

M+W

Mieten + Wohnen

Nr. 1, Februar 2023

www.mieterverband.ch

Die Last muss weg!
Seite 3-7



Liebe Leser*innen



Die «Wohnungsnot» wurde während der letzten Wochen ausführlich in den Medien diskutiert. Die Leerwohnungsziffer sei am Sinken, es werde zu wenig gebaut, und wegen der steigenden Zinsen würden bald auch die Mieten steigen, wurde konstatiert.

«Sagt nie mehr Wohnungsnot!», schreibt dazu Nationalrätin und MV-Vorstandsmitglied Jacqueline Badran in unserer aktuellen Ausgabe. Es handle sich nämlich keineswegs um einen Notfall, sondern vielmehr um eine chronische Systemkrise. Es reiche darum auch nicht, einfach mehr zu bauen.

Damit die Mieter*innen in der Schweiz endlich wieder bezahlbare Wohnungen finden, muss das Mietrecht endlich durchgesetzt und der gemeinnützige Wohnungsbau massiv gefördert werden. Mit diesen und weiteren Forderungen wendet sich der Mieterinnen- und Mieterverband an die Politik. Mit welchen Mitteln der Verband sonst noch Druck von den Mietenden wegnehmen will, beschreibt Generalsekretärin Linda Rosenkranz auf den folgenden Seiten.

In der Stadt Luzern sind es die kommerziellen Kurzzeitvermietungen – vor allem über Airbnb –, die zu einer Verknappung und Verteuerung des Wohnraums führen. Der dortige MV will dieses Geschäftsmodell darum mit einer Initiative in die Schranken weisen, wie dessen Präsident Mario Stübi schreibt. Am 12. März kommt die Vorlage zur Abstimmung.

Am darauffolgenden Wochenende öffnet, ebenfalls in Luzern, das Comic-Festival Fumetto seine Türen. Als diesjähriger Wettbewerbspartner konnte der MV Luzern das Thema wählen. Wie es lautet, erfahren Sie auf Seite 11 ... (Dort erfahren Sie übrigens auch, wie Sie an der Verlosung von 5 × 2 Tageseintritten teilnehmen können.)

Herzliche Grüsse
Andrea Bauer

Politik Die Mietenden müssen dringend entlastet werden	3
Aktuell Sagt nie mehr «Wohnungsnot»!	5
Teuerung Steigende Mieten bei Indexmietverträgen	8
Luzern Die Airbnb-Initiative kommt zur Abstimmung	9
Comics Der MV ist Wettbewerbspartner des «Fumetto»	11
Bastelbogen Gestalten Sie Ihr eigenes Miniatur-Zuhause	12
Ausstellung Mitholz – über den Verlust des Zuhauses	15
Topten Umweltfreundlich Wäsche trocknen	16
Verlosung Gewinnen Sie das Buch «Sommer in Odessa»	17
Miettipp Untervermieten richtig gemacht	18
Hotline So kommen Sie an Ihre Mietzinskaution	21

Herausgeber
Mieterinnen- und Mieterverband
Deutschschweiz

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

Mitarbeit
Jacqueline Badran, Esther Banz, Christian Dandrès, Ernst Feurer, Urs Geiser, Fabian Gloor, Stefan Hartmann, Linda Rosenkranz, Patric Sandri, Mario Stübi
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

Jetzt muss etwas geschehen

Der Druck auf die Mietenden steigt und steigt. Jetzt fordert der Mieterinnen- und Mieterverband die Politik mit einer Reihe von Forderungen zum Handeln auf.

Seit einem knappen halben Jahr darf ich mich für die Mietenden in der Schweiz einsetzen. Das mache ich einerseits mit viel Freude und Leidenschaft, andererseits tragen wir, die wir in ihrem Dienst arbeiten, eine grosse Verantwortung. Denn der Druck auf die Mietenden in der Schweiz steigt massiv. Die Mieten steigen und steigen, bezahlbare Wohnungen werden immer seltener. Und jetzt steigen auch noch Energiekosten und Referenzzinssatz. Die Mietenden in der Schweiz – eine Mehrheit von über 60 Prozent der Bevölkerung – stehen gegenwärtig unter einem enormen Druck, und die Aussichten für die nächsten Monate sind düster.

Der Hauptgrund für die explodierenden Mieten ist so einfach erklärt wie schwierig zu beheben: Vermieter*innen erzielen viel zu hohe und deshalb missbräuchliche Renditen. Dass dies unkontrolliert und unbestraft möglich ist, weist auf ein sehr grosses strukturelles Problem hin, das auf dem Buckel der Mietenden ausgetragen wird. Das darf nicht länger sein, erst recht nicht, wenn die Profiteure dieses Systems Grosskonzerne, börsenkotierte Unternehmen oder Versicherungsgesellschaften sind. Es ist jetzt an der Zeit, das Ruder herumzureissen für eine lebenswerte Schweiz und eine aktive Miet- und Wohnpolitik.

Der Mieterinnen- und Mieterverband gelangt deshalb mit einer Reihe von Forderungen an die Politik. Es darf nicht sein, dass nicht nur die missbräuchlichen Mieten alleine auf den Schultern

der Individuen – also der Mietenden – liegen, sondern auch die Verantwortung, dagegen vorzugehen.

Renditen kontrollieren

Wegen der missbräuchlichen Renditen fliessen jeden Monat 370 Franken pro Haushalt gesetzeswidrig in die Taschen der Immobilienkonzerne, das sind mehrere Milliarden jedes Jahr. Obwohl das Gesetz sie eigentlich beschränkt, kontrolliert niemand diese Renditen. Der Schutz der Mietenden vor missbräuchlichen Mietzinsen muss politisch allerhöchste Dringlichkeit erhalten. Was wir brauchen, ist eine institutionelle, automatische Kontrolle – inklusive Sanktionsmöglichkeiten. Nur so können wir den aktuellen, unhaltbaren Zustand bekämpfen.

Masterplan für mehr bezahlbare Wohnungen

Weiter brauchen wir einen Masterplan für den Ausbau des gemeinnützigen Wohnbaus. So schaffen wir neuen und bezahlbaren Wohnraum. Die Gemeinden müssen dafür spezielle Zonen bereitstellen. Damit dies überhaupt möglich ist, muss der Boden im Besitz der öffentlichen Hand sein. Es braucht darum ein Vorkaufsrecht und eine Einschränkung des Verkaufs von Bauland, das bereits der öffentlichen Hand gehört.

Gleichzeitig muss der Kündigungsschutz der Mietenden ausgebaut werden. Sanierungen dürfen nicht dazu missbraucht werden, ganze Mietobjekte erst leerkündigen und dann die Mieten zu erhöhen. Und niemand darf wegen steigender Nebenkosten die Wohnung verlieren.

Angriffe auf das Mietrecht stoppen

Als ob die aktuelle Situation noch nicht ausreichen würde, verschärft die Immobilienlobby ihre Angriffe auf das Mietrecht. Das Parlament berät in den kommenden Monaten vier Gesetzesrevisionen, die alle auf eine Verschlechterung der rechtlichen Situation der Mietenden abzielen: Kündigungen aufgrund von Eigenbedarf sollen erleichtert, das Recht auf Untermiete stark eingeschränkt werden, die Anfechtung des Anfangsmietzinses soll erschwert, die Erhöhung der Mieten dagegen erleichtert werden. Kurz: Zuerst wollen sie die Mietenden einfacher rauswerfen und dann die Mieten erhöhen können.

Diese Angriffe auf die Rechte der Mietenden müssen sofort gestoppt werden. Der Nationalrat hat es in der Hand, den Anfang zu machen und auf die ersten beiden Vorstösse in der Frühlingssession nicht einzutreten.

Wollen Sie informiert bleiben? Dann melden Sie sich hier an:
www.mietrechts-angriff-nein.ch/newsletter/

Die Medienmitteilung und eine Übersicht über die Forderungen finden sich auf der Website des Mieterinnen- und Mieterverbands www.mieterverband.ch

~~Wohnungsnot~~ Systemkrise!



Seit Wochen reden Vertreter des Immobilienkapitals unwidersprochen von «Wohnungsnot». Dabei haben wir es nicht etwa mit einem Notfall zu tun, sondern mit einer chronischen Systemkrise.

Tag für Tag jammern Medien über die sogenannte Wohnungsnot. Sie beklagen die sinkende Leerwohnungsziffer und die wegen steigender Zinsen bald steigenden Mieten. Sie zitieren Experten – alleamt Vertreter des Immobilienkapitals –, die dann unwidersprochen behaupten können, man müsse eben mehr bauen, die Baugesetze lockern, die Bau- und Zonenordnung zugunsten der Verdichtung aufweichen. Und Rechtspopulisten machen die Zuwanderung dafür verantwortlich.

