



Wann darf der Vermieter in die Wohnung?

Peter Macher: «Wir können noch viel erreichen»

Liebe Leserinnen, liebe Leser

Das Jahr geht zu Ende. Zeit für eine kurze Standortbestimmung: Wo stehen wir mieterpolitisch im Moment? Die Zinslandschaft ist historisch einzigartig. Mit einem Referenzzinssatz, der auf tiefen 2 Prozent liegt, sind wir am unteren Sockel angelangt. Tiefer wird der Zinssatz nicht mehr abrutschen, sagen alle Experten. In zwei, drei Jahren müssen wir mit wieder anziehenden Zinsen rechnen. Diese Situation kennen wir zur Genüge: Schon jetzt ist klar, dass uns dann deutlich steigende Mieten blühen.



Umso wichtiger ist, dass wir im Rahmen der Debatte um die Personenfreizügigkeit Verbesserungen für die Mietenden im Land erreichen können. Zwar stellt sich Volkswirtschaftsminister Johann Schneider-Ammann noch taub. Doch er wird um Konzessionen nicht herum kommen. Unter den flankierenden Massnahmen müssen auch solche für die Mieterschaft sein. Dieser Kampf ist jetzt in vollem Gang. Und der neue aufgestellte Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband (SMV) ist gerüstet. Zwei Volksinitiativen sind in der Pipeline, mit denen notfalls Druck aufgesetzt werden kann, falls Bern glaubt, die Mieterschaft ignorieren zu können.

Was auch immer dabei herauskommt: Es ist geboten, mieterpolitisch einen Schritt weiter zu kommen. Ein Blick zum Nachbar Deutschland zeigt, dass dies möglich ist. Dort hat die grosse Koalition aus CDU und SPD eine Mietpreisbremse für die grossen Städte beschlossen. Die «GroKo» ist ja eine Allianz des kleinstmöglichen Kompromisses. Grosse Würfe sind von ihr nicht zu erwarten. Eine solche Koalition der Vernunft sollte doch auch hierzulande möglich sein. Vor dem Horizont drohender flächendeckender Mietanstiege auf Grund einer veränderten Zinssituation wäre jetzt genau der richtige Zeitpunkt für die Installierung einer schweizerischen Mietpreisbremse. Das ist die politische Herausforderung des Moments. Wer rechtzeitig bremsen kann, vermeidet Schaden. Wer nicht, fährt gegen die Wand.

M&W wünscht allen Leserinnen und Lesern frohe Festtage und einen guten Rutsch ins neue Jahr! Wir melden uns nach der Winterpause wie gewohnt am 8. Februar 2014 mit der nächsten Ausgabe.

Herzlich

Ralph Hug
hug@pressebuero-sg.ch

IMPRESSUM

Herausgeber: Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz
 Redaktion: Ralph Hug (rh), Pressebüro St.Gallen, Postfach 942, 9001 St.Gallen, Tel. 071 222 54 11
 Administration und Adressverwaltung: M&W, Postfach 2271, 8026 Zürich, Tel. 043 243 40 40, Fax 043 243 40 41
 info@mieterverband.ch, www.mieterverband.ch
 Ständige MitarbeiterInnen: Ruedi Spöndlin (rs), Basel;
 Peter Macher, Zürich; Michael Töngi, Bern;
 Anita Thanei, Zürich; Beat Leuthardt, Basel;
 Urs Thrier, Basel; Walter Angst, Zürich
 Layout, Titelbild: Markus Traber, St.Gallen
 Druck: Ziegler Druck, Winterthur
 Beglaubigte Auflage: 113'306 Exemplare
 Erscheinung: 9 x pro Jahr
 Abonnementspreis: Fr. 40.-/Jahr
 Inserate und Beilagen: Judith Joss, judith.joss@mieterverband.ch
 Tel. 043 243 40 40



gedruckt in der schweiz



3	Mietzinssenkungsaktion Letzte Chance für ein Senkungsbegehren.
4	SMV Zwei Volksinitiativen sind in Planung.
6	Interview Peter Macher: «Ich sehe ein riesiges Potenzial».
8	Selbsthilfe Wie Mietende in Zürich ihr Wohnhaus posteten.
9	Deutschland Die Mietpreisbremse in Grosstädten kommt.
11	Hotline Meine Stube mit Bild im Internet?
12	Mietttipp Darf der Vermieter in die Wohnung?
13	Strom sparen Erfolgreiche Aktion des Zürcher ewz.
15	Service Broschüre «Mietzinssenkung bei Veränderung des Referenzzinssatzes»
16	Genossenschaften Jetzt gibt's Bundesgeld auch für den Landkauf.

Bild m&w



Wie ist es um den Zutritt zur Wohnung bestellt? Lesen Sie dazu auf S. 12.

Jetzt die Senkung einfordern!

Nach wie vor bleibt der Referenzzinssatz bei rekordtiefen 2%. Wer noch keine Mietzinssenkung beantragt hat, sollte diese noch im Dezember nachholen. Auch jene, die vom Vermieter bisher vertröstet wurden!

Viele Mietende haben zugewartet, ob die Miete nach der Referenzzinssenkung auf 2 Prozent im September durch den Vermieter gesenkt wird. Sofern dies nicht geschehen ist, sollten Sie nun wirklich einen Senkungsbrief absenden. Und zwar noch vor den Festtagen. Denn dieser muss vor Monatsende bei der Verwaltung eingetroffen sein.

Einige Verwaltungen haben auf Senkungsbegehren mit der Antwort reagiert, man warte mit einer Mietzinsreduktion noch zu, bis klar sei, ob sich im Dezember der Referenzzins nochmals verändert. Wer eine solche Antwort erhalten hat, muss nun nochmals ein kurzes Schreiben an den Vermieter senden und die Senkung einfordern. Nur so können Sie das Recht auf einen tieferen Mietzins einfordern. Auch hier gilt: Dieser Brief muss vor Ende Jahr beim Vermieter eingetroffen sein.

Der Musterbrief

Als Vorlage für das Schreiben an ihren Vermieter können Sie folgenden Text nehmen:

«Der Referenzzins bleibt nach wie vor bei 2%. Ich ersuche Sie höflich, meinen Mietzins auf den nächsten Termin entsprechend zu senken und allfällige frühere Referenzzinssenkungen zu berücksichtigen. Für Ihre Antwort innert 30 Tagen danke ich Ihnen.»

Sich wehren lohnt sich!

Der Referenzzinssatz wird über längere Zeit auf diesem tiefen Niveau verharren. Entsprechend lange profitieren Sie von einem tieferen Miet-

Schreiben Sie uns!

Haben Sie positive Erfahrungen mit einem Mietzinssenkungsgesuch gemacht? Teilen Sie uns diese mit. Wir berichten in M&W darüber. Ein Mail oder ein Brief genügt: info@mieterverband.ch; Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz, Postfach, 8004 Zürich

**Sorgen Sie dafür,
dass Ihre Miete sinkt**

zins. Es ist wichtig, dass Sie sich nicht mit allgemeinen Floskeln abwimmeln lassen. Der Vermieter

muss Ihnen innert 30 Tagen nach Erhalt Ihres Briefes eine überprüfbare Antwort zukommen lassen. Faule Ausreden und falsche Berechnun-

gen sollten Sie nicht akzeptieren. Auf der Webseite des MV (www.mieterverband.ch) sehen Sie, wie Sie die Senkung überprüfen können und wie man allenfalls weitere Schritte unternehmen kann.

Wenn Sie unsicher sind, lassen Sie sich bei Ihrem lokalen MV beraten (Adressen siehe Seite 13). Weitere Schritte müssen spätestens vor Ablauf einer Frist von 30 Tagen nach Erhalt der Antwort des Vermieters getan werden. *Peter Macher*

Mails an den MV: Mieter freuen sich über den Erfolg

«Als Rentner ist man froh, wenn man einen starken Partner im Rücken hat. Man fühlt sich besser, wenn man die Rechte als Mieter geltend macht. Ich spare 150 Franken pro Monat, ab 1. 2. 2014. Ich danke dem Mieterverband für die erfolgreiche Mietzinssenkungsaktion. Kämpft weiter für die Rechte der Mieter und gegen Verlüderung»

U.H. aus W.

«Das Flugblatt des Mieterverbandes hat mich veranlasst, eine Mietzinssenkung zu verlangen. Das hat sich gelohnt: Monatlich zahle ich nun Fr. 92.– weniger.»

M.P. aus Z.

«Eine gute Nachricht zum Wochenbeginn: Ich habe im Oktober das Mietzinsherabsetzungsbegehren der Verwaltung zugeschickt und habe bereits die Bestätigung erhalten: Ab 1. Febr. 2014 Fr. 65.– weniger Mietzins... (sogar 91 Rappen mehr als erhofft!)»

K.K. aus S.

«Unser ganzes Haus hat eine gemeinsame Eingabe für eine Mietzinssenkung gemacht. Bereits eine Woche später haben alle einen Brief von der Verwaltung erhalten, in der ein tieferer Mietzins angekündigt wurde. Danke für den Musterbrief und die guten Handlungsanweisungen.»

H.R. aus Z.

«Ihre Telefonberatung hat mir Mut gemacht, und ich habe die Mietreduktion eingefordert und postwendend eine positive Antwort erhalten: Beinahe 10% weniger Miete. Besten Dank an die Frau, die mich beraten hat.»

C.J. aus Sch.

«Ich möchte mich bei Ihnen bedanken, ohne Sie wäre ich nicht zu diesem Ergebnis gekommen.»

K.M. aus A.

«Eure schnelle und kompetente Beratung zum Thema Mietzinssenkung war ein voller Erfolg. Der perfekt formulierte Brief hat schnell Wirkung ge-

zeigt. Unsere Vermieterin hat die geplante Mietzinserhöhung von monatlich 50 Franken daraufhin zurückgezogen. Wir sind darüber sehr froh. Ganz herzlichen Dank für die tolle Leistung.»

M.M. aus S.

«In unserem Mietvertrag ist ein Vorbehalt eingebaut, und wir dachten bis anhin immer, damit hätten wir gar kein Anrecht auf eine Mietzinssenkung, wenn der Hypozins runtergeht. Nach dem MieterInnenstag (Motivation durch die Standaktion) und einer Prüfung unseres Vertrags durch die MV-JuristInnen reichten wir die Mietzinssenkungs-Forderung dann trotzdem ein – und bekamen von der Vermieterschaft prompt positiven Bescheid. Dank Ihnen bezahlen wir nun rund 150 Franken weniger pro Monat. Ganz herzlichen Dank für Ihre Arbeit!»

J.K. aus B.

HEV empfiehlt: Zins runter!

Endlich: Selbst der Hauseigentümergebieterverband fordert seine Mitglieder auf, die Miete anzupassen.

Wenigstens tut dies der Hauseigentümergebieterverband in Zürich. Laut Direktor Alfred Leiser empfiehlt man den Mitgliedern, die Mieten dem aktuellen Referenzzinssatz anzupassen. Viele Vermieter hätten abgewartet, was am 1. Dezember mit dem Referenzzinssatz geschieht, so Leiser. Da dieser aber weiterhin bei 2 Prozent verbleibt, sei klar, dass sich der Zins wohl längere Zeit nicht vom Fleck bewegen werde.

Eine weitere Senkung auf 1,75 Prozent ist höchst unwahrscheinlich. Eher winkt die Phase steigender Zinsen. Die Zürcher Kantonalbank rechnet damit, dass der Zins im März 2017 zunächst auf 2,25 Prozent und dann Mitte 2018 auf 2,5 Prozent steigen wird. Andere Experten erwarten längerfristig einen Anstieg auf 4 Prozent bis ins Jahr 2020.

