mietpreis, der einen Viertel unserer Rente nicht übersteigt. In diesen Punkten wollen wir keine Abstriche machen.» Vor allem wollen sie auch nicht in eine Wohnung ziehen, aus der sie in ein paar Jahren erneut wegen Sanierung rausmüssen. In der Regel halten sich Eigentümer\*innen bedeckt, was Umbau- oder Abrisspläne angeht, und stellen die Mieter\*innen vor vollendete Tatsachen. Um dieses Risiko abschätzen zu können, liess sich Brunner etwas einfallen. «Mithilfe des GIS-Browsers, eines Webportals, in dem sich interaktive Karten zu unterschiedlichen Themen anzeigen lassen, konnte ich das herausfinden, was in den Wohnungsinseraten in der Regel nicht stehen: Informationen zum Gebäudealter, zu Wohnzonen und Verdichtungsgebieten, zu bereits bewilligten Bauzonen und konkreten Bauprojekten im Umkreis.»

Trotz langer, intensiver Wohnungssuche wurde das Ehepaar in Witikon am Ende nicht fündig und beschloss, ausser-

«Was soll aus Witikon werden, wenn sich nicht einmal mehr Leute aus dem Mittelstand die Wohnungen leisten können?»

halb zu schauen, in anderen Stadtquartieren, im ganzen Kanton, ja sogar in Nachbarkantonen. «In Eschenz im Kanton Thurgau sind wir auf die perfekte Wohnung gestossen.» Der Entscheid, aus der Stadt wegzuziehen, sei ihnen aber nicht leichtgefallen und habe im Vorfeld immer wieder zu Diskussionen geführt. «Ich war als Hortleiterin und Spielplatzanimatorin 33 Jahre lang städtische Mitarbeiterin. Ich fühle mich eng mit Zürich verbunden», sagt Brunner. Umso mehr irritiert sie die gegenwärtige Entwicklung. «Mein Mann und ich haben nicht schlecht verdient, unsere Rente ist ganz okay. Was soll aus Witikon werden, wenn sich nicht einmal mehr Leute wie wir aus dem Mittelstand die Wohnungen hier leisten können? Wenn selbst langjährige städtische Mitarbeiter\*innen in dieser Stadt keine bezahlbare Wohnung mehr finden?»

#### Mehr Mitsprache für Quartiere gefordert

Die Frage nach der Zukunft Witikons treibt auch Quartiervereinspräsident Balz

Bürgisser um. Schon jetzt sind die negativen Folgen des neuen Baubooms spürbar. «Die Menschen, insbesondere ältere Leute und Familien mit Kindern, sind sehr besorgt. Die Ungewissheit, wie es mit der eigenen Wohnung weitergeht, macht vielen Angst. Das beeinträchtigt die Lebensqualität enorm und führt zu Unruhe im Quartier.» Bürgisser fürchtet um die gute soziale Durchmischung und den Zusammenhalt in Witikon, wenn Rentner\*innen und Familien verdrängt werden und nur noch gutverdienende Zwei-Personen-Haushalte nachziehen. «Die Lösung wäre mehr gemeinnütziger Wohnungsbau. Wir haben in Witikon mit knapp 9 Prozent im Vergleich zu anderen Zürcher Quartieren vergleichsweise wenig gemeinnützige Wohnungen. Die Stadt müsste hier aktiver sein.»

Sie versucht es: Mit dem jüngst vom Zürcher Stadtrat lancierten, 300 Millionen schweren Wohnbaufonds sollen gemeinnützige Wohnbauträgerschaften beim Kauf von Grundstücken unterstützt werden. Ob Parlament und Volk dieses Finanzpaket absegnen, ist allerdings offen.

In der Zwischenzeit wird in Witikon so manch teure Wohnung entstehen, wird mit der Verdichtung Grünraum im Siedlungsgebiet verloren gehen und mit dem Bevölkerungswachstum der Pendler\*innenverkehr zunehmen. Das Gesicht und der Charakter von Witikon werden sich verändern. «Wir vom Quartierverein sind nicht gegen Veränderung und auch nicht gegen Verdichtung», sagt Bürgisser. «Aber die Entwicklung muss quartierverträglich erfolgen.» Er fordert mehr Mitsprache für die Quartiere bei privaten Arealüberbauungen. Die Stadt hat bei solchen Projektwettbewerben jeweils Einsitz in der Jury. «Das betroffene Quartier sollte ebenso mit einem Jury-Mit-

«Es braucht eine starke Stimme fürs Quartier – und gegen das eindimensionale Renditedenken.»

glied vertreten sein, um wichtige Fakten und die Bedürfnisse der Bevölkerung besser einbringen zu können», findet Bürgisser. «Es braucht bei solchen Projekten eine starke Stimme fürs Quartier – und gegen das eindimensionale Renditedenken.»