Ich kann es nicht mehr hören. Nur schon das Wort «Wohnungsnot» löst bei mir einen Empörungsanfall aus. Suggestiert es doch, man müsse nur mehr bauen, dann komme alles gut. Das impliziert nämlich, wir hätten eine «Marktmiete», und die Mietpreise seien eine Folge von Angebot und Nachfrage. Ganz so wie bei Turnschuhen. Wenn das Angebot die Nachfrage übersteige, würden die Mieten dann schon sinken. So wird bei Mieten

unverfroren von «Marktpreisen» geschwätzt, bis sich in unseren Köpfen verfestigt, das sei tatsächlich so.

«Marktmiete nur nach oben»

Das ist sowohl unter rechtlichen als auch betriebswirtschaftlichen Aspekten – also im doppelten Sinn – purer Unfug und freundlich ausgedrückt eine Frechheit.

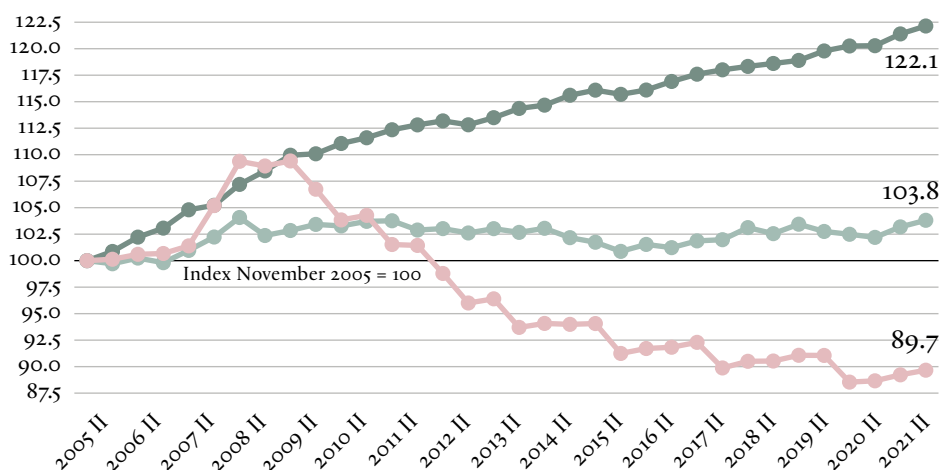
Rechtlich gesehen ist in unserem Mietrecht die «Marktmiete» – also eine Preisbildung nach Angebot und Nachfrage – explizit nicht erlaubt. Die Mieten haben sich vielmehr nach den effektiven Kosten zu richten, namentlich den Hypothekarzinsen (und der Teuerung). Dazu darf keine übersetzte Rendite mit der Mietsache gemacht werden. Die Rendite ist also gedeckelt; und zwar auf (neu) 2 % über dem hypothekarischen Referenzzinssatz. Wir haben also eine «Kostenmiete plus» in Verfassung und Gesetz, das Gegenteil von einer «Marktmiete».

In der Realität sieht es freilich ganz anders aus, denn: Die Mietenden müssen eine übersetzte Mietrendite einklagen. Das machen sie aber nicht. Und so werden bei jedem Wohnungswechsel wacker die Mieten erhöht, in der Annahme, die Mietenden würden das schon schlucken. Auch eine Mietzinsreduktion bei einer Senkung des Referenzzinssatzes müssen die Mietenden einfordern. Auch das machen sie aber selten, und längst nicht alle Vermietenden geben die Senkung automatisch weiter.

So kommt es, dass die Mieten in den letzten Jahrzehnten massiv gestiegen sind, obwohl sie wegen rekordtiefer Zinsen und fast inexisterter Teuerung stark hätten sinken sollen (*Grafik links*). Gegenüber dem gesetzlichen Pfad haben die Mietenden im Jahr 2021 sage und schreibe 10 500 Millionen Franken zu viel bezahlt. Das ist ein volkswirtschaftlicher GAU und der Kaufkraftkiller Nummer eins.

Auch betriebswirtschaftlich sind die Behauptungen einer «Marktmiete» unhaltbar. Bei Immobilien befinden wir uns – insbesondere in den Ballungszentren – nämlich auf einem sogenannten «Anbietermarkt». Das heisst, der Anbieter – also die Vermieterschaft – setzt den Preis fest. Und zwar so, dass er die maximale Zahlungsfähigkeit abschöpft. Das kann er deshalb, weil es dort, wo sich die Arbeitsplätze befinden,

Mietzinsentwicklung vs. erwartete Mietzinsentwicklung 2005–2021



Quelle: Studie BASS 2022, BFS

Die Mieten sind zwischen 2005 und 2021 um 22,1 % gestiegen. Gemäss den wichtigsten Kostenfaktoren hätten sie um 10,3 % sinken müssen.

immer mehr Wohnungssuchende als leerstehende Wohnungen hat.

Wäre dem nicht so, hätten die Mieten seit 2009 nicht nur wegen der sinkenden Hypothekarzinsen (sie sind für die Mietpreise massgebend) sinken müssen, sondern auch wegen der regen Bautätigkeit und der folglich stark gestiegenen Leerstände (*Grafik rechts*). Notabene: Die Bautätigkeit hat die zusätzliche Nachfrage nach Wohnraum durch die Zuwanderung deutlich übertroffen.

Nach der Markt-Theorie von Angebot und Nachfrage hätten bei steigenden Leerwohnungszahlen die Mieten also nachlassen müssen. Haben sie aber nicht. Im Gegenteil. (So viel zu: «Man muss halt nur mehr bauen»). Eine einfache Rechnung erklärt, warum nicht:

Nehmen wir an, eine 4-Zimmer-Wohnung in der Agglomeration kostet 3200 Franken und kann kaum vermietet werden. Bei einem Preisnachlass um 400 Franken pro Monat auf 2800 Franken Monatsmiete könnte sie leichter vermietet werden. Nehmen wir weiter an, eine Wohnung wird durchschnittlich 10 Jahre an die gleiche Familie vermietet. Ohne einen Preisnachlass nimmt der Vermieter über die 10 Jahre insgesamt 380 000 Franken ein. Mit dem Preisnachlass sind es 336 000 Franken, also 44 000 Franken weniger. Es lohnt sich also für den Vermieter finanziell, die Wohnung weit über ein Jahr leerstehen zu lassen, bis er jemanden findet, der

den übersetzten Preis zahlt. Dazu hat er erst noch eine geringere Abnutzung der Wohnung. Genau das nennt man einen Preissetzer-Markt. Ein Markt, der nicht nach unten angepasst wird, sondern nur nach oben. Kunststück, handelt es sich doch beim Wohnen um eine essenzielle Güterklasse (wie Wasser und Luft). Er herrscht Zwangskonsum, denn man kann ja nicht *nicht* wohnen.

Aus diesen Gründen konnte in der Schweiz schleichend eine «Marktmiete nur nach oben» eingeführt werden, ohne dass je ein Buchstabe des Gesetzes geändert worden wäre. Das ist für sich allein betrachtet ein demokratiepolitischer Skandal. Aus volkswirtschaftlicher Sicht wirkt so der Immobilienmarkt wie ein grosser Staubsauger, der den Menschen Einkommen wegsaugt, skandalös leistungsfrei.

Sagt nie mehr «Wohnungsnot»!

Wir haben es also mit einer chronischen Systemkrise zu tun, und nicht etwa mit einem Notfall. Jetzt, wo die Zinsen wieder steigen, jetzt, wo die Leerwohnungsziffern leicht sinken, jetzt, wo Teuerung und Energiekosten zunehmen, schreien alle: «Wohnungsnot!». Wären die Mieten in der Vergangenheit gesunken, wie sie es gesetzlich gemusst hätten, wäre das jetzt alles kein Problem. Das könnten die Mietenden locker wegstecken, hätten sie über die letzten fünfzehn Jahre nicht 78 Milliarden Franken zu viel bezahlt.

So aber wird das volkswirtschaftliche Drama noch verstärkt.

Was also tun?

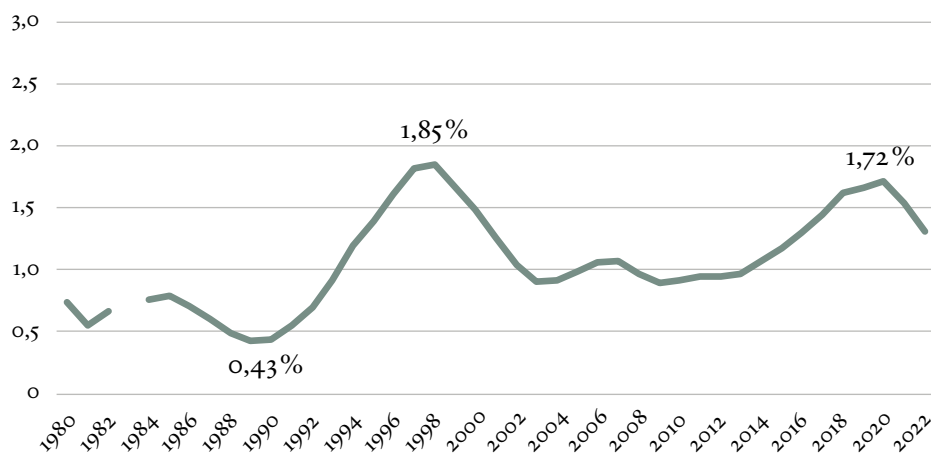
Es gibt zwei Eckpfeiler einer klugen Ordnung der Immobilienwirtschaft.