Nun muss es im nächsten Frühling zu einer Mietsenkung auf breiter Front kommen. «Erfahrungsgemäss erhalten aber nur knapp 20 Prozent der Mietenden eine Mietzinssenkung», konstatiert SMV-Generalsekretär Michael Töngi. Er weiss, dass viele Mietende noch nie eine Mietsenkung erhalten haben.

Dies obwohl in den letzten Jahren der Referenzzinssatz von 3 auf 2 Prozent gesunken ist. Töngi: «Bei einer durchschnittlichen Mietzinsbelastung in der Schweiz von 1300 Franken liegt der Senkungsanspruch in diesem Zeitraum bei gegen 150 Franken, im Jahr bei 1800 Franken.»

Daher muss die Devise für alle lauten: Jetzt eine Mietzinssenkung verlangen und von den tiefen Zinsen profitieren! Wer das verpasst, verschenkt die Chance, welche die Tiefzinsphase bietet. Beginnt dann der Referenzzinssatz wieder anzusteigen, liegt man auf einem zu hohen Niveau und muss überhöhte Mietzinsaufschläge schlucken. Wer will das schon?

Volksinitiativen in Vorbereitung

Der SMV ist im kommenden Jahr bereit, zwei Volksinitiativen zu lancieren. Die Generalversammlung in Bern stellte dazu weitere Weichen.

Es geht nicht vorwärts mit der Wohnpolitik: Das war der Tenor an der Generalversammlung des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands (SMV), die Mitte November in Bern über die Bühne ging. Der Unmut über die offizielle Politik war mit Händen greifbar. Präsidentin Marina Carobbio sagte: «Bern ist weit davon entfernt, die Wohnprobleme zu lösen.» Insbesondere Bundesrat Johann Schneider-Ammanns «Skandalreferat» an den Grenchner Wohntagen (siehe S. 5) hatte in Mieterkreisen grosses Kopfschütteln ausgelöst.

Selber handeln

Überraschend war Carobbios Diagnose freilich nicht. Der SMV ist seit längerem darauf eingestellt, selber handeln zu müssen. Zwei Arbeitsgruppen sind seit Monaten daran, Entwürfe für mögliche nationale Volksinitiativen im Wohn- und Mietbereich zu erarbeiten. An der Versammlung in Bern lagen zwei Vorschläge auf dem Tisch:

Zwei Vorschläge für Verfassungsinitiativen

Wohnbauintiative

Art. 108 der Bundesverfassung wird so ergänzt, dass der Bund nicht nur den Wohnbau und die Gemeinnützigen fördert, sondern namentlich die Beschaffung von Bauland. Neu soll der Bund zusammen mit den Kantonen für ein bedarfsgerechtes Angebot an preisgünstigem Wohnraum sorgen.

Innert 20 Jahren sollen 100'000 neue Wohnungen durch Gemeinnützige erstellt werden. Bund und bundesnahe Betriebe werden verpflichtet, beim Verkauf von Grundstücken öffentlichen und gemeinnützigen Bauträgern ein Vorkaufrecht einzuräumen. Weiter sorgt der Bund dafür, dass Förderprogramme für energetische Sanierungen nicht zum Verlust von preisgünstigem Wohnraum führen. Schliesslich legt der Bund raumplanerische Grundsätze zur Förde-

▶ **Wohnpolitik:** Diese Volksinitiative hat zum Ziel, den Bau von preisgünstigen Wohnungen zu erleichtern. Sie richtet sich primär an den Bund, aber auch an die Kantone und Gemeinden.

▶ **Mietrecht:** Diese Volksinitiative setzt beim mangelhaften Mietrecht an und postuliert transparentere Mieten sowie Massnahmen gegen missbräuchliche Mietzinserhöhungen.

Eine vorgängige Vernehmlassung unter den MV-Sektionen testete die Temperatur an der Basis. Das Resultat: Es gibt breite Zustimmung, aber auch Bedenken verschiedener Art. Deshalb gab es an der Versammlung engagierte Diskussionen. Wie liefen die Debatten unter den Delegierten konkret?

Preisgünstige Wohnungen

Bei der Initiative zur Wohnpolitik drehten sich die Diskussionen vor allem um die Frage, ob ein Prozentziel oder besser eine absolute Zahl an günstigen Wohnungen gefordert werden soll. Im Vorschlag war die Rede von 100'000 Wohnungen in den nächsten zwanzig Jahren, die von Gemeinnützigen erstellt werden sollen. Eine andere Möglichkeit wäre, einen Prozentsatz als Ziel vorzugeben, wie dies teils in lokalen Städteinitiativen gemacht wird (der Anteil von Gemeinnützigen am Wohnungsbestand soll auf soundsoviel Prozent gesteigert werden). Gegen eine abso-

lute Zahl wurde eingewendet, es gehe nicht nur um die viel zitierten Hotspots wie Zürich und Genf, sondern es müssten im ganzen Land erschwingliche Wohnungen entstehen, die nach dem Prinzip der Kostenmiete gebaut werden.

Mietrechtsinitiative

Art. 109 der Bundesverfassung wird durch die Pflicht der Vermieter ergänzt, vor dem Abschluss des Mietvertrags auf einem amtlichen Formular den Zins und die Nebenkosten des vorangegangenen Mietverhältnisses mitzuteilen. Erhöhungen müssen begründet werden und die Berechnung nachvollziehbar sein, ansonsten die Erhöhung nichtig ist. Diese Informationspflicht gilt auch im bestehenden Mietverhältnis.

Weiter regelt die Bundesgesetzgebung den Rechtsschutz des Mieters bezüglich missbräuchlicher Anfangsmietzinse und Mieterhöhungen. Der Vermieter trägt die Beweislast für alle Tatsachen, auf die sich der verlangte Zins stützt.



Der SMV will mit einer Volksinitiative den Bau von Genossenschaftssiedlungen fördern.

lute Zahl wurde eingewendet, es gehe nicht nur um die viel zitierten Hotspots wie Zürich und Genf, sondern es müssten im ganzen Land erschwingliche Wohnungen entstehen, die nach dem Prinzip der Kostenmiete gebaut werden.

Gegen einen bestimmten Prozentsatz sprechen statistische Mängel. Die Anteile von genossenschaftlich erstellten Wohnungen sind gar nicht überall bekannt. Die Datengrundlage ist mangelhaft, und es ist daher schwierig, eine bestimmte Norm aufzustellen. Das Problem soll nun noch weiter bearbeitet werden.

Mietrecht verschärfen

Weit mehr zu reden gab die Mietrechtsinitiative, die unter dem Titel «Missbräuche bekämpfen – Mieten schützen!» segelt. Der jetzige Vorschlag sieht eine landesweite Pflicht zur Transparenz durch ein amtlich genehmigtes Formular vor. Darauf muss der Vermieter die Vormiete angeben, aber auch die Nebenkosten. Ist die Miete höher, muss er dafür eine Begründung und eine nachvollziehbare Berechnung liefern. Zudem sind die Anfangsmieten ein Thema. Der Rechtsschutz der Mietenden vor missbräuchlichen Anfangsmieten soll insofern gestärkt werden, als dass im Streitfall der Vermieter die mietzinsrelevanten Tatsachen beweisen muss und nicht wie jetzt der Mieter.

In der Debatte wurde geltend gemacht, dass die wirksamste Waffe je-

ne sei, die den Boden der Spekulation entziehe. Daher müsse eine Initiative zur Verbesserung des Mietrechts mit einer Initiative zur Förderung des gemeinnützigen Wohnbaus gekoppelt werden, wie dies auch der Vorstand vorschlug. «Ein solches Kombi ist unabdingbar», meinte ein Votant. Kritisch wurde aber auch angemerkt, dass eine Mietinitiative auf ein bestimmtes Anliegen fokussiert sein müsse. Ein Sammelsurium von Forderungen sei nicht zweckmässig. Weiter wurde an-



An der Versammlung des SMV in Bern gab es engagierte Diskussionen.

ung

«Zürich ist gut versorgt»



M&W dokumentiert Kernsätze aus dem «Skandalreferat» von Bundesrat Johann Schneider-Ammann. Sie sind ein Dokument der Realitätsverweigerung.

Der Titel des Referats an den Grenchener Wohntagen lautete: «Politik sorgt für gutes Zusammenspiel zwischen Wirtschaft, Arbeits- und Wohnungsmarkt». Bundesrat Schneider-Ammann (FDP) gab darin einen Überblick über die Wohnpolitik des Bundes. Er sprach zwar auch Probleme an. Aber der Akzent lag mehr auf der Abwehr von wohnpolitischen Forderungen. Was herauskam, war eine systematische Beschönigung der Situation. Dies zeigen die folgenden Passagen aus der Rede.



Johann Schneider-Ammann

«Der Markt spielt»

«In der Stadt Zürich lebte Ende 2011 jeder fünfte Bewohner in einer anderen Wohnung als zu Jahresbeginn. Und das bei einer Leerwohnungsziffer von weit unter einem Prozent. 42'000 Menschen sind in die Stadt

NEWS

Zürich muss zulegen



Bis 2050 soll der Anteil der gemeinnützigen Wohnungen in Zürich von einem Viertel auf ein Drittel steigen. Das haben die Stimmberechtigten so festgelegt. Doch davon ist man noch weit entfernt. In den letzten beiden Jahren stieg der Anteil lediglich von 25,6 auf 25,9 Prozent. Das Ziel sei «ambitioniert», liess der Stadtrat kürzlich verlauten, aber man sei auf Kurs. Unter anderem will die Stadt auch selber neue Siedlungen bauen.

gezogen, fast ebenso viele haben sie wieder verlassen. Menschen ziehen zusammen, sterben, Paare trennen sich. Die meisten Menschen ziehen aber innerhalb der Stadt um, verbessern sich, ziehen in eine grössere Wohnung. Für mich ist das ein deutliches Zeichen, dass Zürich grundsätzlich gut mit Wohnraum versorgt ist, auch wenn die Leerwohnungsziffer tief ist wie seit Jahren nicht mehr. Oder mit anderen Worten: Es ist ein gutes Zeichen, denn es zeigt, dass der Markt grundsätzlich spielt.»

«Wir haben den Wohnungsmarkt gründlich analysiert und sind zu folgenden Schlüssen gekommen: Gesamtschweizerisch betrachtet sind die Wohnungsmärkte einigermaßen ausgeglichen; ich wiederhole: gesamtschweizerisch gesehen! Das heisst: Der Markt spielt grundsätzlich. Es kommen laufend neu gebaute Wohnungen auf den Markt; die Leerwohnungsquote ist gegenüber dem Vorjahr denn auch leicht gestiegen auf knapp 1 Prozent. Im internationalen Vergleich ist die Schweizer Bevölkerung sehr gut mit Wohnraum versorgt. Die Wohnungen sind für die grosse Mehrheit der Bevölkerung in jüngerer Zeit nicht teurer geworden und finanziell gut tragbar.»

«Stabile Mietzinse»

«Im Schnitt geben die Haushalte seit Jahrzehnten rund 20% ihres Bruttoeinkommens für Wohnungsmiete und Nebenkosten aus. Bei den tiefen Einkommen – auch das müssen wir in Betracht ziehen – zeigt die Belastung jedoch in jüngster Zeit nach oben. 2011 betrug sie mehr als 25% des Bruttoeinkommens. Ich erinnere aber daran, dass der Referenzzinssatz seit seiner Einführung im Herbst 2008 von damals 3,5 auf heute rekordtiefe 2% gesunken ist. Das bedeutet zum Beispiel, dass für Leute, welche schon länger in der gleichen Wohnung leben, die Mietzinse häufig gesunken oder zumindest stabil geblieben sind.»