# Ein Recht für alle



Parlamentsdienste 3003 Bern, Béatrice Devènes

Das Parlament diskutiert aktuell die Revision der Zivilprozessordnung: Zehn Jahre nach ihrer Einführung fällt deren Bilanz schlecht aus, der Zugang zum Recht ist schwierig und kostspielig.

## Das eidgenössische Parlament diskutiert aktuell die Revision der Zivilprozessordnung. Für die Mietenden steht einiges auf dem Spiel.

Unser Mietrecht hat eine grosse Schwäche: Die Mietenden sind selber dafür verantwortlich, ihre Rechte einzufordern. Es liegt an ihnen, vor Gericht zu gehen und eine Kündigung oder eine missbräuchliche Miete anzufechten oder eine Entschädigung für Mängel in der Wohnung zu fordern. Eine kleine Ausnahme bilden mancherorts Mieterhöhungen nach Renovierungsarbeiten oder energetischen Sanierungen: In den Kantonen Genf, Waadt, Neuenburg und seit kurzem auch Basel-Stadt werden die Mieten nach Sanierungen automatisch kontrolliert, und in manchen Fällen wird eine Obergrenze festgelegt.

Entscheiden sich die Mietenden, vor Gericht zu gehen, müssen sie bestimmte Verfahrensregeln einhalten. Lange waren

diese Regeln kantonal unterschiedlich, bis sie 2011 schweizweit vereinheitlicht und in der Zivilprozessordnung des Bundes (ZPO) festgehalten wurden. Bereits bei der Einführung der ZPO wehte den Mietenden ein rauer Wind entgegen, die Immobilienkreise versuchten aktiv, im Parlament Einfluss zu nehmen. Sie wollten etwa den Mietenden das Recht absprechen, sich mithilfe des Mieterinnen- und Mieterverbands vor Gericht zu verteidigen, den Kantonen wollten sie verbieten, kostenlose Verfahren einzuführen respektive diese beizubehalten.

### Aktuelle Revision

Zehn Jahre nach Einführung der ZPO fällt die Bilanz schlecht aus – nicht nur aus Sicht der Mieter\*innen: Der Zugang

zum Recht ist schwierig und kostspielig. Diese Feststellung teilt auch der Bundesrat. Im Februar 2020 veröffentlichte er deshalb einen Revisionsentwurf für die Zivilprozessordnung, zurzeit diskutiert das Parlament diesen. Gegenüber dem Vorprojekt des Bundesrats ist dieser allerdings um einiges abgeschwächt. Ganz offensichtlich hat die Regierung dem Druck der Wirtschaftslobby nachgegeben.

Der Mieterinnen- und Mieterverband ist in der parlamentarischen Debatte wie bereits in den zuständigen Kommissionen durch die ihm nahestehenden Parlamentsmitglieder präsent. Sie schlagen mehrere Änderungen vor, die den Mietenden die Wahrnehmung ihrer Rechte erleichtern sollen.

### Einfachere und menschlichere Verfahren

Zunächst einmal soll die Regel abgeschafft werden, wonach Mietende, die eine Mieterhöhung oder eine Kündigung anfechten, hart bestraft werden, wenn sie weder zur ersten Schlichtungsverhandlung erscheinen noch sich vertreten lassen. Das geltende Recht sieht vor, dass das Gericht in einem solchen Fall das Verfahren einstellt. Die Mietenden verlieren dadurch ihre Rechte und schlimmstenfalls ihre Wohnung oder müssen die Mietzinserhöhung tragen, die sie eigentlich anfechten wollten.

Weiter geht es darum, alle mietrechtlichen Streitigkeiten einem einfachen Verfahren zu unterwerfen. Ziel dieser Forderung ist es, die Kosten für die Mietenden möglichst tief zu halten. Gewöhnlich gilt: Je komplexer die Vorschriften sind, desto grösser ist der Aufwand und desto teurer wird es für die Mietenden. Sie können sich nicht selber verteidigen, sondern müssen eine juristische Fachperson beiziehen und diese auch entschädigen.

Schliesslich ist das aktuell für Zwangs-räumungen geltende Verfahren viel zu vermietet\*innenfreundlich. Es ermöglicht, in einer einzigen Anhörung und ohne obligatorische Schlichtung einen Entscheid über das Schicksal der Wohnung zu fällen. In Verbindung mit dem fehlenden Schutz für Mietende bei Zahlungsausfällen ermöglicht dieses System der Vermieterschaft, eine Wohnung innerhalb weniger Wochen zu räumen zu lassen, selbst wenn die Mietenden keine alternative Unterkunft haben. Von diesem unmenschlichen System sind heute nicht wenige Mietende bedroht.