Erstens die Eigentumsverhältnisse: Immobilien müssen denjenigen gehören, die sie nutzen und von ihnen abhängig sind. Das heisst, es braucht mehr Wohngenossenschaften. Viel, viel mehr. Und: Das globale anonyme Kapital in Form von börsenkotierten Immobiliengesellschaften muss wieder raus, was einer Rückgängigmachung der Aufweichung der Lex Koller gleichkommt.

Zweitens muss das an sich kluge Mietrecht mit der Kostenmiete und dem Renditedeckel durchgesetzt werden. Dazu brauchen wir eine periodische Revisionspflicht der Mietrenditen – also einen Kontroll-Automatismus.

Damit dies angesichts der Stärke der Immobilienlobby in Parlament und Medien politisch mehrheitsfähig wird, brauchen wir vermutlich zuerst einen Volksaufstand. Und Medien, die diesen riesigen demokratiepolitischen und volkswirtschaftlichen Skandal aufdecken, statt über Mehrwertsteuer-Befreiung von Benzin zu lamentieren, als ob steigende Benzinpreise der wahre Skandal wären. Dass die Mietenden insgesamt 10,5 Milliarden jährlich oder 370 Franken pro Monat und Wohnung (!) zu viel bezahlen, ist Grund genug dafür. Wir müssen auf die Strasse!

Leerwohnungsziffern Schweiz 1980–2022



Quelle: Bundesamt für Statistik

Ein Blick auf die Leerwohnungsziffern zeigt, dass in der Periode zwischen 2009 und 2021 mit reger Bautätigkeit die Leerstände gestiegen sind. Die Mieten aber sind nicht gesunken, sondern im Gegenteil massiv gestiegen.

Vorbei mit der Sicherheit

Indexmietverträge richten sich nach dem Landesindex für Konsumentenpreise. Viele Mieter*innen mit indexierten Verträgen sind deshalb jetzt von Mietzins-erhöhungen betroffen.

Bis 2022 war es in der Regel kein schlechtes Geschäft, einen Mietvertrag mit Indexmiete abzuschliessen: Die Inflation war minimal und man hatte keine namhaften Mietzinserhöhungen zu befürchten. Ausserdem war man für mindestens fünf Jahre vor einer Kündigung geschützt. Mit dieser Sicherheit ist es nun aber vorbei, die aktuellen Umstände können Mietende in eine Abwärtsspirale stürzen. Hält die gegenwärtige Inflation von 3 Prozent pro Jahr an, müssen sie bei einer Mietdauer von fünf Jahren – dem gesetzlichen Minimum bei der Indexmiete – und bei vier Indexierungen (eine alle 12 Monate) eine Erhöhung von mehr als 12,5 % hinnehmen. Wird der Mietvertrag um fünf Jahre verlängert, führt dies automatisch zu einer Weiterführung der Indexierung über die gesamte Mietdauer.

In seiner aktuellen Rechtsprechung lehnt es das Bundesgericht ab, dass die Mietenden am Ende einer Indexierungsperiode überprüfen lassen können, ob ihre Miete durch die Anpassungen nicht missbräuchlich geworden ist. So sind diese dazu verdammt, immer mehr zu zahlen, ohne die Miete anfechten zu können. Hinzu kommt, dass sich die Mietenden gegenwärtig mit einem schwindelerregenden Anstieg der Nebenkosten (Heizung/Warmwasser) konfrontiert sehen.

Steigende Mieten, sinkende Einkommen

Während Mieten und Nebenkosten also steigen, ist dies bei den Löhnen

oft nicht der Fall. Zwischen 1993 und 2020 sind sie im Durchschnitt um gerade einmal 0,6 % gestiegen, wenn man die Inflation berücksichtigt. In den meisten Wirtschaftssektoren ist der sogenannte Reallohn in den letzten Jahren sogar gesunken.

Im Gegensatz dazu haben Vermieter*innen gemäss einer Studie in den letzten 15 Jahren 78 Milliarden Franken zu viel an Mietzinsen eingestrichen, insbesondere weil sie die Senkung des Referenzzinssatzes nicht weitergegeben haben. Gleichzeitig sind die Immobilienpreise richtiggehend explodiert.

Angesichts dieser Entwicklungen versuchen die Immobilienkreise uns glaubhaft zu machen, die Indexmieten dienen dazu, unsere Renten zu retten (Indexmieten gibt es in der Tat oft bei Immobilien, die Pensionskassen oder Versicherern gehören). Diese Argumentation ist falsch. Mal abgesehen davon, dass die Immobilienrenditen nicht die einzigen Einnahmen der Kassen sind, können sie die gesetzlich festgelegten Zinsen weitgehend decken. Sie haben eine zusätzliche Gewinnspanne, da sie nicht versteuert werden müssen. Und schliesslich gibt es keine bessere Altersvorsorge als erschwingliche Mieten für alle.

Der Bund muss jetzt etwas gegen missbräuchliche Mieten unternehmen, wie es die Verfassung verlangt. Der Bundesrat muss sofort wieder eine Indexierung zu 80 % der Entwicklung des

Konsumentenpreisindex einführen, wie es bis 1996 der Fall war. Der Mieterinnen- und Mieterverband verlangt zudem, dass die Missbräuchlichkeit der Mieten verhindert wird, indem die Erhöhung der Nebenkosten (Heizung und Warmwasser) und die Anpassung der Mieten an die Teuerung beschränkt werden.

Die Indexmiete (Art. 269b OR)

Bei der Indexmiete richtet sich der Nettomietzins nur nach dem Landesindex der Konsumentenpreise (Indexklausel). Veränderungen des Referenzzinssatzes und/oder der allgemeinen Betriebs- und Unterhaltskosten wirken sich nicht auf den Mietzins aus. Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise dürfen aber zu 100 Prozent auf den Mietzins überwält werden. Eine Mietzinsanpassung wird im prozentualen Verhältnis zwischen dem bisherigen und dem neuen Index berechnet, nach folgender Formel:

$$\frac{\text{Indexstand neu} - \text{Indexstand alt} \times 100}{\text{Indexstand alt}}$$

= Veränderung des Mietzinses in %

Die Vereinbarung einer Indexmiete ist nur gültig, wenn der Mietvertrag für eine Dauer von mindestens fünf Jahren abgeschlossen wird. Für die Gültigkeit genügt es, wenn die Vermieterschaft an diese Mindestdauer gebunden ist, Mieter*innen das Mietverhältnis aber früher kündigen können. *fg*

Früher preiswerter Wohnraum, heute professionell bewirtschaftete Business-Apartments: Die Liegenschaft an der Habsburgerstrasse 5a in Luzern.

Airbnb verknappt und verteuert den Wohnraum



Foto: Mario Stübi

Früher Mietwohnung, jetzt Airbnb: Mieter*innen in Tourismusdestinationen leiden unter dem ungebremsen Wachstum des Internetriesen. In Luzern will eine Volksinitiative das Geschäftsmodell in die Schranken weisen.

In städtischen Gebieten und in touristischen Hotspots wird es zunehmend schwieriger, eine passende, bezahlbare Wohnung zu finden. Ein Faktor, der diese Entwicklung zusätzlich antreibt: kommerzielle Kurzzeitvermietungen, überwiegend über die Buchungsplattform Airbnb.

Lukratives Geschäftsmodell

Luzern ist beides: Die Stadt mit einem aktuellen Leerwohnungsbestand von 0,88 Prozent gehört für Hunderttausende internationale Tourist*innen zum Schweizer Must-see. Sehenswürdigkeiten abklappern, Ausflug in die Berge, Rundfahrt auf dem See, teure Uhr kaufen. Zur Übernachtung entscheiden sich immer mehr Gäste für ein Apartment auf Airbnb. Dort steigt die Anzahl der Angebote seit Jahren – trotz Covid und ausbleibenden chinesischen Gästen. Es sind aber kaum mehr findige Einzelmietler*innen, die ein Zimmer oder ihre ganze Wohnung online stellen und so nebenbei etwas verdienen. Die grosse Mehrheit der Anbieter sind professionelle Firmen, welche sich meist um ganze Liegenschaften kümmern, wo keine einzige in der Stadt angemeldete Person mehr wohnt. Ein äusserst lukratives Geschäftsmodell auf Kosten aller Mieter*innen.

Dieser Trend müsste der öffentlichen Hand zu denken geben. «Eine Wohnung auf Airbnb bringt praktisch keine Steuereinnahmen. Ganz im Gegensatz zu Personen, welche ihren festen Wohnsitz hier haben», sagt David Roth. Der Kantonsrat und Präsident der SP Kanton Luzern erklärt: «Die Vernichtung von Wohnraum führt dazu, dass immer weniger Einwohner*innen die Infrastruktur finanzieren, welche aber bei kurzfristigen Vermietungen gratis genutzt wird. Wenige Private profitieren, die Allgemeinheit bezahlt.»