«Natürlich hat der Bevölkerungszuwachs aufgrund der Zuwanderung einen Einfluss auf den Wohnungsmarkt. Die Zuwanderung resp. die Personenfreizügigkeit ist aber nur einer der Treiber. Ein Fazit daraus heisst: Für den Bundesrat ist klar, die bisherige Wohnungspolitik hat sich bewährt. Es ist nicht nötig, etwas grundsätzlich zu ändern. Das heisst: Keine Eingriffe in die Preisbildung und damit in den Markt. Dies

wäre kontraproduktiv, weil damit Investitionen gebremst würden – also weniger neue Wohnungen gebaut oder weniger erneuert würde, was die Wohnungsknappheit in den genannten Regionen letztlich noch verschärfen würde.»

Ohne den Bund

«Im Wohnungswesen stehen nicht nur der Bund, sondern vor allem die Kantone und Städte im Fokus. Sie können die Probleme am besten lösen, weil sie die regionalen und lokalen Gegebenheiten bestens kennen. Wie aufgezeigt, unterscheidet sich die Situation von Region zu Region, von Gemeinde zu Gemeinde stark. Gezielte Massnahmen der zuständigen Behörden vor Ort sind daher zielführender als flächendeckende Instrumente des Bundes.»

Das höchste Gebäude



In der letzten Ausgabe von M&W schrieben wir, der Messeturm Basel sei das höchste Gebäude der Schweiz (S. 8). Falsch! Eine aufmerksame Leserin machte uns darauf aufmerksam, dass der Prime Tower in Zürich am höchsten ist. Er bringt es mit 36 Etagen auf 126 Meter und überragt den Messeturm damit um gut 20 Meter. Auf Platz drei liegt übrigens der Wintower in Winterthur mit 99 Metern. Es dauert aber nicht mehr lange, bis der Prime Tower seinen Spitzenplatz verlieren wird: Ende 2015 wird der neue Roche-Turm eingeweiht. Die Zentrale des Pharmakonzerns, die 550 Mio. Franken kostet, wird es auf 178 Meter bringen. Basel wird dann seinen Titel als Standort des höchsten Gebäudes in der Schweiz zurück haben.

die schlechten Erfahrungen mit der Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten» erinnert. Diese war vom Parlament derart zersetzt worden, dass der Gegenvorschlag noch Verschlechterungen gegenüber dem Status quo brachte und dem MV einen zusätzlichen Abwehrkampf einbrockte.

Eine neuerliche Initiative müsse allen Mietenden in allen Regionen der Schweiz einen klaren Vorteil bringen und dürfe sich nicht nur auf die Hotspots mit ihren prekären Verhältnissen beziehen, hiess es. Die Frage wurde auch aufgeworfen, ob eine solche Initiative das bestehende Mietrecht verbessern oder nicht eher einen grundlegenden Paradigmenwechsel fördern solle. Schliesslich kamen auch noch Überlegungen zur aktuellen Situation zur Sprache, etwa zum Drohpotenzial im Rahmen der Diskussion um die Erweiterung der Personenfreizügigkeit. Hier hat der SMV mehrfach seiner Erwartung Ausdruck gegeben, dass ohne einen besseren Mieterschutz keine Zustimmung von seiner Seite möglich sei.

Es braucht noch Arbeit

Die Versammlung war sich darin einig, dass es noch weitere Diskussionen braucht. Es soll eine Auswahl von Vorschlägen vorhanden sein. Gleichzeitig sollen Bündnispartner gesucht werden. Zumindest bei der Wohninitiative ist das einfach: Dort stehen klar die Wohnbaugenossenschaften im Vordergrund.

«Wir können noch viel erreichen»

Seit bald vierzig Jahren ist Peter Macher in der Mieterbewegung aktiv. Mehr noch: Er hat sie in verschiedenen Funktionen massgeblich geprägt. Im Interview mit M&W blickt er zurück.

M&W: Peter Macher, Sie sind Geschäftsleiter des Deutschschweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands und gehen Ende Jahr in Pension. Freuen Sie sich, kürzer zu treten?

Peter Macher: Ja, ich freue mich darauf, wieder mehr Zeit für mich zu haben. Zum Beispiel habe ich noch einige Reisen und Wanderungen vor, für die mir bisher die Zeit fehlte. Aber ich bleibe weiterhin politisch tätig, zum Beispiel als Mitglied des Bezirksrats von Zürich, dem ich als Vertreter der SP seit 1989 angehöre.

Sie hatten auch andere politische Ämter inne...

Ja, ich war zwölf Jahre lang Mitglied des Zürcher Gemeinderats. Und in grauer Vorzeit war ich auch einmal Sekretär der Stadtzürcher SP. Der Präsident war damals Moritz Leuenberger. Aber fragen Sie mich nicht, wann das genau war... (lacht)

Wie kamen Sie zur Mieterbewegung?

In den 1970er-Jahren hatte ich einen Architekturverlag, der Wettbewerbsarbeiten publizierte. Von daher befasste ich mich schon früh mit Wohnfragen. Doch nur Theorie allein reichte mir nicht, ich wollte in der Praxis etwas verändern. Wir gründeten damals eine Hausgenossenschaft, welche die Liegenschaft übernahm, in der wir wohnten. Es gibt sie heute noch.

Das war dann tatsächlich der Ursprung der Wogeno?

Genau. Unser Haus war die Keimzelle der Wogeno. Diese hat sich dezentral aus diesem Projekt heraus entwickelt. Uns Initianten ging es generell darum, dass die Mieter aktiv werden und etwas für ihre eigenen Interessen tun. Diese Idee wollten wir verbreiten, unter anderem mit der «Gruppe Habenichtse», welche die Idee der Selbsthilfe und Selbstbestimmung im Wohnbereich propagierte. Zu den Aktivsten zählte

der Sozialarbeiter Walter Reist, der aber sehr bescheiden war und sich nie in den Vordergrund stellte.

Und wie kam es schliesslich zum Projekt PWG, zu deren Urhebern Sie auch zählen?

Die Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen (PWG) in der Stadt Zürich wurde 1990 gegründet, nachdem wir eine Abstimmung gewonnen hatten. Wir dachten einfach an eine grössere Wogeno, die wirksam und schnell in den Markt eingreifen kann. Es war eine Reaktion auf die damals grassierende Spekulation. Die Idee einer Stiftung kam von SP-Gemeinderat Franz Schumacher. Diese lancierten wir als Volksinitiative über die SP, doch es gab ziemliche Diskussionen, weil einige Genossenschaftsfunktionäre unerwünschte Konkurrenz witterten. Am Schluss mussten wir den Abstimmungskampf alleine durchboxen. Leute wie ich, Klaus Rosza oder Raymond Näf galten als die jungen Linken und waren bei der alten Garde nicht immer gern gesehen.

Was geht Ihnen durch den Kopf, wenn Sie auf diese Kontroversen zurückblicken?

Die Geschichte hat uns Recht gegeben. Die Befürchtungen von Genossenschaftsseite waren aus der Luft gegriffen. Heute verfügen die PWG und die Vorgänger-Genossenschaften über Liegenschaften mit einem Anlagewert von rund 600 Mio. Franken, der Verkehrswert beträgt über eine Milliarde. Das entwickelte sich aus einem von wenigen Leuten investierten Grundkapital von weniger als 50'000 Franken. Das kann sich wirklich sehen lassen und steht heute der gesamten Öffentlichkeit zur Verfügung.

Sie liessen sich dann beim Mieterinnen- und Mieterverband als Sekretär anstellen. Wie sah der Verband damals aus?

Als ich 1986 dazu stiess, war der Deutschschweizer Mieterverband noch ein vergleichsweise kleiner Klub mit 25'000 Mitgliedern. Heute haben wir 100'000 mehr. Jakob Trümpy amtierte als Geschäftsleiter in Basel. In seiner Anwaltskanzlei hatte er einen Raum mit einem Vorhang. Auf der einen Seite beriet er Klienten, auf der anderen empfing er ratsuchende MV-Mitglieder. So klein fing es an...



Peter Macher, ein «Urgestein» der Schweizer Mieterbewegung geht demnächst in Pension.

Wie kam die Zentrale des SMV/D nach Zürich?

Verbandspräsident war zu jenem Zeitpunkt der Zürcher Anwalt Roland Gmür, der «Mietrechtspapst». Er fand, dass der Verband professionalisiert und schlagkräftiger werden müsse. Ich wurde dann als Beauftragter für Öffentlichkeitsarbeit angestellt, natürlich in einem Teilpensum. Bald zügelten wir Trümpys Büro nach Zürich, und zwar mit einem Muldenkipper, den wir gratis benutzen konnten. Wir warfen alles rein und fuhren damit von Basel nach Zürich – hinter uns eine Wolke herumfliegender Akten! (lacht)

Welche Themen bewegten den Verband in jener Periode?

Wir thematisierten vor allem den Zusammenhang von Miete und Hypothekenzins, der vielen gar nicht bewusst war. So versuchten wir Einfluss auf die Banken zu nehmen, damit diese nicht bedenkenlos den Hypozins erhöhten, ohne auf die Mieter Rücksicht zu nehmen. Zudem dominierte die 1982 lancierte Initiative «für Mieterschutz» die Diskussion. Sie wurde 1986 zu Gunsten eines Gegenvorschlags zurückgezogen und

führte 1990 zu einem revidierten Mietrecht. Diese Revision ist heute noch die Grundlage des geltenden Mietrechts.

Wann fand das grosse Wachstum des Verbands statt?

Das war zweifellos in den 1990er-Jahren. Wir gewannen immer mehr Mitglieder, konnten die Geschäftsstelle ausbauen, einen Verlag gründen und unsere Mietrechtsfachbücher sowie die Ratgeber publizieren. Spannend war auch das Erscheinen des Internets und der Einsatz des Web für unsere Anliegen. Es gab ein kontinuierliches Wachstum, das eigentlich bis auf den heutigen Tag anhält. Wir legen ja immer noch praktisch jedes Jahr zu.

Trotzdem blieben Sie eher im Hintergrund. Sie hatten mit Ausnahme der letzten beiden Jahre, seit Sie als Geschäftsleiter des MV/D amten, nie eine Führungsfunktion inne. Weshalb?

Mich interessiert mehr die inhaltliche Arbeit als verbandsorganisatorische Fragen. Auch wollte ich mir eine gewisse Unabhängigkeit bewahren. Die gestand man mir auch immer

hen»

Populismus nützt nichts

Die Zuwanderung ist in aller Munde. Dies wegen der SVP-Initiative, welche die Zuwanderung nach altem Muster kontingentieren will. Funktioniert das? Nein, sagen sämtliche Fachleute.

Um ihre Volksinitiative «Gegen Masseneinwanderung» durchzubringen, scheut die SVP keinen Aufwand. Sie macht die Zuwanderung für alle Probleme verantwortlich: für die Arbeitslosigkeit, für steigende Sozialkosten, für verstopfte Züge – und auch für steigende Mieten. SVP-Präsident Toni Brunner schwört seine Mitglieder schon darauf ein. Am 9. Februar 2014 findet nämlich die Abstimmung über dieses Volksbegehren statt.

Wo liegen die Ursachen dieser Passivität?

Wir stellen einfach fest, dass sich noch zu viele Mieter bei Mietaufschlägen nicht rühren. Sie sind zu bequem, weil es ja oft um kleinere Beträge geht, die sich aber rasch zu grösseren Summen kumulieren, die dann jahrelang jeden Monat gezahlt werden müssen. Viele fürchten zudem Konflikte und eine mögliche Kündigung oder wollen generell keine «Lampen». Aber das Engagement hängt auch sehr von den Umständen ab. Unsere letzte Mietzinsenkungsaktion hatte das beste Echo seit je. Wenn in allen Medien steht, man solle beim Vermieter eine Senkung verlangen, dann werden doch viele hellhörig und beginnen sich bewusst zu werden, dass sie als Mieter eben auch Wirtschaftssubjekte in einem Milliardenmarkt sind und sich nicht einfach so ausbeuten lassen sollen. Insofern können wir also in Zukunft noch viel erreichen.