### Auseinandersetzungen programmiert

Auch in dieser erneuten parlamentarischen Auseinandersetzung um die Zivilprozessordnung sehen wir uns mit den Vertretern der Immobilienbranche konfrontiert, die jeden Fortschritt zum Schutz der Mietenden abblocken. Ihre Präsenz ist massiv. Der «Mitte»-Fraktionschef Philippe Bregy (ehemals CVP) etwa sitzt im Vorstand des Hauseigentümerverbands (HEV), der Beinahe-FDP-Fraktionschef Olivier Feller ist Sekretär der «Fédération romande immobilière», um nur zwei Beispiele zu nennen.

## Korrigendum

Im letzten Miet Tipp («Gut vorbereitet ist halb umgezogen», Mieten und Wohnen 1/2022, Seite 18 – 20) hat sich ein Fehler eingeschlichen, und zwar gleich an zwei Stellen: Die von den Mietenden zu entrichtende Entschädigung für ein Keramikfeld mit einer Lebensdauer von 15 Jahren vermindert sich pro Jahr um 6,66 Prozent – und nicht, wie geschrieben, um 15 Prozent (15 Jahre à 6,66 % = 100 %). Herr Hugentobler muss folglich nach 14 Jahren nur noch 6,66 Prozent an das neue Kochfeld bezahlen. Im entsprechenden Online-Artikel auf [mietenundwohnen.ch](http://mietenundwohnen.ch) sowie dem online verfügbaren PDF auf [mieterverband.ch](http://mieterverband.ch) sind die Fehler korrigiert.

Herzlichen Dank an unsere aufmerksamen Leser\*innen für ihre Zuschriften!

**etcetera**

• Soziale Auftragsvermittlung

RUFEN SIE  
UNS AN!

**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



**Bezieht Ihre Tochter oder Ihr Sohn  
die erste Mietwohnung? Hat Ihr  
Göttikind dauernd Probleme mit  
der Vermieterschaft? Oder ziehen  
Ihre Eltern vom Einfamilienhaus  
in eine kleinere Mietwohnung?**

**Schenken Sie ihnen eine  
Mitgliedschaft beim Mieterinnen-  
und Mieterverband!**

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



## Haben Sie Mietprobleme?

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

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

**Werktags 9 bis 12.30 Uhr, montags bis 15 Uhr**

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

# Waschen Sie kalt

Es ist ein alter Zopf, dass Wäsche nur mit dem 60-Grad-Programm richtig sauber wird. Oft reichen schon 20 Grad. Damit spart man viel Energie.



Foto: Dreamstime

Kalt waschen schont Gewebe und Textilien. Und es spart massiv Strom, nämlich bis zu 70 Prozent. Das ist gerade jetzt, wo die Strompreise steigen sollen, nicht zu unterschätzen.

Obwohl das Wasser beim kalt Waschen nur 20 Grad warm ist, braucht es deswegen nicht mehr Waschmittel als bei einer herkömmlichen 60-Grad-Wäsche. Heutige Waschmittel reinigen bereits in kleinen Mengen sehr effizient. Die Waschwirkung sowohl bei der Fleckenentfernung als auch bei der Hygiene erfolgt nämlich über die Inhaltsstoffe und nicht über die Temperatur.

#### 20 Grad bei normaler Schmutzwäsche

Beim kalt Waschen in der Waschmaschine gilt es ein paar Regeln zu beachten, die zu einem guten Waschergebnis beitragen:

- Für den Waschgang mit 20 Grad eignet sich leicht oder normal verschmutzte Wäsche wie: T-Shirts, Hemden oder Blusen, aber auch Unterwäsche, Küchenwäsche, Handtücher oder Bettwäsche.
- Die Wäschestücke sollten nach Farben, Textilarten und Verschmutzungsgrad vorsortiert werden. Flecken auf den Kleidungsstücken – vom Ei über Fettspritzer bis zu Beeren – sollte man nicht eintrocknen lassen, sondern jeweils sogleich mit einem Mittel vorbehandeln und bald waschen.
- Die Trommel der Waschmaschine sollte immer gut gefüllt, aber nicht vollgestopft sein, denn das reduziert die Waschwirkung; Fein- und Wollwäsche haben es gern etwas lockerer. Unterfüllung dagegen beansprucht das Gewebe stark und ist ineffizient. Daher vermeiden, die Maschine nur halb voll laufen zu lassen.
- Stark verschmutzte Berufskleidung, Kinder- und Sportbekleidung (Gras- und Erdflecken) oder Babywäsche sollte bei 40 oder 60 Grad gewaschen werden. Nutzen Sie dabei das Öko-Waschprogramm. Dieses dauert zwar oft länger, schneidet aber wegen des tiefen Wasser- und Stromverbrauchs besser ab.