Vermietungsmaximum von drei Monaten

Gemeinsam mit Casafair, SP und JUSO hat der Mieterinnen- und Mieterverband Luzern NW OW UR deshalb eine städtische

Foto: Mario Stübli



Die Hälfte der Wohnungen an der Habsburgerstrasse 5a werden nur noch kurzzeitig vermietet.

Volksinitiative lanciert, welche der Zerstörung von Wohnraum durch Airbnb und Business-Apartments einen Riegel schieben will. Mittels eines Vermietungsmaximums für ganze Wohnungen von 90 Tagen pro Jahr sollen das kommerzielle Vermarktungsmodell unattraktiv gemacht und entsprechende Wohnungen wieder dem gewöhnlichen Wohnungsmarkt zugeführt werden. Das würde eine Rückkehr zum ursprünglichen Gedanken der Sharing Economy bedeuten: «Bei Sharing Economy steht das Teilen und nicht die Profitmaximierung im Vordergrund», sagt Valentin Humbel, Vorstandsmitglied der JUSO Luzern. Und Casafair-Vorstandsmitglied Jörg Häfliger ergänzt: «Wohnraum ist ein knappes Gut. Deshalb macht es auch Sinn, ihn möglichst effizient zu nutzen. Es ist dringend notwendig, dass die Bevölkerung nun Leitplanken setzt.»

Bund für bezahlbaren Wohnraum

Jacqueline Badran ist Vorstandsmitglied des Mieterinnen- und Mieterverbands Schweiz. Sie unterstützt das Anliegen der Initiative. «Airbnb verteuert die Wohnungen. Das frisst Kaufkraft weg», so die Zürcher SP-Nationalrätin. Gestützt wird ihr Fazit vom Bund. In seinen «Trends und Herausforderungen» stellte das Bundesamt für Raumentwicklung bereits 2018 fest: «In urban geprägten Räumen mit einer stark zunehmenden Bevölkerung und in den erstklassigen Tourismusdestinationen braucht es [...] ein geeignetes und bezahlbares Wohnangebot – auch für wirtschaftlich schwächere Bevölkerungsgruppen. Denn Wohnkosten können in unteren Einkommenssegmenten gewichtige Einschränkungen zur Folge haben.» Top-Destinationen wie Paris, Barcelona oder Berlin haben dies schon vor Jahren erkannt und Airbnb unter massive Regulierungen gestellt. Das Luzerner Stimmvolk hat es am 12. März in der Hand, das Wachstum von kommerziellen Kurzzeitvermietungen zu stoppen und das Angebot an Wohnraum zu erweitern.

«Home Sweet Home»

Vom 18. bis zum 26. März 2023 wird Luzern wieder zur Comic-Stadt. Dieses Jahr in enger Zusammenarbeit mit dem Mieterinnen- und Mieterverband Zentralschweiz.

In seiner über 30-jährigen Geschichte hat sich das Fumetto Comic Festival in Luzern von einem kleinen, regionalen Event zu einem der wichtigsten internationalen Comic-Festivals in Europa entwickelt. Das diesjährige Thema ist einmal mehr topaktuell: Nach der Pandemie, während eines Krieges und vor einer drohenden Energiekrise stellt das Festival mit «Home Sweet Home» die dringliche Frage nach dem Zuhause, sei es mit Blick auf den eigenen Körper, unser Geburtsland oder die schwindende Bewohnbarkeit auf unserer Erde.

Auch dieses Jahr fährt das Festival mit einem fulminanten Programm auf: 10 Hauptausstellungen mit internationalen Comicstars, 30 lokale Satellitenausstellungen und 3 Einzelausstellungen bilden den Rahmen, der ergänzt wird durch Festival Touren, das berühmte Zeichnix-Duell, die Comic-Börse, Partys, den Small Press Heaven, Workshops, Panels und ein umfassendes Kinderfestival, das Fumettino.

MV als Wettbewerbspartner

Dieses Jahr beteiligt sich der Mieterinnen- und Mieterverband als Wettbe-

werbspartner an dem grossen Comic-Event. Die Wettbewerbsausstellung ist eine der Hauptausstellungen des Festivals und beim Festivalpublikum sehr beliebt. Passend zum Festivalthema wurde das Wettbewerbsthema gewählt: «Zuhause».

«Der Wohnraum ist für uns alle ein zentraler Begegnungsort, Dreh- und Angelpunkt unseres Privatlebens! Er muss dabei mal als Fitnessraum, mal als Partykeller oder einfach nur als alltägliche Stube funktionieren. In der Realität von zu hohen Mieten und ständig leckenden Spülbecken gibt es aber auch spannende, einzigartige und lustige Erlebnisse. Beschreibe sie uns!» – So hat Fumetto das Thema des diesjährigen internationalen Wettbewerbs umschrieben. Bis Ende 2022 konnten Menschen jeden Alters Comics zeichnen und einschicken – zum ersten Mal digital. Beteiligt haben sich rund 700 Personen aus vielen verschiedenen Ländern. Unter den Einreichungen – in den Alterskategorien bis 12 Jahre, 13–17 Jahre und über 18 Jahre – nominiert Fumetto 40 bis 60 Arbeiten. Eine Jury von Comicspezialist*innen wählt daraus insgesamt neun Gewinner*innen sowie den Spezialpreis für das beste Szenario.

Zusätzlich vergeben die Festivalbesuchenden einen Publikumspreis.

Wohnzimmer zum Selbermachen

Das Wettbewerbsthema wird in der Wettbewerbsausstellung durch die Künstlerin Samira Belorf (*1993) aufgegriffen. Belorf zeichnet und malt lebensgrosse Bewohner*innen und deren Möbel mit Acryl auf Karton und verwandelt damit die HI-Gallery, in der die Ausstellung dieses Jahr betrachtet werden kann, in ein Wohnzimmer.

Für den MV Zentralschweiz kreiert Samira Belorf exklusive Interieur-Zusätze, mit denen das Do-it-yourself-Wohnzimmer, welches im Vorfeld des Festivals über die Fumetto-Website und Social Media verbreitet wird, vervollständigt werden kann.

Auf den nächsten beiden Seiten finden Sie den eigens für den MV erarbeiteten Bastelbogen – einfach Schere und Kleber zur Hand nehmen und die Wunschobjekte frei im selbstgebastelten Wohnzimmer arrangieren. Die lebensgrosse Version kann übrigens während des Festivals in der HI-Gallery bestaunt werden.

Gewinnen Sie
5 × 2 Tageseintritte
fürs Fumetto Comic
Festival Luzern
[mieterverband.ch/
luzern](http://mieterverband.ch/luzern)



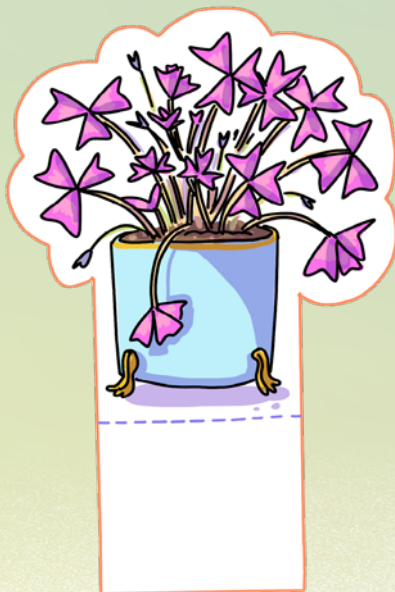
Illustration: Samira Belorf

Fumetto Comic Festival Luzern: 18.–26. März 2023

Diskussionsrunde mit dem MV mit vier Speaker*innen, 22.3.2023 um 17.30 Uhr in der Kornschütte in Luzern.

Eröffnungsparty: 18.3.2023 im Kleintheater Luzern, ab 22 Uhr mit Beats vom PussyBleach Kollektiv.

Ausstellungsdetails: Das gesamte Programm ist auf www.fumetto.ch zu finden.
Tickets: Tickets kaufen am Infopoint am Bahnhof Luzern, in der Kornschütte und im Roten Haus.