Wie sehen Sie die Zukunft der Mieterbewegung?

Der Mieterverband ist zur Zeit in einer neuen Umbauphase. Er stärkt seine politische Kraft auf eidgenössischer Ebene und baut seine organisatorischen Möglichkeiten in der Deutschschweiz aus. Da sehe ich ein riesiges Potenzial für eine erfolgreiche Weiterarbeit. Wichtig ist auch, dass vergessene Themen wie die Bodenrechtsfrage wieder aktualisiert werden.

zu: Nach Jakob Trümpy war Irène Spirig Geschäftsleiterin, später dann Elfie Schöpf und Regula Mühlebach. Im Präsidium lösten sich Moritz Leuenberger und Ruedi Strahm ab, bis Anita Thanei kam. Alle hatten ihre eigenen Stärken. Moritz Leuenberger konnte unsere Sache sehr gut verkaufen. Auf ihn konnte man sich verlassen, auch wenn er manchmal Umwege einschlug. Das Ziel verlor er nie aus den Augen. Mit Ruedi Strahm kam ökonomischer Sachverstand hinzu, er setzte sich aber auch stark für neue Verbandsstrukturen ein. Und mit Anita Thanei haben wir die Top-Mietrechtlerin an der Spitze.

Wenn Sie zurückblicken: Was wurde erreicht, was nicht?

Wir sind im Verlauf der Jahre zu einem der wichtigen Verbände im Land geworden und sind ein ernstzunehmender Player in der politischen Landschaft der Schweiz. Nicht gelungen ist uns die breite Mobilisierung der Mietenden, damit sie ihre Rechte wahrnehmen. Unser Mietrecht ist zwar mangelhaft, aber man könnte doch einiges damit machen. Man muss sich aber dafür wehren!

Die SVP behauptet, dass die Immigration die Ursache der hohen Mietkosten sei. Doch sie kann diese These nicht belegen. Im Argumentarium findet man lediglich pauschale Hinweise, die Mieten seien gestiegen und gleichzeitig die Einwanderung auch. Die Ursachenverbindung bleibt eine unbewiesene Behauptung. Fachleute sind sich einig, dass der Druck auf den Wohnungsmarkt verschiedene Ursachen hat.

Was treibt die Nachfrage an?

Das wurde unlängst an den Grenchener Wohntagen deutlich. Dort stand das Thema Mieten und Personenfreizügigkeit im Zentrum. Die Experten betonten, dass die Wohnungsknappheit in den Agglomerationen eine Folge der hohen Nachfrage nach Wohnraum sei. Doch was treibt diese Nachfrage an?

► Der wichtigste ist der gestiegene Wohlstand. Die Leute haben mehr Geld und damit auch höhere Ansprüche an die Wohnfläche und den Komfort. Der Pro-Kopf-Verbrauch von Wohnfläche steigt stark an. Das erzeugt Druck auf den Markt.

land, die in die Schweiz kommen, um hier zu arbeiten. Weil es sich heute vorwiegend um Gutqualifizierte handelt, die in den urbanen Agglomerationen arbeiten und auch dort wohnen wollen, tragen sie ebenfalls zur Wohnungsknappheit in den Zentren bei. Ökonomen nehmen generell als Faustregel an, dass eine Bevölkerungszunahme von 1% die Wohnraumnachfrage ebenfalls um 1% steigen lässt. In den letzten Jahren ist der Anstieg der Wohnfläche pro Kopf und jener der Bevölkerung je rund zur Hälfte für die gestiegene Nachfrage verantwortlich.

Dass jetzt bei Neuvermietungen teils viel höhere Mieten verlangt werden, hat mit dem gestiegenen Nachfragedruck zu tun. Die andere Seite der Medaille ist ein Mietrecht, das genau in diesem Bereich nicht funktioniert. Es lässt hohe Aufschläge zu und animiert so die Vermieter, ans oberste Limit zu gehen.

Fakten sind klar

Wer also Wohnungsmangel allein auf Zuwanderung zurückführt, verzerrt die Realität grob. Und dies wider besseres Wissen, denn die Fakten liegen offen da und sind auch alle publiziert. Gegen einen irreführenden Populismus verhält sich der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband (SMV) in aller Form. Er verurteilt auch die ausländerfeindliche Stimmungsmache, wie sie rund um die SVP-Initiative zu vernehmen ist. Kommt dazu, dass die Initiative ihre eigenen Ziele nicht erreicht. Denn wenn die Wirtschaft Arbeitskräfte braucht, können diese weiterhin einwandern. Es gibt nicht automatisch weniger Zuwanderung. Und mit Kontingenten wie einem Saisonierstatut schwächt die Initiative die Betroffenen auf dem Wohnungsmarkt. Sie bietet keinerlei Lösung gegen überrissene Mieten.

Andererseits anerkennt der SMV, dass die Einwanderung zu einem zusätzlichen Druck auf dem Wohnungsmarkt führt. Gerade deshalb verlangt er im Rahmen der Freizügigkeitsdebatte konkrete Schutzmassnahmen für die Mietenden in den von der Mietpreisexplosion betroffenen Gebieten. Die Einführung von Kontingenten löst per se keine Wohnprobleme, da letztere zum grössten Teil hausgemacht sind. Ob Fremdsprachige oder Einheimische ist egal – auf dem Wohnungsmarkt müssen sämtliche Mietenden vor Willkür geschützt werden.



Der Wohnungsmangel ist nicht allein auf die Zuwanderung zurückzuführen.

► Dann spielt die Demografie eine Rolle. Viel mehr Leute als früher leben heute als Single, Paare trennen sich, Familien lösen sich auf und bilden wieder Patchwork-Familien, Junge ziehen früher aus. Die Haushaltgrösse nimmt ab. All das braucht mehr Wohnraum als früher. Die Nachfrage steigt, und zwar nicht nur in den Agglomerationen.

► Schliesslich zählt auch das Bevölkerungswachstum. Hier spielt die Zuwanderung eine Rolle. Zwischen 2007 und 2012 wuchs die Schweiz jährlich um 84'000 Personen. Darunter sind auch Personen aus dem Aus-

Mieter erwerben ein Wohnh

Selbst im Zentrum von Zürich ist es noch möglich, dass Mieter eine Liegenschaft übernehmen und so günstige Mieten sicherstellen können. Das zeigt folgendes Beispiel.

«Da läuteten bei uns die Alarmglocken», erinnert sich Regi Preiswerk. Vor einem Jahr sickerte aus der Verwaltung die Information durch, die Liegenschaft könnte verkauft werden. Das Wohnhaus mit neun Parteien an der Gamperstrasse im Kreis 4 liegt unmittelbar am Gleisfeld des Zürcher Hauptbahnhofs. In wenigen Minuten ist man mit Bus oder Velo am HB. Die Besitzerin der Liegenschaft war über hundert Jahre alt, «aber noch top zwäg», wie Regi Preiswerk erzählt.

Selber zugreifen

Das war der Anlass, weshalb sich die Mieterinnen und Mieter zusammaten, um mit der Besitzerin ins Gespräch zu kommen. Sie befürchteten, dass die Mieten bei einem Eigentümerwechsel stark ansteigen würden, wie das häufig zu beobachten ist. Die betagte Besitzerin zeigte sich aufgeschlossen. Und vor allem: Mit einem Verkauf des Objekts hatte sie es nicht eilig.

Das war die Chance für die Mietenden. Allerdings fehlte ihnen das Knowhow für eine Übernahme. Was sollten sie tun? Eine Stockwerkeigentümerschaft bilden? Eine Genossenschaft gründen? Und wie geht das überhaupt? Ist ein Kauf realistisch? Fragen über Fragen türmten sich vor den Hausbewohnern auf. «Vieles konnten wir selber klären. Aber wir sahen auch, dass ein fachlicher Support hilfreich wäre», so Regi Preiswerk.

Fachliche Hilfe

Den fanden sie schliesslich beim Zürcher Verband der Wohnbaugenossenschaften und bei der Stiftung PWG. Diese hatte vor kurzem mit «Aproprio» eine neue Dienstleistung ins Leben gerufen, die genau auf solche Fälle zugeschnitten ist. Aproprio berät kaufwillige Mietende, die ihre Wohnliegenschaft selber übernehmen wollen (siehe Kasten). Einiges hatten die Mietenden der Gamperstrasse bereits abgeklärt. So lag eine



Im Zürcher Kreis 4 gründeten die Mieter dieser Liegenschaft eine Genossenschaft und übernahmen sie schliesslich selber.

Schätzung über den Kaufpreis der Liegenschaft vor. Und die Gespräche unter den Betroffenen selber zeigten, dass es nicht unmöglich war, die Summe von rund 2,5 Millionen Franken aufzubringen. Jetzt sollte die Fachberatung den eingeschlagenen Weg bestätigen.

«Für uns war klar, dass wir eine Genossenschaft gründen wollten»,

berichtet Regi Preiswerk. Musterstatuten dazu waren beim Genossenschaftsverband erhältlich. Bei Aproprio gab es dann die Bestätigung durch Immobilienprofis. Besonders wertvoll war dies in der Frage der Finanzierung. War die neue «Genossenschaft Gamperstrasse» erst einmal gegründet, so standen die Verhandlungen mit den Banken an.

ANFANGSMIETE

Ein Instrument gegen überrissene Aufschlä

Immer mehr Mietende fragen sich: Kann ich einen überrissenen Anfangsmietzins anfechten? Ja, das geht. M&W beantwortet die wichtigsten Fragen.

Bei Mieterwechseln wird häufig aufgeschlagen – ohne irgendeine Verbesserung an der Wohnung. Darf das ein Vermieter einfach so tun? Die Antwort lautet: Er versucht es, und es kommt darauf an, ob Sie sich das gefallen lassen – oder eben nicht. Auf jeden Fall steht Ihnen das Instrument der Anfechtung der Anfangsmiete zur Verfügung. Nachstehend die wichtigsten Antworten rund um diese noch wenig bekannte Möglichkeit.

Wann ist ein Anfangsmietzins missbräuchlich?

Als übersetzt und damit missbräuchlich gilt ein Anfangsmietzins, wenn der Vermieter mit der Wohnung eine zu hohe Rendite erzielt und wenn die Wohnung teurer ist als andere vergleichbare Wohnungen im betreffenden Quartier.

Die neuen Mieten auf den Internetportalen wie Homegate etc. sind nicht massgebend. Wichtig ist der Vergleich mit bestehenden, langjährigen Mietverträgen. Am besten erkundigen Sie sich bei Nachbarn im Quartier, wie viel sie für eine vergleichbare Wohnung bezahlen.

Kann ich die Anfangsmiete anfechten, wenn ich den Vertrag bereits unterschrieben habe?

Ja. Sie können die Rechtmässigkeit des Anfangsmietzins prüfen las-

sen, nachdem Sie den Mietvertrag unterzeichnet haben. Ihre Unterschrift bedeutet nach geltendem Recht noch nicht, dass Sie die Höhe des Mietzinses akzeptiert haben. Doch aufgepasst: Sie sollten sich nicht von vornherein auf einen allfälligen Prozess Erfolg einstellen. Unterschreiben Sie daher den Vertrag nur, wenn Sie den neuen Mietzins auch bezahlen können.

Man dachte zuerst an ein Eigenkapital von 20 Prozent. Dann aber stellte sich heraus, dass die Banken 30 Prozent verlangten. Das stellte die frisch gebackene Genossenschaft vor neue Probleme. Gelöst wurden sie schliesslich durch die Aufnahme eines günstigen rückzahlbaren Darlehens aus dem genossenschaftlichen Fonds de roulement. «Dadurch ging dann die Rechnung für alle auf», sagt Regi Preiswerk. Die Übernahme der Liegenschaft war perfekt. Die Wohnliegenschaft ist nun im Besitz derer, die drin wohnen. Und Spekulanten haben keine Chance mehr.