#### Die Sonne trocknet am besten

Tumbler (und Raumlufttrockner) sind wahre Energiefresser: Für das maschinelle Wäschetrocknen verbrauchen Schweizer Haushalte jedes Jahr rund 800 Millionen Kilowattstunden Strom. Dafür bezahlen sie insgesamt 160 Millionen Franken. Wenn überhaupt, sollten Geräte der Energieeffizienzklasse A++ gekauft werden. Eine Liste findet sich unter [www.topten.ch/tumbler](http://www.topten.ch/tumbler). Kund\*innen des ewz (Stadt Zürich) erhalten einen Förderbeitrag von 100 Franken auf Topten-Wäschetrockner. Alle Informationen dazu unter [www.topten.ch/ewz](http://www.topten.ch/ewz).

Stromsparen beim Wäschetrocknen ist überraschend einfach. Am günstigsten ist es, die Wäsche an der Sonne trocknen zu lassen. Etwa auf dem Balkon; die Restfeuchte erledigt eine warme Stube im Nu. Gerade im Winter, wenn die Luft meist sowieso zu trocken ist, kann man sich so den Luftbefeuchter sparen. Wird es einmal doch zu feucht in der Wohnung, empfiehlt sich kurzes Stosslüften, und das Problem ist gelöst. Ist es nicht möglich, die Wäsche draussen zu trocknen, sollte man einige Punkte beachten: Gut schleudern ist die halbe Miete, die Wäschestücke sind danach viel schneller trocken. Damit auch beim Schleudern weniger Energie verbraucht wird und die Wäsche mit weniger Restfeuchte in den Tumbler geht, sollte man beim Kauf der Maschine auf die Schleudereffizienz Klasse A achten.

# Gewinnen Sie ein Buch!

In Kooperation mit dem Verlag Kein & Aber verlosen wir drei Exemplare des Romans «Das wundersame Leben des Liborio Bonfiglio» von Remo Rapino.

Schreiben Sie uns bis zum 15. Mai 2022 ein Mail mit dem Betreff «Buchverlosung» an: [verlosung@mieterverband.ch](mailto:verlosung@mieterverband.ch)



Remo Rapino: *Das wundersame Leben des Liborio Bonfiglio*. Hardcover, 320 Seiten, CHF 30.–

Was bringt uns dazu, niemals aufzugeben? Liborio Bonfiglio, ein liebenswerter Aussenseiter, träumt von einer besseren Zukunft. Früh auf sich allein gestellt, verlässt er sein Zuhause und sucht das Glück anderswo. Dem Charme, mit dem Liborio in einer ganz persönlichen Sprache von Liebe und Freundschaft, Solidarität und Einsamkeit, seinen Träumen und zerbrochenen Hoffnungen erzählt, kann sich niemand entziehen.

*Remo Rapino (1951) hat mehrere Romane, Erzählungen und Gedichtsammlungen veröffentlicht. Mit «Vita, morte e miracoli di Bonfiglio Liborio» (Original) gewann er 2020 unter anderem den renommierten Premio Campiello. Rapino lebt in Lanciano in den Abruzzen.*

MONTAG	DIENSTAG	MITTWOCH	DONNERSTAG	FREITAG	SAMSTAG	SONNTAG
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30						



Illustration: Patric Sandri

Einen Wechsel in der Mieterschaft nutzen viele Vermieter\*innen dazu, den Mietzins zu erhöhen. Mit der Anfechtung des Anfangsmietzinses können Mieter\*innen sich dagegen wehren.

# Zu viel ist zu viel

Ruth Hasenböhler ist erleichtert. Auf den letzten Drücker hat sie eine neue Bleibe gefunden: eine 3-Zimmer-Wohnung in einem älteren Mehrfamilienhaus in der Stadt Luzern. Nahezu perfekt, wäre da nicht diese horrende Miete von 2500 Franken im Monat. «Das ist die reinste Abzocke», denkt sich Hasenböhler. Doch da ihre alte Wohnung gekündigt wurde und heutzutage auch in Luzern Wohnungsnot herrscht, blieb ihr nichts anderes übrig, als diesem Mietzins zähneknirschend zuzustimmen. Zusammen mit dem Mietvertrag händigte ihr der Vermieter das amtliche Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses aus. Dazu sind Vermieter\*innen von Wohnräumen seit dem 1. November 2021 auch im Kanton Luzern verpflichtet. Dem Formular entnimmt Hasenböhler, dass ihr Vormieter nur 1500 Franken Miete bezahlte. Wieso sie nun für exakt dieselbe Wohnung zwei Drittel mehr hinblättern soll, ist Hasenböhler ein Rätsel. Im Formular unter der Rubrik «Klare Begründung der (eventuellen Erhöhung) des Anfangsmietzinses» steht nur «Anpassung an die Orts- und Quartierüblichkeit».

## Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen

Beim Abschluss eines Mietvertrags ist der Mietzins grundsätzlich Verhandlungssache. Da wir alle wohnen müssen, Wohnungen aber knapp sind, sind Vermieter\*innen am längeren Hebel. Um das Gleichgewicht der Kräfte einigermaßen wieder herzustellen, hat der Gesetzgeber gewisse Regeln zur Mietzinsgestaltung und zur Durchsetzung des Schutzes vor missbräuchlichen Mietzinsen geschaffen (Art. 269–270e OR und Art. 10–20 VMWG). Mieter\*innen müssen sich aber darüber im Klaren sein, dass dieser Schutz nur wirksam wird, wenn sie ihn auch in Anspruch nehmen und den Mietzins von Behörden und Gerichten auf seine Missbräuchlichkeit hin überprüfen lassen. Unternehmen sie nichts, sind selbst missbräuchliche Mietzinse verbindlich.

## Aktiv werden – Anfangsmiete anfechten

Hasenböhler muss also selber aktiv werden. Gemäss Artikel 270 kann sie den Anfangsmietzins innert 30 Tagen nach Übernahme des Mietobjekts bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich anfechten. Weil eine Anfechtung des vertraglich vereinbarten Anfangsmiet-

zinses trotz unterschriebenem Mietvertrag im Prinzip den Grundsatz der Vertragstreue verletzt – ein Argument, das die Vermieterlobby gebetsmühlenartig zu wiederholen pflegt –, ist die Anfechtung nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich.

Damit die kantonale Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht sich der Sache überhaupt annimmt, muss eine der folgenden drei Voraussetzungen vorliegen: Die Mieterschaft war entweder aufgrund einer persönlichen oder familiären Notlage einerseits oder aufgrund der Verhältnisse auf dem örtlichen Wohnungsmarkt (Wohnungsknappheit) andererseits zum Abschluss des Mietvertrages gezwungen, oder aber der Anfangsmietzins wurde gegenüber dem früheren Mietzins erheblich erhöht.

Als «persönliche Notlage» gelten eine Scheidung oder Trennung, Nachwuchs, Veränderungen des Arbeitsorts oder eine bereits ausgesprochene oder drohende Kündigung des bisherigen Mietverhältnisses. Wohnungsknappheit liegt vor, wenn die Leerstandsnummer weniger als 1,5 Prozent des lokalen Gesamtwohnungsbestands beträgt. Ist in einem

Kanton die Verwendung des amtlich genehmigten Formulars für die Mitteilung des Anfangsmietzins vorgeschrieben, ist in der Regel ohne Weiteres von einer Wohnungsknappheit auszugehen. Derzeit gilt das Formular-Obligatorium in den Kantonen Basel-Stadt, Zürich, Zug, Genf, Waadt, Neuenburg und seit kurzem auch in Luzern. Als «erheblich» schliesslich gilt in der Praxis eine Erhöhung um mindestens 10 Prozent.

#### **Frist nicht verpassen!**

Hasenböhlers Vermieter hat den Mietzins um satte zwei Drittel erhöht, zudem herrscht in Luzern Wohnungsknappheit. Folglich hat Hasenböhler gleich doppelt Grund, die Anfangsmiete anzufechten. Was sie allerdings beachten muss, ist die 30-tägige Frist für die Anfechtung. Diese beginnt grundsätzlich mit der Übernahme der Wohnung zu laufen, wobei mit «Übernahme» die Übernahme der Schlüssel gemeint ist. Da im Kanton Luzern jedoch die Formularpflicht gilt, beginnt die Anfechtungsfrist erst am Tag nachdem der Vermieter ihr das Formular ausgehändigt hat. Hätte der Vermieter dies unterlassen oder enthält das ausgehändigte Formular falsche Angaben wie einen falschen Vormietzins, wäre sie nicht an die 30-tägige Frist gebunden. Der Mietzins gilt in einem solchen Fall als nicht gültig vereinbart und die Mieterschaft kann auch später noch beantragen, dass die Schlichtungsbehörde oder das Gericht ihn im Zuge der sogenannten richterlichen Lückenfüllung festlegt. Achtung: Die Berechnung von Fristen ist fehleranfällig und kann leicht ins Auge gehen. Hasenböhler sollte mit der Anfechtung deshalb nicht bis zum letzten Tag der Frist zuwarten. Ist die Frist verpasst, so gilt der im Mietvertrag festgesetzte Mietzins als akzeptiert.