DU BRAUCHST

- Schere oder Cutter
- Leimstift

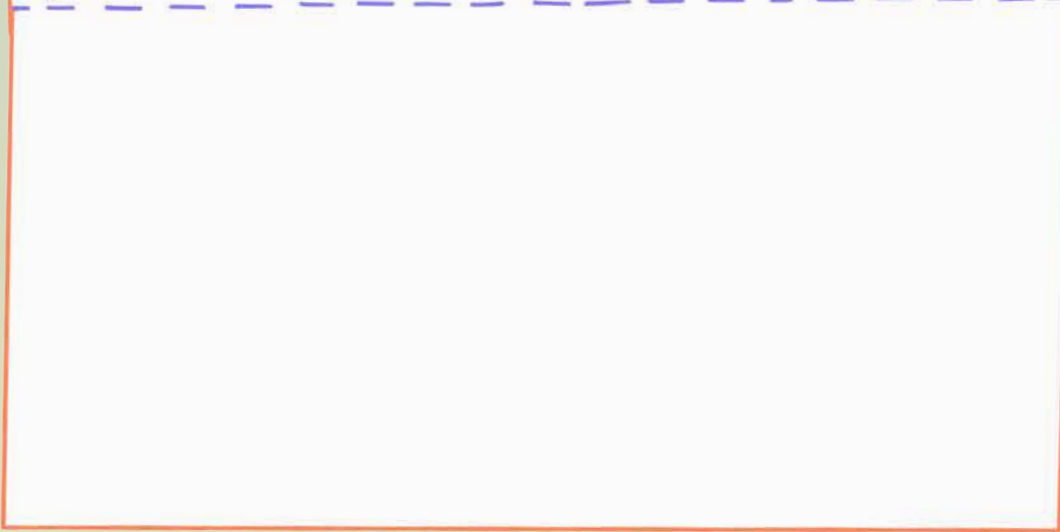
ILLUSTRATIONEN

Samira Belorf, 2023
www.samirabelorf.com

UND SO GEHT'S

Damit dein Miniatur-Zuhause Wände bekommt, klebe ganz einfach drei A4 Blätter quer aneinander und falte sie in den Ecken. Dabei kannst du buntes oder gemustertes Papier verwenden, oder zeichne das Tapetendesign gleich selbst!

1. Die Objekte der orangen Linie nach ausschneiden.
2. Bei der violett gestrichelten Linie falten.
Hat ein Objekt keine Falltasche, wird es an eine Wand geklebt.



Mails

«Warm duschen geht ins Geld», M+W 6/22

Ich bin Mitglied bei M+W und lese die Zeitschrift sehr gerne. Interessantes und Berichte vom allgemeinen Mietgeschehen bereichern das Blatt für uns Mieter immer wieder sinnvoll.

In der Dezember-Nummer las ich übers Duschen. Einverstanden, manche Menschen duschen unnötig viel zu lange, da ist der wassersparende Duschkopf eine geniale Erfindung, die anzuwenden ich bestens empfehlen kann. Was mir aber Kummer macht, ist Ihre Empfehlung die Wassertemperatur auf 50 Grad Celsius abzusenken. Denkt da niemand an die Legionellen, die erst bei einer Temperatur von 60 Grad eliminiert werden?

Legionellen machen krank ... das ist leider noch nicht bei allen Menschen bekannt – wäre aber wichtig zu wissen, auch bei den Vermietern.

Theres Früh, Zürich

Stellungnahme von «Topten»:

Legionellen sind Umweltbakterien, die beim Einatmen eine Lungenentzündung (Legionärskrankheit) auslösen können. Ist das Wasser stetig zu kalt (20–50°), fühlen sich die Bakterien sehr wohl. Sie können sich in nicht fachgerecht ausgelegten und betriebenen Wassersystemen ansiedeln. Bilden sich feine Tröpfchen in der Luft (z. B. beim Duschen oder im Whirlpool), können die Legionellen damit eingeatmet werden. Im Gegensatz zum Einatmen ist das Trinken von legionellenhaltigem Wasser unbedenklich.

Um eine starke Vermehrung der Legionellen zu vermeiden, sind unter anderem folgende Punkte zu beachten: Die Wassertemperatur beim Speicheraustritt muss mindestens 55°C betragen. An den Entnahmestellen (beim Wasserhahn) ist eine Warmwassertemperatur von 50°C gefordert. Wenn der Inhalt des Wassererwärmers täglich erneuert wird (was bei Mietwohnungen eigentlich der Fall ist), entschärft sich das Ganze etwas. Dauerhaft nur 50° im Tank zu haben, ist folglich nicht empfehlenswert.

Das M+W-Magazin lese ich mit grossem Interesse. Herzlichen Dank!

Zum Artikel «Warm Duschen geht ins Geld» folgende Frage resp. Anregung: Es ist mir aufgefallen, dass in Artikeln zum Energiesparen betreffend die Körperhygiene generell von Duschen vs. Baden geschrieben wird, jedoch nie vom Waschen die Rede ist. Ich würde es begrüssen, wenn bei einem weiteren Artikel diese energetisch vermutlich mit Abstand nachhaltigste Variante der Körperhygiene (insbesondere mit kaltem Wasser, wobei auch kalt geduscht werden kann) thematisiert werden würde.

Seraina Jenal

«Teurer Wohnen»

Podcast zur deutschen Wohnungspolitik

An einer Ecke im Berliner Bezirk Charlottenburg ist ein Nachkriegsbau verschwunden. Den Abriss hat ein Immobilienunternehmen bestellt, das teure Eigentumswohnungen baut. Die Mieter*innen, die dort für acht Euro pro Quadratmeter gewohnt haben, sind weg. Sie mussten Platz machen für die, die es gern luxuriös haben – und einen Kaufpreis von 22 600 Euro pro Quadratmeter zahlen können.

Wie kann das passieren? Gibt es keine Regeln, keine Gesetze, die verhindern, dass bezahlbarer Wohnraum verschwindet, damit Luxuswohnungen gebaut werden können?

Die Antworten darauf liefert der siebenteilige Podcast «Teurer Wohnen»: Die beiden Reporterinnen Charlotte Thielmann und Rabea Schloz haben tausende Dokumente ausgewertet und sind dabei auf ein undurchdringbares Firmengeflecht gestossen. Sie haben mit Politiker*innen, Makler*innen, Unternehmer*innen und Architekt*innen gesprochen, mit denen, die ihr Zuhause verloren haben, und denen, die gerne teurer wohnen.

«Teurer Wohnen» ist eine mehrteilige Geschichte von der Podcast-Redaktion detektor.fm und radioeins vom rbb. Seit Mitte Januar erscheint sie immer donnerstags zum Beispiel hier: www.radioeins.de/archiv/podcast/teurer_wohnen.html und überall, wo es Podcasts gibt.

Anzeige

etcetera

• Soziale Auftragsvermittlung

Wir vermitteln Ihnen tatkräftige Arbeitshilfen

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

www.etcetera-zh.ch

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

Ein Angebot des SAH ZÜRICH

RUFEN SIE
UNS AN!



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.

Mitholz ist überall

51 Menschen müssen 2030 ihr Dorf Mitholz im Berner Oberland für lange Zeit verlassen, weil im Hausberg noch immer explosive Altlast der Armee lagert. Eine Ausstellung thematisiert die Geschichte sensibel und akribisch und geht am Rande auch der Frage nach, was der Verlust des Zuhauses – ob Eigenheim oder Mietwohnung – in einer sesshaften Gesellschaft bedeutet.

«Mier müesse gah, hinder öös lah,
Nachbarä, Hüser u Gärtä,
Niemer wett gah, hinder sich lah,
dr Holder, d'Rhebarber u d'Rosä.

(...)

Mier müesse gah, d'Hiimat verlah,
d'Fenschter u d'Tüüüri verschlossä.
S'isch schwer zum verstah, wo chasch
häre gah?
Das wo isch gsi, würd nemm si.»

Strophen aus dem Lied «Läb wohl Mitholz»,
gesungen vom Abschiedschor. Komposition:
Kathrin Künzi

«Es hat mich fast «verschrissen», als ich erfuhr, dass ich wegmuss. Ich wollte hier alt werden, bis sie mich im «Truckli» raustragen», sagt eine Frau in der Ausstellung «Heimat» im Alpinen Museum in Bern. Sie ist eine der Mitholzer*innen, die an der Aufarbeitung der unglaublichen Geschichte beteiligt waren. Es ist eine Arme-, eine Arroganz- und Ignoranz-Geschichte. Und sehr stark eine Auseinandersetzung mit dem, was sie, die Bewohner*innen des Bergdorfs, aufgeben müssen. Zwar sind nur 51 Menschen gezwungen, Mitholz für zehn Jahre zu verlassen (87 weiteren ist der Entsch eid freigestellt) – aber ein Teil dieser Geschichte betrifft aktuell Tausende im ganzen Land. Denn es geht um den erzwungenen Verlust dessen, was wir «Zuhause» nennen.

Immer mehr – vor allem auch ältere – Menschen mussten in den letzten Jahren ihre Wohnung verlassen, weil ganze Siedlungen sogenannten leergekündigt

und totalsaniert oder sogar abgerissen wurden. Vor allem Mehrfamilienhäuser mit günstigen Wohnungen aus der Nachkriegszeit sind betroffen und mit ihnen Mieter*innen, die unter dem Vorwand der energetischen Sanierung oder der Verdichtung ausgewechselt werden. Die Immobilienbesitzer steigern auf diese Weise ihre Rendite, während Tausende Menschen ihre Heimat verlieren.