Das Wunder ist möglich

Selbst in Zürichs Zentrum, sozusagen im Auge des Hurrikans, ist genossenschaftliches Handeln möglich. Das beweist dieser Fall. Voraussetzung ist die Kooperation der Eigentümer, das kollektive Vorgehen der Betroffenen, Stehvermögen und eine gute Fachberatung. Im Fall Gamperstrasse gibt es insofern einen Wermutstropfen, als die Liegenschaft in der Baulinie eines neuen Trams liegt. Die neuen Eigentümer könnten dereinst enteignet werden. Doch selbst wenn dies in zwanzig Jahren einmal der Fall sein sollte, hat sich die Aktivität gelohnt: «19 Jahre güns-

sen, nachdem Sie den Mietvertrag unterzeichnet haben. Ihre Unterschrift bedeutet nach geltendem Recht noch nicht, dass Sie die Höhe des Mietzinses akzeptiert haben. Doch aufgepasst: Sie sollten sich nicht von vornherein auf einen allfälligen Prozess Erfolg einstellen. Unterschreiben Sie daher den Vertrag nur, wenn Sie den neuen Mietzins auch bezahlen können.

Lohnt sich eine Anfechtung des Anfangsmietzinses?

Sie lohnt sich ...

► wenn Ihr Nettomietzins 10 Prozent höher ist als derjenige Ihres Vormieters, ohne dass der Vermieter etwas Substanzielles an der Wohnung verbessert hätte

► wenn die Liegenschaft erst vor kurzem gebaut wurde und der Mietzins trotzdem wieder erhöht wurde.

aus

Deutschland erlässt eine Mietpreisbremse

«... wohnen ist auch nicht schlecht», sagt Regi Preiswerk. Für eine Dreizimmerwohnung zahlen sie jetzt rund 1100 Franken netto im Monat. Sensationell für Zürich.

Aproprio hilft

17 Kaufinteressenten haben im ersten Jahr ihres Bestehens die Dienste von Aproprio beansprucht. «Die Beratungsstelle hat damit ihren Zweck erfüllt», bilanziert Kornel Ringli von der Stiftung PWG. Diese hatte Aproprio mit städtischer Hilfe im Jahr 2012 eingerichtet. Die Stelle berät Mietende, wenn sie gemeinsam ein Wohnhaus erwerben wollen. Damit soll verhindert werden, dass Hausgemeinschaften bei einem Verkauf verloren gehen und Liegenschaften der Spekulation anheimfallen. Das Erstgespräch ist kostenlos. Laut Ringli wird meist schnell klar, ob ein Kauf realistisch ist oder nicht. Als häufigste Stolpersteine auf dem Weg zu einer gemeinsamen Liegenschaft erweisen sich die Finanzierung und die Wahl einer allen zusagenden Organisationsform. «Damit ein Kauf zustandekommt, muss vieles zusammenpassen», sagt Ringli. Auch ein Quäntchen Glück dürfe nicht fehlen.

→ www.aproprio.ch, www.pwg.ch, www.wbg-schweiz.ch

In deutschen Grossstädten wird bald eine Mietpreisbremse übermässige Aufschläge bei Mieterwechseln verhindern.

In der Schweiz will Bundesrat Johann Schneider-Ammann (FDP) keinerlei Eingriffe in den Wohnungsmarkt. In Deutschland haben CDU und SPD in den Koalitionsverhandlungen soeben eine Mietpreisbremse beschlossen. Diese Massnahme hatte der Deutsche Mieterbund (DMB) schon lange gefordert, um den rasanten Anstieg der Mietzinsen vor allem in grossen Städten wie Berlin, Hamburg, München oder Frankfurt zu stoppen.

Nicht mehr als zehn Prozent

Laut dem Beschluss dürfen die Mieten bei einem Wechsel künftig maximal zehn Prozent über dem ortsüblichen Niveau liegen. Und bei bestehenden Verträgen dürfen die Mieten höchstens um 15 Prozent in vier Jahren steigen. Zu dieser Einigung kam es in den Koalitionsverhandlungen, die unter der Führung von Angela Merkel (CDU) und Sigmar Gabriel (SPD) mit Blick auf die künftig regierende Grosse Koalition geführt wurden.

Es gibt allerdings einige Einschränkungen. So gilt die Mietpreisbremse nur für die nächsten drei Jahre. Und vor allem gilt sie nur dort, wo Wohnungen knapp sind, also in den Metropolen. Es liegt somit an den Ländern, die Bremse zu installieren. Der Präsident des DMB, Franz-Georg Rips, spricht daher von einem Wermutstropfen: «Wir sehen es kritisch, dass die Begrenzung der Wiedervermietungsmieten nicht bundesweit gelten soll. Das macht die Sache kompliziert, verzögert eine Umsetzung und schiebt die Verantwortung auf die jeweiligen Landesregierungen ab.»

Proteste wirkten

In mehreren Städten war es in den letzten Monaten zu Protesten gegen die hohen Mieten gekommen. Teils unter Mithilfe der Mieterverbände – etwa in Stuttgart – gingen Tausende von Mieterinnen und Mietern auf die Strasse und verlangten staatliche Massnahmen gegen übermässige Aufschläge. Statistiken zeigen, dass es bei den Neuvermietungen in den vergangenen fünf Jahren zu einem



Die Proteste in vielen deutschen Städten haben Folgen: Mietaufschläge nach Mieterwechseln werden begrenzt.

Anstieg von rund 35 Prozent kam. Das führt zu steigenden Belastungen der Haushalte. In Berlin müssen Mietende im Schnitt bereits 37 Prozent ihres Einkommens für die Miete aufwenden.

Was passiert, wenn die Mietpreisbremse in Kraft ist? Der deutsche Hauseigentümerverband – er heisst «Haus und Grund» – prophezeit, dass weniger Wohnungen gebaut werden und am Schluss nur noch staatliche Unternehmen und ein paar grosse Kapitalgesellschaften den Wohnungsmarkt beherrschen werden. Doch das ist in den Augen des DMB bloss Panikmache: «Die Mieten werden langsamer steigen als bisher. Und ich hoffe, dass die Renditejäger endlich aus dem Markt gedrängt werden, denn wir brauchen langfristige Investitionen auf dem Wohnungsmarkt», meint Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins.

Junge Familien profitieren

Laut dem DMB löst die Mietpreisbremse nicht alle aktuellen Probleme. Sie werde weder den Neubau ankurbeln noch Investitionen in den Neubau verhindern. Und sie werde auch nicht zu Mietpreissenkungen führen. Doch: «Nutzniesser der Be-

grenzung werden in erster Linie die Mieter sein, die aus beruflichen Gründen oder zur Ausbildung in die Stadt ziehen, bzw. junge Familien, die eine gemeinsame Wohnung beziehen wollen», sagt Hans-Georg Rips.

Der DMB-Präsident macht auf ein weiteres Problem aufmerksam: In Deutschland werden die ortsüblichen Vergleichsmieten aufgrund der Vertragsabschlüsse aus den letzten vier Jahren ermittelt. Wegen der hohen Aufschläge ergibt sich daraus aber auch ein überhöhtes Niveau. Daher fordert der Mieterbund, dass bei der Ermittlung der Ortsüblichkeit nicht nur die teuren Abschlüsse der letzten vier, sondern die letzten zehn Jahre berücksichtigt werden.

Im Übrigen begrüsst Rips die neue Kappungsgrenze bei den Bestandesmieten, die nicht mehr als 15 Prozent in vier Jahren steigen dürfen. Dies werde sich positiv auf die bestehenden Mieten auswirken. Mit der Kompetenz der Landesregierungen, diese Regelung nur auf Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt anzuwenden, gibt es aber auch hier einen Wermutstropfen. Die einzelnen Mieterverbände werden Druck auf ihre Behörden ausüben müssen, damit diese Bremse installiert wird.

ge

Bei der Überprüfung des Anfangsmietzinses berücksichtigt das Gericht auch, ob der Vormieter die wegen der Reduktion des Referenzzinses fälligen Mietzinssenkungen erhalten hat.

Wie reagieren die Vermieter bei einer Anfechtung des Anfangsmietzinses?

Die Erfahrungen zeigen, dass gut aufgegleiste Anfechtungen meistens erfolgreich sind. Oft kommt es vor, dass der Vermieter schon vor der Schlichtungsverhandlung ein Angebot macht und den Mietzins wieder senkt. Dann besteht die Möglichkeit für eine aussergerichtliche Einigung. Die Chancen müssen in jedem Einzelfall geprüft werden. Daher ist es unerlässlich, dass Sie sich vorher vom lokalen Mieterverband beraten lassen.

Gegen Landhortung vorgehen

Raumplanung ohne Mieter? Das Bundesamt vergass, den SMV zu begrüssen. Deshalb hat er sich selber gemeldet.

Normalerweise werden bei Vernehmlassungen alle wichtigen Verbände begrüsst. Doch im Bundesamt für Raumentwicklung gehören die Mieterinnen und Mieter offenbar nicht zu den wichtigen Kreisen. Es hat vergessen, den SMV zur Teilrevisi- on der Raumplanungsverordnung einzuladen.

Macht nichts. Der SMV hat sich gleich selber bei den Beamten gemeldet. «Die Interessen der Mieterinnen und Mieter unseres Landes werden durch die Vorgaben genauso betroffen wie jene der Eigentümer», können sie jetzt in der Stellungnahme lesen. Hoffentlich wirkt's. Der SMV erinnert in seinem Schreiben daran, dass im Abstimmungskampf zum neuen Raumplanungsgesetz die Frage kontrovers diskutiert wur-



Raumplanung muss auch die Mietenden berücksichtigen.

de, wie sich die neuen Bestimmungen auf die Wohnkosten auswirken. Der SMV meint, dass das neue Gesetz einige Chancen bietet, um einen Schritt vorwärts zu kommen.

So können Brachen und leere Flächen schneller für Wohnzwecke umgezont werden. Es gibt eine bessere Handhabe gegen Baulandhortung. Und die Mehrwertabgabe erlaubt es, Mittel für den preisgünstigen Wohnungsbau festzulegen. «Dies soll

jetzt umgesetzt werden», fordert der SMV. Aber er erinnert auch daran, dass es total unverständlich war, dass die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum bisher in der Raumplanung praktisch kein Thema war. In der Beurteilung der kantonalen Richtpläne wurde dieser Aspekt überhaupt nicht berücksichtigt. Dabei ist der Bund gemäss Verfassung zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus verpflichtet. «Dies muss in der Raumplanung seinen Niederschlag finden», verlangt der SMV.

Der Verband erwartet deshalb, dass der Bund weitergehende Massnahmen prüft. Es genügt nicht, wenn der Bund im Leitfaden Richtplanung künftig auch prüft, ob diese Pläne Ziele und Massnahmen für den preisgünstigen Wohnungsbau enthalten. Das könne nur ein erster

Schritt sein. Der SMV verlangt, dass der preisgünstige Wohnungsbau als grundlegende Zielsetzung der Raumplanung festgelegt wird.

etcetera

• Soziale Auftragsvermittlung

Brauchen Sie Hilfe?

Wir vermitteln Ihnen tatkräftige Arbeitshilfen

beim Zügeln, bei Räumungen, im Garten, beim Putzen, bei Endreinigungen, usw.