#### **Wann ist ein Mietzins missbräuchlich?**

Wenn eine der Voraussetzungen von Art. 270 OR erfüllt ist, heisst das aber noch nicht, dass der Anfangsmietzins missbräuchlich ist. Als missbräuchlich gilt ein Mietzins erst, wenn die Vermieterschaft einen übersetzten Ertrag damit erzielt oder die Wohnung teurer ist als andere vergleichbare Wohnungen im Quartier (Orts- und Quartierüblichkeit). Überprüft wird dies von der Schlichtungsbehörde im Schlichtungsverfahren

oder später von einem Gericht. Als oberstes Prinzip des Mietrechts gilt, dass der Ertrag aus einem Mietobjekt nicht übersetzt sein darf. Selbst wenn sich der Mietzins also im Rahmen der Orts- und Quartierüblichkeit bewegt, können Neumieter\*innen geltend machen, die Vermieterschaft erziele einen zu hohen Ertrag. Gehört die Liegenschaft schon lange derselben Eigentümerschaft, ist es aber oft schwierig, eine Ertragsberechnung vorzunehmen. In solchen Fällen müssen sich Neumieter\*innen mit einer Beurteilung der Orts- und Quartierüblichkeit begnügen.

#### **Früher reichte ein Aufschlag von 10 Prozent**

Will die Mieterschaft einen Anfangsmietzins anfechten, ist sie es, die die Missbräuchlichkeit beweisen muss. Nun ist dies für Mietende ohne die nötigen Unterlagen nahezu unmöglich. Sie können aber beantragen, dass die Vermieterschaft die erforderlichen Dokumente für eine Ertragsberechnung vorlegt.

Der Beweis des orts- und quartierüblichen Mietzinsniveaus ist ebenfalls schwierig. Dazu müssen mindestens fünf vergleichbare Mietobjekte gefunden werden, die sich bezüglich Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode mit dem betroffenen Objekt vergleichen lassen.

Das Bundesgericht hatte die Beweispflicht der Mietenden bei der Anfechtung des Anfangsmietzins in einem älteren Urteil aus dem Jahr 2012 gelockert. Damals galt: Erhöht die Vermieterschaft den Mietzins bei einem Wechsel trotz rückläufigem Referenzzinssatz und rückläufiger Teuerung um mehr als 10 Prozent, besteht die Vermutung, dass der Anfangsmietzins missbräuchlich ist. Es war so dann an der Vermieterschaft zu belegen, dass der Mietzins dem orts- und quartierüblichen Niveau entsprach. Gelingt ihr dies nicht, senkte das Gericht den Mietzins auf das zulässige Mass.

#### **Beweislast-Pingpong**

In einem neuen Entscheid hat das Bundesgericht diese Beweisregel wieder zugunsten der Vermieterschaft geändert. Nach neuester Rechtsprechung greift die Vermutung, dass der Mietzins missbräuchlich ist, erst bei «einer massiven Mietzinserhöhung von deutlich über 10 Prozent, die sich nicht durch die Ent-

wicklung des Referenzzinssatzes bzw. der schweizerischen Konsumentenpreise erklären lässt». Leider schweigt sich das Bundesgericht darüber aus, wo genau diese «beweisrechtliche» Erheblichkeitschranke liegt. Gemäss verschiedenen Mietrechtler\*innen dürfte sie bei einer Erhöhung des Mietzinses von 13 bis 18 Prozent liegen.

Als weitere Neuerung kommt hinzu, dass die Vermieterschaft die Missbrauchsvermutung durch einen erleichterten Gegenbeweis widerlegen kann. Die Vermieterschaft muss den Beweis nicht mehr mit fünf Vergleichsobjekten erbringen, sondern es genügen Indizien dafür. Dazu gehören gemäss Bundesgericht ein langes Vormietverhältnis, nicht amtliche respektive nicht allen Anforderungen entsprechende Statistiken, nicht allzu streng beurteilte Vergleichsobjekte und allenfalls Privatgutachten. Gelingt es der Vermieterschaft so, beim Gericht Zweifel am vermuteten Missbrauch zu wecken, geht der Ball wieder an die Mieterschaft zurück. Sie muss dann beweisen, dass der angefochtene Mietzins nicht den orts- und quartierüblichen Verhältnissen entspricht, indem sie fünf Vergleichsobjekte präsentiert.

#### **Chancen stehen weiterhin gut**

Trotz dieser neuen Rechtsprechung ist es für Vermieter\*innen glücklicherweise immer noch schwierig, eine massive Mietzinserhöhung vor Gericht durchzubringen. Hasenböhlers Chancen stehen deshalb gut. Ihre Miete wurde um 66,66 Prozent erhöht, deshalb ist ihr Mietzins vermutlich missbräuchlich. Nun liegt es am Vermieter, bei der Schlichtungsbehörde Zweifel an dieser Vermutung zu wecken. Daran wird er sich – trotz den lascheren Anforderungen an die Beweismittel – wahrscheinlich die Zähne ausbeissen.