In der Mitholz-Ausstellung (es lohnt sich, für mehrere Stunden einzutauchen!) wird diese Verbindung zwar nicht geknüpft, in der Begleitpublikation gibt es aber Bezüge. So geht Eveline Althaus, wissenschaftliche Projektleiterin an der ETH Zürich, der Frage nach, was Häuser mit Menschen machen. Sie hat sich in diesem Zusammenhang auch mit dem Verlust der Wohnung auseinandergesetzt und schreibt: «Die eigene Wohnung, das eigene Haus ungewollt verlassen zu müssen, gehört in einer sesshaften Gesellschaft wohl zum Schwierigsten, was Menschen erleben können.» Denn mit der Wohnung verliere man nicht nur den Raum, «der Schutz und Erholung bietet, Rückzug und das Zusammensein mit anderen erlaubt», sondern es gehe auch all das Vertraute verloren, das man im Alltag oft gar nicht bewusst bemerke: «Wie es riecht, wenn man heimkommt, wie die Sonne abends in die Stube scheint, wie sie Lichttupfer an die Küchenwand malt, wie die Dielen immer an der gleichen Stelle knarren.» Solche Erfahrungen und Atmosphären, schreibt Eveline Althaus, sind jedem Haus und jeder Wohnung eigen: «Sie lassen sich nicht reproduzieren.» Und sie zitiert einen Slogan der deutschen Wohnunglosenhilfe: «Eine Wohnung ist nicht alles, aber ohne Wohnung ist alles nichts».

«Mitholz ist überall» lautet eine Überschrift in der Begleitpublikation. Erzählt wird die Geschichte der Bahnstation Blausee-Mitholz, die ab 1959 als Bausatz für Modelleisenbahn-Landschaften tausendfach in alle Himmelsrichtungen verkauft wurde. Mitholz ist aber auch wegen der Angst um die eigene Wohnung überall. Vertreibung durch Kündigung findet aktuell noch vorwiegend in den Städten statt. Aber in Zentrumsregionen wie dem Kanton Zürich reissen insbesondere institutionelle Eigentümer wie Pensionskassen, Banken, Fonds und Versicherungen auch in kleineren Gemeinden Häuser und Siedlungen ab.

Während die SVP weiter am Graben schaufelt, der die Menschen in den Landgemeinden von jenen in den Städten trennt, könnten die aktuellen Entwicklungen Anlass sein, Stadt-Land-übergreifend über Heimat und Verwurzelung, Vertreibung und Verlust zu sprechen. Denn nicht nur werden immer mehr Menschen innerhalb der Schweiz durch den Abriss ganzer Häuser und Siedlungen vertrieben – hinzu kommt auch, dass zunehmend Menschen aufgrund von Klimakatastrophen und Kriegen ihre Heimat verlassen und anderswo Schutz suchen müssen. Die Ausstellung im Alpinen Museum, die bis Juni 2024 läuft, könnte ja vielleicht sogar den Rahmen für solche Begegnungen schaffen.

«Heimat. Auf Spurensuche in Mitholz».
Ausstellung im Alpinen Museum Bern.
Bis 30. Juni 2024. www.alpinesmuseum.ch

Um das Vertriebenwerden geht es auch in der Ausstellung «Verdichtung oder Verdrängung? Wenn Neubauten ersetzen». ZAZ Bellerive, Zürich. Noch bis 26. März 2023. www.zaz-bellerive.ch

Draussen trocknen auch im Winter

Es gibt umweltfreundlichere Arten, die Wäsche zu trocknen, als mit dem Tumbler. Aber nicht immer ist er die schlechteste Wahl.

Kleider oder Bettwäsche müssen regelmässig gewaschen werden. Wie man die Wäsche trocken kriegt, ist vor allem im Winter ein grosses Thema. Heute kommt oft der Tumbler zum Einsatz. Und der braucht natürlich Strom. Für das maschinelle Wäschetrocknen im Tumbler verbrauchen Schweizer Haushalte jedes Jahr rund 800 Millionen Kilowattstunden (kWh). Sie zahlen dafür 160 Millionen Franken. 2023 dürften es deutlich mehr sein, die Stromversorger haben bereits mehrmals einen Anstieg der Preise angekündigt. Strom ist eine kostbare Ressource, wie uns spätestens jetzt bewusst geworden ist.

Feuchtigkeit muss entweichen können

Wie also trocknen wir die Wäsche im Winter, ohne viel Strom zu verbrauchen? Unser Vorschlag: Zuerst einmal gut ausschwingen – achten Sie auf eine hohe Drehzahl, wenn Sie die

Die Wäsche kann auch im Winter problemlos draussen getrocknet werden.



Waschmaschine einstellen. Schritt zwei: Wenn möglich die Wäsche am Wäscheständer im Freien, auf dem Balkon oder der Veranda, trocknen lassen. «Selbst bei Nebel und klirrender Kälte verdunstet der grösste Teil der Feuchtigkeit, es dauert einfach etwas länger. Die Wäsche mit wenig Restfeuchte kann dann ohne Probleme in der Wohnung getrocknet werden», erklärt Nadja Gross von Topten.

Wenn diese Möglichkeit nicht besteht: Die Wäsche in einem ungeheizten Raum aufhängen, und zwar bei einem geöffneten Fenster, damit die Feuchte entweichen kann. «Wenn die Feuchtigkeit nicht entweichen kann, setzt sie sich in Ecken, Mauern oder Möbeln fest, was zu Schimmelbildung führen kann und unbedingt zu vermeiden ist», so Nadja Gross.

Keine Kippfenster im Winter

Natürlich bleibt immer die Möglichkeit, die Wäsche in der Wohnung aufzuhängen. Das Problem ist, dass die Luft dabei meist sehr feucht wird. Die Feuchtigkeit muss durch das wiederholte Öffnen der Fenster abgeführt werden, sonst kann sich auch hier Schimmel bilden. Das Fensteröffnen hat aber einen Haken: Geheizte Luft und damit viel Energie geht verloren. «Ganz schlecht ist die Kippfensterstellung, da hier wertvolle Heizenergie zum Fenster hinaus verschwendet wird. Demgegenüber ist die Nutzung eines effizienten Tumblers sinnvoller.» Effiziente Tumbler finden sich auf der neutralen Plattform Topten www.topten.ch/tumbler.

Die Luftfeuchtigkeit im Raum zu überprüfen, ist vor allem in Altbauten wichtig und hilft zum Vermeiden von Schimmel. Dazu ist ein Hygrometer nützlich. Neben dem Wäschetrocknen kann auch Duschen oder Kochen die Luftfeuchtigkeit stark erhöhen. Die optimale Luftfeuchtigkeit in der Wohnung liegt bei einer Raumtemperatur zwischen 18 und 21 Grad bei 35 bis 50 %. Regelmässiges Stosslüften ist im Winter sinnvoll, weil so die feuchte Luft ausgetauscht wird. In einigen Fällen, beispielsweise bei Minergiebauten mit automatischer Lüftung, wo die Luft oft sehr trocken ist, kann das Trocknen der Wäsche in der Wohnung Abhilfe schaffen.

Je trockener, desto besser

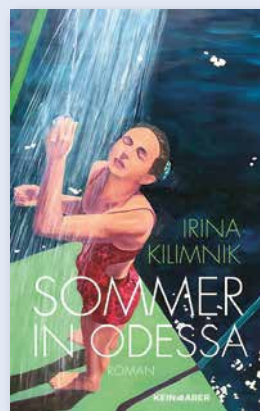
Gut zu wissen: Wäsche trocknet nicht umso besser, je wärmer der Raum ist, sondern je trockener die Luft darin ist. Darum benutzt man am besten jenen Wohnraum, in dem die Raumtemperatur ohnehin tief ist, weil er nicht benutzt wird. Der beste Ort zum Trocknen der Wäsche im Winter ist ein Raum im Keller. Lässt sich dort kein Fenster öffnen, muss die Feuchtigkeit mit einem Entfeuchter (Raumluftwäschetrockner) abgeführt werden. Auch in diesem Fall ist jedoch die Nutzung eines effizienten Tumblers sinnvoller, denn auch Raumluftwäschetrockner brauchen ja Energie, sind aber meist weniger effizient als Tumbler.

Topten.ch ist eine unabhängige Preisvergleich-Plattform, deren Fokus auf Energieeffizienz, geringer Umweltbelastung und Qualität liegt. Topten.ch wurde im Jahr 2000 vom WWF Schweiz, dem Elektrizitätswerk der Stadt Zürich ewz und der Schweizerischen Agentur für Energieeffizienz S.A.F.E gegründet und existiert heute in 15 europäischen Ländern sowie in Argentinien, Brasilien, Chile und Peru.

Gewinnen Sie ein Buch!

In Kooperation mit dem Verlag
Kein & Aber verlosen wir drei
Exemplare des Buches «Sommer
in Odessa» von Irina Kilimnik.