ETCETERA

Soziale Auftragsvermittlung des SAH Zürich

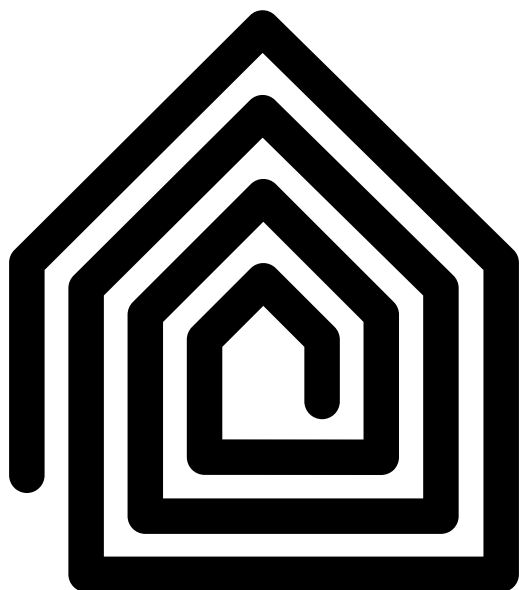
www.etcetera-zh.ch

Zürich 044 271 49 00
Dietikon 044 774 54 86
Thalwil 044 721 01 22
Effretikon 052 343 21 41
Dielsdorf 044 885 50 55



Anzeigen

Die Liegenschaft, in der Sie wohnen, soll verkauft werden. Warum nicht zusammen das Haus erwerben? **www.aproprio.ch**



APROPRIO 

Ein Beratungsangebot der Stiftung PWG für Mietende der Stadt Zürich.

KAM-oeko-LOGISCH

TEL/FAX 044 272 14 44
www.kamoeko.ch

REINIGUNGSSERVICE

Wohn-, Büro- und Gebäudereinigung,
Daueraufträge aller Art,
Zwischenreinigungen,
kostenlose Beratung
und Offerte mit Abgabegarantie

UMZUGSSERVICE

Umzüge + Entsorgung + Reinigungen
2 Fachmänner + LKW + Versicherung
Fr. 140.-/Std. Gratisofferte


OIKO CREDIT

www.oikocredit.ch
044 240 00 62

Seit 35 Jahren unterstützt Oikocredit benachteiligte Menschen mit fairen Darlehen. Helfen auch Sie mit, indem Sie Anteilscheine von Oikocredit zeichnen.

sozial verantwortlich
nachhaltig
gerecht

Haben Sie Mietprobleme?

MV HOTLINE
0900 900800
(CHF 3.70/Min., aus dem Festnetz)

Ab Verbindung mit dem/r RechtsberaterIn



Kurze telefonische Rechtsauskünfte des Mieterinnen- und Mieterverbandes:
Mo bis Fr, 9 bis 15 Uhr

Meine Stube mit Bild im Internet?

Frage: Wir haben ordentlich gekündigt. Unser Vermieter hat uns nun mitgeteilt, dass er in zwei Wochen mit einem Fotografen vorbeikommen und Fotos für eine Ausschreibung der Wohnung im Internet aufnehmen werde. Darf er wirklich unsere ganze Wohnung fotografieren und publizieren? Wir wollen nicht, dass alle unsere Wohnung erkennen und sehen können, welche teuren Bilder und andere Gegenstände bei uns zu stehen wären.

Hotline: Nein, dazu hat Ihr Vermieter kein Recht. Viele Vermieter illustrieren zwar die Ausschreibung einer Wohnung im Internet durch Fotos, auf denen auch Möbel und andere Einrichtungsgegenstände der bisherigen Mieter zu sehen sind. Das ist aber ein unzulässiger Eingriff in die Privatsphäre. Sie müssen es nicht hinnehmen, dass Fotos Ihrer Wohnungseinrichtung im Internet

oder einer Vermietungsdokumentation erscheinen. Erlauben müssen Sie dem Vermieter somit nur Fotos, auf denen Ihre Einrichtungsgegenstände nicht zu sehen sind. Nichts einzuwenden ist wohl auch gegen Fotos von WC und Badezimmer.

Schwierig wird es, wenn sich im Internet bereits Fotos Ihrer Wohnungseinrichtung befinden. Selbstverständlich haben Sie in einem solchen Fall das Recht, deren sofortige Beseitigung zu verlangen. Wenn der Vermieter Ihrer Forderung nicht nachkommt, könnten Sie allenfalls eine gerichtliche Verfügung beantragen. Das ist dann aber doch sehr aufwendig. Hinzu kommt, dass sich das, was einmal aufs Internet hochgeladen wurde, kaum mehr wirklich beseitigen lässt. Man sagt ja, «das Netz vergisst nichts». Mit irgendwel-



Fotos der eigenen Wohnung im Internet muss man nicht dulden.

chen Suchanfragen findet man auch nicht mehr aktuelle Inhalte. Aus diesem Grund ist es wichtig, dem Vermieter das Fotografieren Ihrer Einrichtung von vornherein gar nicht

zu erlauben. Wenn sich unzulässige Fotos auf dem Internet befinden, die sich nicht mehr beseitigen lassen, könnten Sie allenfalls eine Entschädigung verlangen.

Gibt es eine Putzvorschrift?

Frage: Mein Vermieter besteht darauf, dass die Reinigung der Wohnung vor dem Auszug von einer Reinigungsfirma mit Abnahmegarantie durchgeführt wird. Ich möchte dagegen die Wohnung selber reinigen. Darf der Vermieter das verlangen?

Hotline: Nein, das geht ihn gar nichts an. Ob Sie selber putzen oder eine Reinigungsfirma mit oder ohne Abnahmegarantie beiziehen, ist allein Ihre Entscheidung. Der Vermieter hat einfach Anspruch darauf,

dass die Wohnung bei der Abgabe sauber ist. Ist sie das nicht, kann er Ihnen eine kurze Frist zur Nachreinigung ansetzen und dann, wenn die Sauberkeit immer noch zu wünschen übrig lässt, auf Ihre Kosten

putzen lassen. Wenn Sie schon eine Reinigungsfirma kommen lassen, empfehlen wir Ihnen allerdings, gleichzeitig eine Abnahmegarantie zu vereinbaren. Dies in Ihrem eigenen Interesse.

HAUSHALT

Wischlappen – aus Baumwolle oder Mikrofaser?

Putzen ist leider auch im Winter nötig. Doch welches Lappen ist der beste?

Wenn es gegen den Staub geht, so sind klassische Staubtücher gefragt. Sie binden viel Staub, haben aber den Nachteil, dass sie manchmal Fusseln hinterlassen. Einige Staubtücher sind imprägniert, damit sie weniger Staub aufwirbeln. Mit solchen Tüchern sollte man bei Glas oder Kunststoffen vorsichtig sein, da sie Spuren hinterlassen können. Auf jeden Fall sollte man Staubtücher immer nur trocken benutzen und nicht anfeuchten.

Immer noch beliebt ist der alte Staubwedel. Weil die Federn Fett enthalten, wird Staub gut gebunden. Ein weiterer Vorteil ist, dass sich die Federn nicht elektrosta-

tisch aufladen. Der Wedel empfiehlt sich daher besonders für empfindliche Elektrogeräte. Mittlerweile sind auch synthetische Wedel im Angebot. Da sie aber nicht billig und teils sogar nur für die Einmalnutzung gedacht sind, sollte man eher sparsam damit umgehen.

Und was ist mit Mikrofasertüchern? Weil sie auf kleinstem Raum Tausende von Kleinstfasern enthalten, binden sie viel Schmutz und können gut in die Poren von Oberflächen eindringen. Das ist mit herkömmlichen Wischtüchern nicht möglich. Bei Mikrofasertüchern bleiben auch keine Fusseln zurück. Weil sie sich elektrostatisch aufladen, ziehen sie Schmutz besonders an. Allerdings sollten auch sie trocken bleiben. Ein Reinigungsmittel beeinträchtigt die Wirkung, indem dann die Nässe statt der Schmutz gebunden wird. Allerdings haben die Mi-



Viele Lappen wischen gut, aber man muss den Richtigen auswählen.

krofaser den Nachteil, dass sie bald gewaschen werden müssen. Und nicht alle Flächen sind gleich geeignet für diese Hightech-Tücher. Bei

Möbeln mit Ölpolitur tragen sie die Pflegeschicht ab, was nicht unbedingt erwünscht ist.

Hoch im Kurs sind Vliestücher, die sehr saugkräftig sind und ebenfalls keine Fusseln hinterlassen. Sie lassen sich auch leicht auswachen. Auch die traditionellen Wischlappen aus Baumwolle sind immer noch eine gute Empfehlung. Sie bleiben selbst nach häufigem Gebrauch stabil und sind das Beste, wenn es darum geht, erst einmal den groben Schmutz zu entfernen. Oft ist es deshalb gar nicht nötig, vorher Staub zu saugen. Lappen aus Baumwolle tun ihren Dienst klaglos.

Guter Tipp zuletzt: Was auch immer bei Reinigungstüchern auf der Packung steht – vorher einen kurzen Probewisch zu machen ist ratsam. Man vermeidet unliebsame Überraschungen.

Der gute Tipp

Darf der Vermieter in die Wo

Wenn Sie eine Wohnung mieten, ist diese Ihr Zuhause. Der Vermieter darf sie nur in gesetzlich eng umschriebenen Ausnahmefällen betreten. Zudem hat er kein Recht, einen Schlüssel zu Ihrer Wohnung zu besitzen.

«Darf der Vermieter meine Wohnung besichtigen?» Diese Frage ist bei den Beratungsstellen des Mieterinnen- und Mieterverbands ein Dauerbrenner. Gemäss Art. 257h OR darf der Vermieter Ihre Wohnung betreten, wenn dies für den Unterhalt, die Wiedervermietung oder den Verkauf der Liegenschaft nötig ist. Gestützt darauf kann er beispielsweise jedes Jahr einmal vorbeikommen, um die Wände auf Feuchtigkeitsschäden zu überprüfen. Sich Ihre Wohnung zusammen mit Handwerkern ansehen darf er jedenfalls, wenn er grössere Unterhaltsarbeiten plant.

Dasselbe gilt, wenn Sie ausziehen oder wenn die Liegenschaft verkauft wird. Dann darf der Vermieter Kauf- oder Mietinteressenten durch Ihre Wohnung führen. Nicht zulässig ist hingegen eine Inspektion, ob Sie ordentlich aufgeräumt und geputzt haben. Die Ordnung in Ihrer Wohnung geht den Vermieter nichts an, solange Sie darin keine feuergefährlichen Gegenstände stapeln oder haufenweise stinkenden Müll ver sammeln lassen.

Rechtzeitig ankündigen

Auf jeden Fall muss der Vermieter einen Besuch rechtzeitig ankündigen, nach einer ungeschriebenen Regel meist 24 bis 48 Stunden im Voraus. Gemäss Art. 257h OR hat er bei einer Besichtigung zudem «auf die Interessen des Mieters Rücksicht zu

Bilder m&w



Der Vermieter darf nicht einfach Ihre Wohnung betreten, sondern muss sich anmelden.

nehmen». Das heisst, Sie können den Zutritt verweigern, wenn Ihnen der angekündigte Termin speziell unangelegen kommt. Teilen Sie das dem Vermieter rechtzeitig mit. Am besten schlagen Sie dabei gleich einen anderen Zeitpunkt vor.

Dem Vermieter den Zugang zur Wohnung um jeden Preis zu verweigern, ist jedoch nicht ratsam. Denn wenn Sie ihn zu Unrecht nicht hereinlassen, können Sie als Mieterin oder Mieter schadenersatzpflichtig werden. Dann müssen Sie unter Umständen für die Stundenlöhne von Handwerkern aufkommen, die un verrichteter Dinge wieder abziehen mussten. In krassen Fällen kann der Vermieter von Ihnen sogar eine Entschädigung für eine verpatzte Wiedervermietung verlangen. Ob Sie den Zutritt zu Recht oder zu Unrecht verweigert haben, entscheidet sich im Streitfall erst nachträglich in einem Schlichtungs- oder Gerichtsverfahren. Dabei werden Ihre Interessen gegen diejenigen des Vermieters abgewogen. Das ist eine Ermessensfrage.