Die Anfechtung des Anfangsmietzins hat offensichtlich einige Tücken. Am besten lässt sich Ruth Hasenböhler deshalb vom Mieterinnen- und Mieterverband beraten.



Fabian Gloor  
beantwortet Ihre  
Fragen

## Ist das Hausverbot zulässig?

*Meine Vermieterin hat meiner Freundin Hausverbot erteilt. Dies hat sie ihr mit einem eingeschriebenen Brief mitgeteilt. Ist so ein Hausverbot zulässig?*

Nein. Wenn Sie eine Wohnung mieten, sind Sie Inhaberin des Hausrechts. Sie entscheiden, wer Ihre Wohnung betreten darf und wer nicht. Wenn jemand gegen Ihren Willen in Ihre Wohnung kommt, können Sie die Person sogar wegen Hausfriedensbruchs anzeigen. Die allgemeinen Räumlichkeiten wie das Treppenhaus und der Eingangsbereich müssen als Durchgang allen Personen zur Verfügung stehen, die mit Ihrem Einverständnis Ihre Wohnung betreten. Allerdings ist es so, dass Sie gegenüber Ihrer Vermieterin und der Nachbarschaft für Ihre Besucher\*innen verantwortlich sind. Gibt einer Ihrer Gäste zu Klagen Anlass, indem er beispielsweise im Treppenhaus gegenüber Ihrer Vermieterin oder gegenüber anderen Mieter\*innen ausfällig wird oder diese sogar anpöbelt, kann dies für Sie Konsequenzen haben. In einem solchen Fall kann Ihre Vermieterin Sie verwarnen und Ihnen kündigen, sollte es zu weiteren derartigen Vorfällen kommen. Es ist sogar eine kurzfristige Kündigung möglich. Kommt eine Person hingegen ohne Ihre Erlaubnis ins Haus, sind Sie grundsätzlich nicht für deren Verhalten verantwortlich.

## Höhere Pauschale wegen Ukraine-Krieg?

*Mein Vermieter hat mir telefonisch mitgeteilt, dass er infolge der wegen des Ukraine-Kriegs gestiegenen Energiepreise die monatliche Pauschale meiner Nebenkosten erhöhen wird. Darf er das?*

Grundsätzlich darf der Vermieter die monatliche Pauschale erhöhen. Es handelt sich dabei allerdings um eine einseitige Vertragsänderung, die nur unter Einhaltung der gesetzlichen Formalitäten erlaubt ist. Die Änderung muss unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfrist auf einen im Mietvertrag vorgesehenen Kündigungstermin hin erfolgen und auf einem amtlichen Formular angekündigt werden, das mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist bei Ihnen eintrifft. Der Anruf Ihres Vermieters hat des-

halb rechtlich keinerlei Wirkung. Zudem muss der Vermieter die Erhöhung der Nebenkostenpauschale – wie bei einer Mietzinserhöhung – präzise und klar begründen. Fehlt die Begründung oder ist sie ungenügend, so ist die Vertragsänderung nichtig. Zudem ist eine Erhöhung der Pauschale gemäss Artikel 4 Absatz 2 der VMWG (Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen) nur zulässig, wenn der Vermieter nachweisen kann, dass die durchschnittlichen Kosten der letzten Jahre gestiegen sind. Sollte Ihnen der Vermieter die Erhöhung der Nebenkostenpauschale doch noch formell korrekt mitteilen, dann haben Sie als Mieterin das Recht, diese Vertragsänderung innert 30 Tagen bei der Schlichtungsbehörde anzufechten.

Das Treppenhaus und der Eingangsbereich müssen als Durchgang allen Personen zur Verfügung stehen, die mit Ihrem Einverständnis Ihre Wohnung betreten.



Foto: Dreamstime

# Hier erhalten Sie Auskunft und Rat

## Aargau

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

## Basel

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

## Baselland

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

## Bern

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

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

## Freiburg

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

## Graubünden

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

## Luzern

**MV Luzern NW OW UR**  
Hertensteinstrasse 40, 6004 Luzern  
www.mieterverband.ch/luzern  
*Telefonische Rechtsberatung:*  
T 041 220 10 22  
Di–Fr 9–12.30 Uhr  
*Rechtsberatung Luzern:*  
Di/Do 17.30–18.30 Uhr  
(ohne Voranmeldung)  
Persönliche Termine nach  
telefonischer Vereinbarung: Di–Fr