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



Irina Kilimnik
Sommer in Odessa
288 Seiten
CHF 30.–

Manchmal bemerkt man erst beim Donnern, dass sich der Himmel längst verdunkelt hat. In der Familie von Olga gibt es nur Frauen – abgesehen vom Grossvater, der wie ein schlecht gelaunter König über allen thront. Seinetwegen muss Olga auch Medizin studieren – sein Auftrag an sie als letztgeborenes Mädchen. Den öden Uni-Alltag bewältigt sie nur dank ihres indischen Kommilitonen Radj und ihrer besten Freundin Mascha, die Abwechslung in Olgas Leben bringen. Die Dinge ändern sich, als David, ein alter Freund des Grossvaters, auftaucht, im Gepäck ein lang gehütetes Geheimnis. Olga ahnt bald, dass es ihr Leben komplett auf den Kopf stellen wird, sobald es ans Licht kommt. Bietet sich Olga eine Chance, aus ihrem starren Gefüge auszubrechen? Es ist der Sommer 2014, die Hitze liegt über der Stadt, und das unbeschwerte Odessa steht vor einem Wendepunkt.

Irina Kilimnik wurde 1978 in Odessa (Ukraine) geboren und kam mit fünfzehn Jahren nach Deutschland, wo sie später Humanmedizin und Mediapublishing studierte.



Richtig untervermieten

Wer vorübergehend ins Ausland verreist, kann seine Wohnung untervermieten. Auch bei WGs ist die Untermiete beliebt. Nicht so bei der Immo-Lobby: Mit einer parlamentarischen Initiative will sie das Recht auf Untervermietung empfindlich schmälern.

Ein lang gehegter Wunsch geht in Erfüllung, als Marta Stucki die Bestätigung der renommierten Musikschule Berklee College of Music in Boston in den Händen hält. Die Musikstudentin wird ihren Wohnsitz für ein halbes Jahr von Zürich in die USA verlegen, um dort zu studieren.

Ihre liebgewonnene 2-Zimmer-Wohnung in Zürich will sie auf jeden Fall behalten. Weil sie sich zwei Mieten aber nicht leisten kann, möchte Stucki ihre Wohnung für die Dauer ihres Auslandsaufenthalts einem Kollegen untervermieten.

Diesem Vorhaben muss ihre Vermieterin zustimmen. Dies würde auch dann gelten, wenn Stucki nur einzelne Zimmer der Wohnung untervermieten möchte, wie dies oft bei Wohngemeinschaften der Fall ist. Die Vermieterschaft darf die Zustimmung laut Art. 262 OR allerdings nur aus ganz bestimmten Gründen verweigern.

Vermieterschaft darf Bedingungen erfragen

Ein erster Verweigerungsgrund betrifft die Transparenz. Die Vermieterin hat das Recht, die Bedingungen der Untermiete zu kennen, insbesondere den Untermietzins. Darüber hinaus darf sie

wissen, wem Stucki die Wohnung untervermietet und wie lange dies gelten soll. Dafür kann sie beispielsweise eine Kopie des Untermietvertrages verlangen. Enthält Stucki ihrer Vermieterin diese Informationen vor, kann diese die Zustimmung zur Untermiete verweigern.

Ein weiterer Grund für eine Verweigerung entsteht, wenn Stucki falsche Angaben macht oder wenn sie die Vermieterin zwar über die Bedingungen der Untermiete informiert, diese aber missbräuchlich sind.

Keine missbräuchlichen Bedingungen

Missbräuchlich wäre das Untermietverhältnis dann, wenn Stucki damit ein Geschäft machen würde, indem sie vom Untermieter mehr verlangen würde, als sie selbst für die Wohnung bezahlt. Ganz strikt lässt sich diese Regel allerdings nicht durchziehen. Einen Zuschlag von wenigen Prozent könnte Stucki verlangen, denn sie trägt durch die Untervermietung ein gewisses Risiko. Beahlt ihr Untermieter beispielweise den Untermietzins nicht, so schuldet Stucki ihrer Vermieterin trotzdem die volle Miete. Auch für allfällige Schäden des Untermieters haftet Stucki gegenüber ihrer Ver-

mieterin. Ihren Untermieter könnte sie zwar dafür belangen. Ist dieser jedoch zahlungsunfähig, so bleibt sie auf dem Schaden sitzen. Wird die Wohnung möbliert untervermietet, kann dies einen weiteren kleinen Zuschlag rechtfertigen. Wie viel Zuschlag generell bei der Untermiete gerechtfertigt ist, lässt sich nicht allgemein beantworten. Der Zuschlag muss aber auf jeden Fall durch zusätzliche Kosten oder zusätzliche Leistungen erklärt werden können. Andernfalls ist er missbräuchlich, und die Vermieterschaft kann die Untervermietung zu Recht verweigern.

Ablehnung wegen wesentlicher Nachteile

Die Vermieterin kann ihre Zustimmung zur Untervermietung auch dann verweigern, wenn diese für sie mit wesentlichen Nachteilen verbunden wäre. Eine Überbelegung der Wohnung etwa muss sie nicht tolerieren. Dasselbe gilt, wenn der Gebrauchszweck der Wohnung durch die Untervermietung verändert würde. So etwa, wenn Stuckis Kollege sie als Werkstatt nutzen möchte. Zudem ist eine Untervermietung der gesamten Wohnung auf unbestimmte Zeit laut dem Bundesgericht unzulässig. Die gesamte

Dauer der Untervermietung muss zwar nicht im Voraus feststehen. Es muss aber absehbar sein, dass die Hauptmieterschaft in naher Zukunft wieder in die Wohnung zurückkehrt. Werden dagegen nur einzelne Zimmer untervermietet und wohnt die Hauptmieterschaft ebenfalls in der Wohnung – wie bei einer WG der Fall –, ist auch eine unbefristete, auf längere Frist angelegte Untervermietung zulässig.

Realitätsfremde Initiative der Immo-Lobby

Diese wichtige Differenzierung will die Immo-Lobby verunmöglichen. Mit ihrer parlamentarischen Initiative, die in der aktuellen Session vom Nationalrat behandelt wird, will sie die Untervermietung in allen Fällen auf zwei Jahre begrenzen. Das ist realitätsfremd: Ein Auslandsstudium oder ein vorübergehender Arbeitsaufenthalt im Ausland – sei es für ein Unternehmen oder bei einer Mission für eine Internationale Organisation wie das IKRK – dauert oft vier Jahre. Auch für Studierende, die wegen des Studiums in die Schweiz ziehen und ein WG-Zimmer mieten, sind die zwei Jahre viel zu kurz, zumal ein Studium deutlich länger als zwei Jahre dauert.

Form der Zustimmung

Die Vermieterschaft muss einer Untervermietung nicht unbedingt schriftlich zustimmen. Sie kann dies auch mündlich, per Handschlag oder sogar stillschweigend tun. Geht es jedoch nach der Immo-Lobby, so soll die Untervermietung künftig nur noch mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterschaft erlaubt

sein. Ohne diese soll die Vermieterschaft den Mietvertrag gar kurzfristig kündigen können – so der Initiativtext. Dasselbe soll gelten, wenn die Mieterschaft falsche Angaben zur Untermiete macht oder die Vermieterschaft nicht über Änderungen informiert. Diese Bestrebungen der Immo-Lobby sind obsolet, und zwar in zweifacher Hinsicht: Vorsichtige Mieter*innen werden zu Beweis Zwecken ihre Anfragen um Zustimmung zur Untervermietung immer schriftlich stellen, und es liegt auch im Interesse der Vermieterschaft, schriftlich zu antworten. Ein ausserordentliches Kündigungsrecht nur wegen Nichteinhaltung einer Formalie ist zudem unverhältnismässig und mit dem verfassungsmässig garantierten Schutz vor missbräuchlichen Kündigungen wohl schwer zu vereinbaren.

Was tun bei Verweigerung?

Verweigert die Vermieterin Stucki die Zustimmung zur Untervermietung, so kann diese sich an die Schlichtungsbehörde wenden. Sich einfach über die Ablehnung hinwegzusetzen oder erst gar nicht bei der Vermieterschaft anzufragen, ist Stucki hingegen nicht zu raten. Da es sich dabei um eine Vertragsverletzung handeln würde, könnte ihr die Vermieterin kündigen. Stucki könnte diese Kündigung zwar anfechten und die Schlichtungsbehörde müsste dann prüfen, ob die Untervermietung zu Unrecht verweigert wurde. Ist dies der Fall, so müsste die Schlichtungsbehörde die Kündigung aufheben. Da die Ablehnungsgründe einen gewissen Ermessensspielraum zulassen, sollte es Stucki aber besser nicht darauf ankommen lassen.

Mieter*innen zweiter Klasse

Rechtlich gibt es eigentlich keinen Unterschied zwischen Mieter*innen und Untermieter*innen. Sie haben grundsätzlich dieselben Rechte. Folglich muss Stucki als Untervermieterin genau die gleichen mietrechtlichen Regeln beachten wie grosse Liegenschaftsverwaltungen, wenn sie ihren Kollegen als Untermieter in ihre Wohnung aufnehmen möchte. Im Fall einer Kündigung sind Untermieter*innen trotzdem schlechter geschützt als Hauptmieter*innen. Kündigt Stucki als Hauptmieterin ihrem Untermieter, so kann dieser zwar die Kündigung als missbräuchlich anfechten und eine Mieterstreckung verlangen. Das Untermietsverhältnis kann jedoch nicht über das Ende des Hauptmietverhältnisses hinaus erstreckt werden.