Ein Vermieter darf sich im Falle einer ungerechtfertigten Zutrittsverweigerung allerdings nicht eigenmächtig Einlass verschaffen. Sonst macht er sich strafbar. Er kann

jedoch eine richterliche Verfügung beantragen, die ihm auf jeden Fall Zutritt verschafft.

Kein Recht auf Schlüssel

Vielleicht hat Ihr Vermieter einen Schlüssel zu Ihrer Wohnung. Das ist allerdings nicht korrekt. Gemäss Gesetz hat er Ihnen die gemietete Wohnung zum ausschliesslichen Gebrauch zu überlassen. Das heisst, er muss Ihnen bei Mietbeginn sämtliche Schlüssel übergeben. Wenn Sie das wollen, und auch er damit einverstanden ist, können Sie ihm natürlich einen Schlüssel überlassen. Etwa, damit er Ihnen während den Ferien die Pflanzen giessen kann oder damit irgendwo noch ein Schlüssel vorhanden ist, sofern Sie Ihren verlieren. Das ist aber eine absolut freiwillige Abmachung.

Ungültig ist jedenfalls eine vorge druckte Klausel im Mietvertrag, wonach Sie dem Vermieter oder Hauswart einen Schlüssel überlassen müssen. Gewisse Mietverträge verlangen, dass Sie als Mieterin oder Mieter bei längerer Abwesenheit bei einer leicht erreichbaren Vertrauensperson einen Schlüssel hinterlegen. Auch eine solche Vertragsbestimmung ist nicht tel quel gültig. Wenn Sie beispielsweise für mehre-

re Monate verreisen, müssen Sie allerdings gewährleisten, dass der Vermieter sein gesetzliches Zutrittsrecht wahrnehmen kann. Etwa wenn er Unterhaltsarbeiten planen und ausführen muss. Sonst können Sie schadenersatzpflichtig werden. Bei längerer Abwesenheit ist es eh sinnvoll, jemanden zu beauftragen, ein Auge auf die Wohnung zu werfen.

Schlosszylinder auswechseln

Was können Sie als Mieterin oder Mieter unternehmen, wenn der Hauswart oder Vermieter gegen Ihren Willen einen Schlüssel zu Ihrer Wohnung besitzt? Grundsätzlich könnten Sie den Schlüssel herausverlangen, notfalls indem Sie die Mietschlichtungsbehörde oder das Gericht anrufen. Das ist aber auf-



Die Wohnung ist geschützte Privatsphäre.

Anzeige

AVIS

Vorzugskonditionen
für MV-Mitglieder

Buchen Sie mit der AVIS Worldwide Discount Nummer D935700 zu preisgünstigen Tarifen Autos und Lieferwagen.

Unter www.avis.ch, Tel. 0848 81 18 18 oder auf www.mieterverband.ch unter «Dienstleistungen».

Wohnung? Die ewz-Aktion läuft aus



wendig. Zudem kann der Vermieter ja über mehrere Schlüssel verfügen oder noch einen nachmachen lassen, bevor er ihn Ihnen übergibt. Vielleicht sind Sie ja nicht einmal sicher, ob der Vermieter einen Schlüssel hat, sondern hegen nur einen Verdacht.

Eine praktische Lösung ist in solchen Fällen häufig, den Schlosszylinder auswechseln zu lassen. Dabei handelt es sich streng genommen um eine bauliche Veränderung am Mietobjekt, die Sie vor Ihrem Auszug auf eigene Kosten wieder rückgängig machen müssen. Bewahren Sie den ursprünglichen Schlosszylinder also auf und lassen Sie ihn vor der Wohnungsabgabe wieder einsetzen. Kann Ihnen der Vermieter kündigen, wenn Sie den Schlosszylinder auswechseln? Laut Art. 260a OR benötigen Sie für eine derartige bauliche Veränderung am Mietobjekt zwar tatsächlich die schriftliche Zustimmung des Vermieters. Wenn Sie sich darüber hinwegsetzen, müssen Sie beim Auszug zunächst aber nur auf eigene Kosten den ursprünglichen Zustand wiederherstellen. Solange Sie das Mietobjekt nicht schwer beschädigen, ist eine Kündigung kaum gerechtfertigt.

Ruedi Spöndlin

Noch bis Ende Jahr erhalten Zürcher ewz-Kunden bis zu 100 Franken, wenn sie eine der sparsamen Kaffeemaschinen kaufen, die auf Topten.ch gelistet sind. Das Programm ist ein Erfolg.

«Vor zehn Jahren fanden wir heraus, dass Kaffeemaschinen die grössten Energiefresser im Haushalt waren», erinnert sich Eric Bush, Energieexperte von Topten. «Sie hatten einen grossen Wasserbehälter, und wenn niemand abschaltete, heizten die Geräte ständig eine grosse Menge Wasser auf.» Was meistens fehlte, war eine automatische Abschaltfunktion. Topten suchte gezielt nach Geräten mit einer solchen Funktion, führte Verbrauchsmessungen durch und begann, die sparsamsten Geräte auf der unabhängigen Stromparseite Topten.ch aufzuführen.

Als erster Energieversorger lancierte das Zürcher ewz eine Stromsparfondsaktion für Kaffeemaschinen. Damit wurden energieeffiziente Modelle gefördert. Nach sechs Jahren läuft das Programm per Ende 2013 aus. «Gefördert werden ausschliesslich Topten-Modelle», erklärt ewz-Berater Peter Wieland. «Damit ist gewährleistet, dass die Geräte hohe Anforderungen an die Energieeffizienz erfüllen.» Was einst in Zürich begann, wurde bald Vorbild für weitere Versorger in der ganzen Schweiz.

3800 Kaffeemaschinen gefördert

Das ewz investierte bisher 280'000 Franken in das Programm. Bislang wurden 3791 Kaffeemaschinen mit bis zu 100 Franken pro Gerät gefördert. «Die Stromeinsparungen lassen sich sehen», freut sich Peter Wieland. «Dank der neuen Geräte werden in den nächsten zehn Jahren rund 3.8 Millionen Kilowattstunden Strom eingespart.» Dies entspricht dem durchschnittlichen Stromverbrauch von 1400 Haushalten. Und die Kundinnen und Kunden sparen über zehn Jahre hinweg insgesamt 760'000 Franken an Stromkosten (Annahme 20 Rp./kWh).

In den vergangenen Jahren wurde die Technik von Kaffeemaschinen revolutioniert. Immer effizientere Modelle kamen auf den Markt. Topten verschärfte laufend die Kriteri-



Der Kauf einer sparsamen Kaffeemaschine lohnt sich.

en, um jeweils die besten Kaffeemaschinen zu präsentieren. Grosse Boiler und automatische Abschaltzeiten von drei bis vier Stunden gehören der Vergangenheit an. Heutige Bestgeräte heizen nur noch gerade die für einen Kaffee benötigte Menge Wasser auf. Effiziente Vollautomaten schalten spätestens nach

einer Stunde, effiziente Kapselmaschinen spätestens nach einer Viertelstunde automatisch aus. In der EU sind eine automatische Abschaltfunktion und kurze Abschaltzeiten für Kaffeemaschinen in zwei Jahren sogar Vorschrift.

Tipps zum Kauf

Einige Kaffeemaschinen müssen zur Bedienung von allen vier Seiten zugänglich sein. Daher sollte vor dem Kauf überlegt werden, wo das Gerät aufgestellt werden kann. Wer gerne einen Cappuccino aus hohen Tassen trinkt, sollte sich vergewissern, dass die Lieblingstasse unter den Kaffeerauslauf passt. Wer starken Espresso mag, sollte darauf achten, dass die Düse absenkbar ist, damit der Kaffee während der Zubereitung nicht spritzt. Falls die Abschaltzeiten programmierbar sind, wird empfohlen, sie auf die kürzest mögliche Zeit einzustellen. Dies spart Energie.

Anita Niederhäusern

So profitieren Sie vom Förderprogramm

Als ewz-Kundin und -Kunde kaufen Sie im Geschäft Ihrer Wahl oder über das Internet eine Kaffeemaschine, die auf www.topten.ch aufgeführt ist. Mit dieser Rechnung (Zahlungsbestätigung) und Angabe des Gerätetyps gehen Sie zum ewz-Kundenzentrum am Beatenplatz 2 in 8001 Zürich. Dort werden Ihnen 25% des Nettokaufpreises, höchstens 100 Franken ausbezahlt. Die Aktion dauert noch bis 31. Dezember 2013, der Beitrag kann bis spätestens 30. Juni 2014 abgeholt werden.

→ www.ewz.ch

→ Alle sparsamen Kaffeemaschinen auf www.topten.ch

Hier erhalten Sie Auskunft und Rat

AARGAU

MV Aargau, PF, 5600 Lenzburg 2
www.mv-ag.ch, e-mail: mvag@mvag.ch
Rechtsberatung: 062 888 10 38

Telefonische Rechtsberatung:

Nur für Mitglieder: Di 13–17h,
Allgemein: Mo und Di 8–12h,
Do 14–19h, Sa 9–12h
Sekretariat: Mo bis Fr 8–12h

BASEL

MV Basel
www.mieterverband.ch/basel und
www.mvbasel.ch

Am Claraplatz (Clarastrasse 2, PF 396,
4005 Basel)

Tel. 061 666 60 90, Fax 061 666 60 98
Mo-Fr 9–12h, Mo-Do 13–16h

Persönliche Rechtsberatung:

Kostenlose Rechtsberatung für MV-
Mitglieder. Für Nicht-Mitglieder Unkos-
tenbeitrag

Sprechstunde: Mo-Do 17–19h (Einlass
16.30–18.30h) am Claraplatz, ohne Vor-
anmeldung

Termine: Mo-Sa, auf Voranmeldung

Tel. Rechtsberatung:

Tel. 061 666 69 69 Mo-Fr 9–12h,
Mo-Do 13–16h (Ortstarif)

Wohnfachberatung: Wohnungsabgaben
und Fachberatung bei Mängeln:

061 666 60 90 (Desk)
oder 061 666 60 99 (Band)

Schriftliche Prüfung Ihrer Unterlagen:

Rechtsberatung, PF 396, 4005 Basel
oder info@mvbasel.ch

Gruppenberatungen, Sammelklagen:

Kontakt 061 666 60 90 (Desk)
oder 061 666 69 66 (Band)

BASELSTADT

MV Baselland & Dorneck-Thierstein

Pfluggässlein 1, 4001 Basel
www.mieterverband.ch/baselland
Tel. 061 555 56 50 (keine Rechts-
auskünfte) Fax 061 555 56 58
Mo-Fr 9–12, Mo-Do 13–16h

Telefonische Rechtsberatung

Tel. 061 555 56 56
Mo-Do 13–16 h

Persönliche Rechtsberatung:

Liestal, Mo 17.30–18.30h Gitterlistr. 8
(Advokaturbüro)

Basel, Di und Do 17 bis 18.30 h, Pflug-
gässlein 1

Binningen, Di 17.30–18.30h, Curt
Goetz-Str. 1 (Gemeindeverwaltung
nicht in den Schulferien)

Reinach, Mi 17.30–18.30h, Hauptstr. 20
(Gemeindeverwaltung)

BERN

MV Kanton Bern

Monbijoustrasse 61, 2. Stock,
3007 Bern, PF, 3000 Bern 23,
Tel. 0848 844 844
www.mieterverband.ch/bern

Rechtsberatung:

Kostenlose Rechtsberatung für MV-Mit-
glieder durch spezialisierte Juristinnen
und Juristen an folgenden Orten:
Bern, Biel, Burgdorf, Interlaken,
Langenthal, Münsingen, Urtenen-
Schönbühl, Steffisburg, Thun

Sprechstunden für alle Orte nur nach
Voranmeldung bei der Geschäftsstelle:

Tel. 0848 844 844.

Bitte sämtl. Unterlagen mitbringen.