## St. Gallen/Thurgau/Appenzell/Glarus

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

## Schaffhausen

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

## Schwyz

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

## Solothurn

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

## MV Regionalverband Solothurn

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

## MV Regionalverband Olten

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

## MV Regionalverband Grenchen

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

## Wallis

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

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

## Zug

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

## Zürich

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

# Das grosse Ratgeber-Angebot



## Mietrecht für die Praxis

Der Klassiker der Mietrechtskommentare liegt in 9., vollständig überarbeiteter Auflage vor. Das Buch ist das verlässliche Standardwerk zum Mietrecht. Auf 1000 Seiten handeln 14 langjährig versierte Mietrechtsexpertinnen und -experten alle wichtigen Themen rund ums Mietrecht ab, auch die wichtigen Neuerungen der letzten Jahre wie die neue Zivilprozessordnung und die Änderungen der Mietrechtsverordnung VMWG. Kein anderes Werk bietet einen solchen tiefen Einblick in die Gesetzgebung und Rechtsprechung beim Mietrecht. *Mitglieder Fr. 95.–, Nichtmitglieder Fr. 153.– (zzgl. Versandkosten)*



## Mietrecht für Mieterinnen und Mieter

Das umfassende Beratungsbuch in Sachen Mieten und Wohnen von Ruedi Spöndlin. Vom Anfangsmietzins über die Nebenkostenabrechnung, Fernsehen & Internet, Haustiere, Mängel und Schäden bis zur Untermiete: In 25 übersichtlichen und gut verständlichen Kapiteln erfahren Sie alles, was vor, während oder am Ende eines Mietverhältnisses für Sie wichtig ist. *Mitglieder Fr. 34.–, Nichtmitglieder Fr. 39.– (zzgl. Versandkosten)*

## Musterbriefe, Checklisten, Mietvertrag

### Musterbriefe, Checklisten

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

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

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



## 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)

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

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

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

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

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

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

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

**Kündigung** – Beilage: Kündigungsformular, 28 Seiten.

**Auszug und Einzug** – mit Mängelliste, 32 Seiten.

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

### So bestellen Sie die MV-Ratgeber

Telefon 043 243 40 40  
 E-Mail [info@mieterverband.ch](mailto:info@mieterverband.ch)  
 Webseite [www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch)  
 unter «Drucksachen bestellen»  
 Postadresse Mieterinnen- und Mieterverband  
 Deutschschweiz, Bäckerstrasse 52,  
 8004 Zürich



Efeu zum Thema Anfangsmietzins

AZB  
CH-8004 Zürich  
pp/Journal

## News

### Studie Wohneigentum

In der Schweiz können sich nach eigenen Angaben vier Fünftel der Menschen, die sich Wohneigentum wünschen, solches nicht leisten. Grund dafür: zu hohe Preise und ein zu kleines Vermögen. Zu diesen Resultaten kommt eine Studie der Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften. Nur für knapp einen Fünftel ist Wohneigentum in erster Linie eine Investition. Neun von zehn Befragten wünschen sich ein langfristiges Zuhause, Gestaltungsfreiheit und Unabhängigkeit von Vermieter\*innen.

### Vernehmlassung CO<sub>2</sub>-Gesetz

Anfang April ist die Frist für die Vernehmlassung zum neuen CO<sub>2</sub>-Gesetz abgelaufen. Der Mieterinnen- und Mieterverband (MV) fordert, dass bei einer Auszahlung von Fördergeldern keine Kündigungen ausgesprochen werden dürfen. Mietzinerhöhungen sollen zudem von amtlicher Seite kontrolliert werden. Weiter soll der Überwälzungssatz bei Sanierungen von aktuell 50 bis 70 % auf 30 bis 50 % gesenkt werden. Gemäss einer Studie der Hochschule Luzern entspricht

dieser Wert dem effektiven wertvermehrenden Anteil. Der Bundesrat wird ausserdem aufgefordert, auf Sanierungen statt Abriss von Wohngebäuden zu setzen. Dies ist nicht nur für die Klimapolitik wichtig, es ermöglicht den Mieter\*innen auch, in ihren Wohnungen zu bleiben.

### Urteil Airbnb

Die Untervermietung seiner Wohnung über Airbnb kommt den Mieter einer Pariser 2-Zimmer-Wohnung teuer zu stehen. Zwischen 2016 und 2020 hatte der Mann die Wohnung für 178 Euro pro Tag untervermietet und insgesamt fast 200 000 Euro kassiert. Weil er die Klausel im Mietvertrag nicht beachtete, nach der eine Untervermietung der schriftlichen Zustimmung der Eigentümer bedarf, muss er das Geld gemäss Urteil des zuständigen Gerichts nun den Eigentümern überweisen. Dies berichtete die Zeitung »Le Figaro«. Der Mieter und Airbnb verstiessen zudem gegen die französische Vorschrift für grössere Städte, nach der Mietwohnungen höchstens 120 Tage im Jahr touristisch untervermietet werden dürfen.