Schlechte Karten bei Kündigung

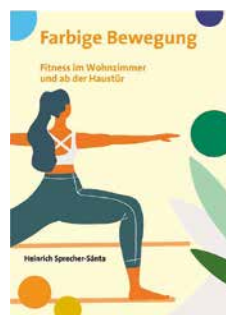
Noch verzwickter ist die Situation, wenn die Vermieterin Stucki als Hauptmieterin kündigt. Der Untermieter kann in diesem Fall gegenüber der Vermieterin keine Erstreckung verlangen, da er mit dieser nicht in einem Vertragsverhältnis steht. Dies müsste Stucki als Hauptmieterin tun. Da Stucki die Wohnung aber nicht selbst bewohnt, sondern in Boston weilt, ist sie von der Kündigung nicht persönlich betroffen. Deshalb wird es ihr auch nicht gelingen, die für eine Erstreckung erforderlichen persönlichen Härtegründe geltend zu machen.

Findige Vermieter*innen könnten dies ausnutzen und den Kündigungsschutz mit einem fiesem Trick aushebeln, indem sie die Wohnung einer Vertrauensperson vermieten, die dann die Wohnung ihrerseits weiter untervermietet. Um dies zu verhindern, sieht das Gesetz mit Artikel 273b Abs. 2 OR eine Schutzbestimmung vor: Wurde ein Untermietsverhältnis hauptsächlich zur Umgehung der Kündigungsschutzbestimmungen abgeschlossen, haben die Untermieter*innen trotzdem ein Erstreckungsrecht.

Der Schutz der Untermieter*innen müsste allerdings noch weiter ausgebaut werden. Gründe, wieso Untermieter*innen gegen Kündigungen schlechter geschützt sein sollen als Hauptmieter*innen, gibt es eigentlich keine. Die Vermieterschaft hat der Untervermietung ja zugestimmt.

Farbige Bewegung

Fitness im Wohnzimmer und ab der Haustür



Farbige Bewegung ist ein Gesundheitsbuch, das sich auf einfache Art mit der Förderung von Ausdauer und Kraft befasst: kostenloses Training, örtlich und zeitlich unabhängig.

Das Buch kostet CHF 32.–, inklusive Verpackung und Porto.

Bestellmöglichkeiten:

www.in-bewegung-bleiben.ch
per Post an H. Sprecher, Solibodenstrasse 20,
8180 Bülach, per Telefon 044 860 07 40

Anzeige



Fabian Gloor
beantwortet Ihre
Fragen

Wie bekomme ich mein Depot zurück?

Ich bin vor vier Monaten ausgezogen. Obwohl die Vermieterin anlässlich der Wohnungsabgabe keine Schäden zu beanstanden hatte, hat sie meine Kautions bis heute nicht freigegeben. Dies obwohl ich sie bereits mehrfach dazu aufgefordert habe. Was kann ich noch tun?

Die verzögerte Rückgabe der Mietzinskaution, auch Depot genannt, ist wahrlich ein ärgerliches Problem, das in der Praxis leider oft vorkommt. In diesem Fall haben Sie zwei Möglichkeiten: Entweder leiten Sie bei der Schlichtungsbehörde ein Schlichtungsverfahren ein oder Sie warten – sofern dies finanziell

drinliegt – ein Jahr. Ein Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses nämlich ist die Bank gesetzlich verpflichtet, Ihnen die Kautions auch ohne Zustimmung der Vermieterschaft auszuzahlen, sofern diese bis dahin keine rechtlichen Schritte gegen Sie eingeleitet hat. Die Bank verlangt dazu in der Regel das Auszugsprotokoll und allenfalls das Kündigungsschreiben. Viele Banken tun sich allerdings schwer damit und wollen alle möglichen und unmöglichen Bestätigungen sehen. Deshalb ist der Weg an die Schlichtungsbehörde zu bevorzugen. Unter www.mieterverband.ch finden Sie dazu sogar einen Musterbrief.

Mehr Miete wegen zusätzlicher Person?

Mein Vermieter will meinen Mietzins erhöhen, weil mein Freund in den letzten Monaten häufig bei mir übernachtet hat. Darf er mich deswegen zur Kasse bitten?

Nein, denn bei einer Mietwohnung handelt es sich nicht um ein Hotelzimmer. In einem Hotel bezahlen Sie in der Regel einen Preis pro Person. Das macht ja auch Sinn, denn in der Hotelübernachtung sind weitere Dienstleistungen wie das Frühstück, das Beziehen der Betten oder die Zimmerreinigung inbegriffen. Wer hingegen eine Wohnung mietet, ist Besitzer*in und erwirbt dadurch die Sachherrschaft über die betreffenden Räumlichkeiten. Als Mieterin dürfen Sie diese nach Belieben nutzen, solange die Bausubstanz nicht beschädigt und die Nachbarschaft nicht gestört werden. Eine Wohnung darf somit nicht mehr kosten, wenn sich zusätzliche Personen darin aufhalten. Ihr Vermieter darf den Mietzins also nicht erhöhen – es sei denn, er serviert Ihnen das Frühstück ans Bett.

Im Hotel zahlt man in der Regel pro Person – nicht so bei der Mietwohnung.



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 Schmitthen,
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
Neu Persönliche Beratung nur auf
Voranmeldung: Di 17.30–19 Uhr (Chur)

Luzern

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

St. Gallen/Thurgau/Appenzell/Glarus

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

Schaffhausen

MV Schaffhausen und Umgebung
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
*Rechtsauskünfte nur auf telefonische
Voranmeldung.*

MV Regionalverband Olten

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

MV Regionalverband Grenchen

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

Wallis

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

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

Zug

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

Zürich

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

Das grosse Ratgeber-Angebot



Mietrecht für die Praxis

Sie wissen nicht genug über das Mietrecht? Das lässt sich ändern! Mit unserem Klassiker der Mietrechtskommentare «Mietrecht für die Praxis» spielen Sie in der obersten Liga mit. Seit vielen Jahren hat es sich als verlässliches Standardwerk zum Mietrecht etabliert. Für alle, die mit dem Mietrecht in irgendeiner Form professionell zu tun haben, ist es ein unverzichtbares Arbeitsinstrument. Aber auch Mieter*innen und interessierten Lai*innen bietet es einen umfassenden Einblick in die Gesetzgebung und Rechtsprechung zum Mietrecht. Auf rund 1200 Seiten handeln 14 Mietrechtsexpert*innen 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



Efeu zum Thema Untermiete

AZB
CH-8004 Zürich
PP/Journal

News

Petition des MV Bern

Mit einer Online-Petition fordert der MV Bern den Regierungsrat auf, sich für die Einführung von transparenten Vormietern im Kanton auszusprechen. Hintergrund ist ein überparteilicher Vorstoss, der letzten Herbst im Grossen Rat eingereicht wurde und der die Einführung der Formularpflicht fordert. Dies würde bedeuten, dass bei einem Wohnungswechsel die Vormiete auf einem amtlichen Formular mitgeteilt werden muss. So können missbräuchliche Erhöhungen besser erkannt und angefochten werden. Die Petition wurde innert kurzer Zeit von über 5000 Menschen unterzeichnet. Der Regierungsrat befindet Anfang März über den Vorstoss.

Umziehen lohnt sich nicht

Wer eine neue Wohnung sucht, muss mit einer höheren Miete rechnen. Diese Binsenwahrheit hat das Statistische Amt des Kantons Zürich untersucht – und bestätigt. Verglichen wurden die Mieten bewohnter und ausgeschriebener Wohnungen im gesamten Kanton im Zeitraum zwischen 2016 und 2020. Der Unterschied verkleinert

sich, je weiter weg von Zürich sich eine Wohnung befindet. So kostete in der Stadt Zürich eine bewohnte 4-Zimmer-Wohnung durchschnittlich 2090 Franken netto pro Monat, eine frisch bezogene 2440 Franken. In den östlichen und nördlichen Gemeinden des Kantons dagegen zahlte man für die bewohnte Wohnung im Schnitt 1570, für die neu vermietete 1660 Franken.

Studie Abstimmungsverhalten

Die Abstimmungsparolen politischer Gegner haben einen grossen Effekt auf das Abstimmungsverhalten. So führt etwa eine Ja-Parole der SP bei Personen, die sich als Gegner*innen der SP sehen, dazu, dass sie eher Nein zu der Vorlage sagen. Dies hat eine kürzlich publizierte Studie der Universitäten Genf und Zürich herausgefunden. Der Zusammenhang wurde zuerst anhand der Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» des Mieterinnen- und Mieterverbands vom Februar 2020 nachgewiesen und anschliessend anhand aller eidgenössischen Abstimmungen zwischen 1981 und 2020, zu denen Umfragen existieren, bestätigt.