FREIBURG

MV Deutschfreiburg,

PF 41, 3185 Schmitten,
Tel. 0848 023 023 (keine tel. Rechts-
auskünfte), E-mail: mieterverband.
deutschfreiburg@gmx.ch
Sekretariat: Susanne Heiniger

Rechtsberatung:

Düdingen: «Stiftung Drei Rosen»
(Lokal Spielgruppe) Alfons-Aeby-
Strasse 15, jeden 2. und 4. Mi im
Monat, 19.30–20.30h)

Murten: Deutsche Bibliothek, Deutsche
Kirchgasse, jeden 1. und 3. Mo im
Monat, 19–20h

Freiburg: Alpengasse 11, 2. Stock
Kanzlei Gruber, 1. und 3. Do
im Monat, 18–19h

GLARUS

MV Glarus

Postfach 245, 8867 Niederurnen
Tel. 0848 051 051,
info@gl.mieterverband.ch

Rechtsberatung:

Postgasse 42, 8750 Glarus
Beratungen jeweils Do nach tel.
Vereinbarung von 14–17 Uhr
Tel. 0848 051 051

Wohnungsabnahmen Paritätischer
Wohnungsabnahmedienst (PWAD):
055 645 20 64 zu üblichen Bürozeiten

GRAUBÜNDEN

MV Graubünden, Postfach 361,
7004 Chur, Tel. 0848 064 064,
graubuenden@mieterverband.ch

Rechtsberatung: 081 253 60 62

Mo 16–19h, Mi 12.30–14h, Fr 12.30–14h

Wohnungsabnahmen: 0848 064 064
graubuenden@mieterverband.ch

LUZERN

MV Luzern

Hertensteinstrasse 40, 6004 Luzern
Tel. 041 220 10 22, Mo-Fr 9–12h
www.mieterverband.ch/luzern

Rechtsberatung Luzern:

ohne Voranmeldung:
Di/Do 17.30–18.30h
mit tel. Voranmeldung: Mo 9–12,
Di 16–17h, Mi 15–17h, Do 16–17,
Fr 9–12h und 14–15h, Sa 9–12h

OB- UND NIDWALDEN

Sämtliche Dienstleistungen durch
den MV Luzern:
Hertensteinstrasse 40, 6004 Luzern
Tel. 041 220 10 22, Mo-Fr 9–12h
www.mieterverband.ch/luzern

Rechtsberatung Luzern:

ohne Voranmeldung
Di/Do 17.30–18.30h
mit tel. Voranmeldung: Mo 9–12,
Di 16–17h, Mi 15–17h, Do 16–17,
Fr 9–12h und 14–15h, Sa 9–12h

ST. GALLEN / THURGAU / APPENZEL

MV Ostschweiz

Sekretariat: Webergasse 21,
9000 St.Gallen, Tel. 071 222 50 29

Rechtsberatung:

St.Gallen: Webergasse 21,
Di 17–19h (ohne Voranmeldung),
Do 14–19h (nur nach tel. Voranmel-
dung) mit Schreibservice (Fr. 8.–/h)

Bild m&w



Buchs: Schingasse 6, jeweils am
1. Mo des Monats 17–18h

Wattwil: Gemeindehaus, jeweils am
1. Mo des Monats 17–18h
(nur nach Voranmeldung)

Wil: Marktgasse 4 (Büro LT Bühler
Treuhand) Mo 17–18.30h
(nur nach Voranmeldung)

Rüti ZH: nach tel. Vereinbarung,
Tel. 055 240 93 83

Kreuzlingen Hauptstrasse 23
1. OG, Büros der Gewerkschaft Unia
Do 18–19.30h, Voranmeldung möglich
Keine Beratung in den Schulferien

Frauenfeld: Gaswerkstr. 9 (Büros des
Gewerkschaftsbundes Thurgau),
Di 18–19.30h,
keine Beratung in den Schulferien.

Die Beratungsstellen in Herisau und
Rorschach mussten wegen mangelnder
Nachfrage leider eingestellt werden.

Telefonische Kurzauskünfte:

St.Gallen: Mo-Fr 9–12h, 13–15h,
Tel. 071 222 50 29

Region See und Gaster:
Mo-Fr 8–11.30h, Tel. 055 240 93 83

SCHAFFHAUSEN

MV Schaffhausen und Umgebung

PF 2128, 8201 Schaffhausen
Tel. 052 624 13 87

Rechtsberatung:

Arbeitersekretariat des Kantons SH,
Platz 7, 8201 Schaffhausen,
Tel. 052 630 09 01

SCHWYZ

MV Kanton Schwyz

Postfach, 8854 Siebnen,
Tel. 0848 053 053, Fax 041 822 04 33
www.mieterverband.ch/schwyz
mvsvz@bluewin.ch

*Wohnungsabnahmen und Fachberatung
bei Mängeln:* Tel. 0848 053 053

Rechtsberatung:

Tel. Anmeldung über das Sekretariat

SOLOTHURN

MV Solothurn, MV Grenchen,

MV Olten
Geschäftsstelle Tel. 0848 062 032
Mo-Fr 14–17h

MV Solothurn

Westbahnhofstrasse 1, PF 1121,
4502 Solothurn, Tel. 0848 06 20 32

Rechtsberatung:

Mo und Mi 17–19h, Westbahnhofstr. 1,
4502 Solothurn (MV Baselland und
Dorneck-Thierstein s. Baselland)

MV Grenchen, Bettlachstrasse 8,
2540 Grenchen

Rechtsberatung:

Nur nach Voranmeldung: Sekretariat
Do 14–17h, Tel. 0848 062 032

MV Olten und Umgebung

PF 722, 4603 Olten, Tel. 0848 062 032,
täglich von 14–17h

Rechtsberatung:

Di 17–19h, Stadthaus Olten, Part. links

URI

Sämtliche Dienstleistungen durch den
MV Luzern:
Hertensteinstrasse 40, 6004 Luzern
Tel. 041 220 10 22, Mo-Fr 9–12h
www.mieterverband.ch/luzern

Rechtsberatung Luzern:

ohne Voranmeldung Di/Do 17.30–18.30h
mit tel. Voranmeldung: Mo 9–12,
Di 16–17h, Mi 15–17h, Do 16–17,
Fr 9–12h und 14–15h, Sa 9–12h

WALLIS

MV Wallis

ASLOCA, Sektion Wallis,
Rue des Mayennets 27, PF 15,
1951 Sitten

Rechtsberatung:

Brig-Glis: David Gruber, Rechtsanwalt
& Notar, Überbielstrasse 10, 3930 Visp,
jeden 2. und 4. Montag des Monats,
18–20h, Tel. 027 946 25 16

Siders: Rte de Sion 3, Café le Président
Mo ab 18.30–20.30h, Tel. 027 322 92 49

Sitten: Sekretariat Rue des Mayennets
27, 1951 Sion, Tel. 027 322 92 49

Mo 9–11h und 14–17.30h,
Voranmeldung erwünscht
Mo-Di 8.30–11.30h, Tel. 027 322 92 49

MV Oberwallis

Rechtsberatung Oberwallis:

David Gruber, Rechtsanwalt & Notar,
Überbielstrasse 10, 3930 Visp, jeden
2. und 4. Mittwoch des Monats, nur
auf telefonische Voranmeldung unter
Tel. 027 946 25 16

ZUG

MV Kanton Zug

Sekretariat: Industriestr. 22, PF 732,
6301 Zug, Tel. 041 710 00 88,
Fax 041 710 00 89
Mo 14–17h, Di-Fr 9–11.30h
mvzug@bluewin.ch

*Tel. Rechtsberatung nur für
Mitglieder:*

Mo 17.30–19.30h, Tel. 041 710 00 88.
Persönliche Rechtsberatung auf
telefonische Terminvereinbarung
unter Tel. 041 710 00 88.
Für Nichtmitglieder kostenpflichtig.

Das grosse Ratgeber-Angebot

So bestellen Sie die MV-Ratgeber

Telefon 043 243 40 40, FAX 043 243 40 41
 E-Mail info@mieterverband.ch
 Webseite www.mieterverband.ch unter «Drucksachen»
 Postadresse Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz, Postfach, 8026 Zürich



Jetzt aktuell



Broschüren

MV-Mitglieder: Fr. 6.-
 Nichtmitglieder: Fr. 8.-
 (zuzüglich Versandkosten)

Mietzinserhöhung

24 Seiten. Stimmt der Mietzins?

Nebenkosten und Heizungsabrechnung

32 Seiten. Mit Muster von korrekten Abrechnungen. Beilage: Heizölpreise

Problemlos Zügeln

28 Seiten. Umzug ohne Stress

Abschluss eines Mietvertrages

28 Seiten. Worauf man achten muss

Mängel an der Mietsache

28 Seiten. Schimmel, undichte Fenster, defekte Heizung etc.

Der vorzeitige Auszug

24 Seiten. Musterbriefe. Beilage: Formular für MietinteressentInnen

Kündigung

28 Seiten. Beilage: Kündigungsf formular

Auszug und Einzug

32 Seiten. Das Wichtigste bei Auszug und Neumiete

Paritätische Lebensdauertabelle

80 Seiten. Bewertung von Einrichtungen in Wohn- und Geschäftsräumen

Mietzinssenkung bei Veränderung des Referenzzinssatzes

28 Seiten. Musterbriefe und Checklisten für die Überprüfung des Mietzinses.

Gemeinsam Wohnen/Untermiete

20 Seiten. Musterbriefe und -verträge

Das Mietrecht. Gesetz und Verordnung

120 Seiten

Schriften

Die volkswirtschaftliche und soziale Bedeutung der Miete in der Schweiz

20 Seiten. Die wichtigsten Daten und Fakten zum Wohnen
 MV-Mitglieder Fr. 8.- / Nichtmitglieder Fr. 10.- (zuzüglich Versandkosten)

Mietzinssenkung bei Veränderung des Referenzzinssatzes

Wie Mieterinnen und Mieter vorgehen müssen, um bei sinkendem Referenzzinssatz eine Mietzinssenkung zu erhalten. Mit Musterbriefen und Checkliste für die Überprüfung des Mietzinses und die Berechnung der Mietzinssenkung.

MV-Mitglieder Fr. 6.-
 Nichtmitglieder Fr. 8.-
 (zuzüglich Versandkosten)



Musterbriefe, Checklisten, Mietvertrag

Absender
Einschreiben
 Adresse Vermieterschaft
 Ort und Datum

Herabsetzungsbegehren

Sehr geehrte Damen und Herren,

Den Medien entnehme ich, dass der vom Eidg. Volkswirtschaftsdepartement publizierte Referenzzinssatz gesenkt wurde. Ich ersuche Sie höflich um eine Herabsetzung meines Mietzinses und um eine entsprechende schriftliche Bestätigung innert 30 Tagen (Art. 270a Abs. 2OR).

Sollten Sie diesem Herabsetzungsbegehren nicht oder nur teilweise entsprechen können, bitte ich Sie, mir Ihre Gründe innert der gleichen Frist darzulegen.

Freundliche Grüsse
 Unterschrift

Bücher

Mietrecht für Mieterinnen und Mieter

Peter Macher / Jakob Trümpy
 244 Seiten. Neuauflage des bewährten praktischen Führers durchs Mietrecht.
 Mitglieder Fr. 20.- / Nichtmitglieder Fr. 28.- (zuzüglich Versandkosten)

Das Mietrecht für die Praxis

Neuauflage des juristischen Kommentars von Lachat et al.
 Mitglieder Fr. 65.- / Nichtmitglieder Fr. 88.- (zuzüglich Versandkosten)

Fachzeitschrift mp

«mietrechtspraxis/mp»
 Fachzeitschrift für schweizerisches Mietrecht, vierteljährlich, Fr. 86.-

DVD

Abschied von der Hypozinskoppelung
 10 Min., Fr. 20.- (zuzüglich Versandkosten)

Argumente gegen die Bausparinitiative
 Fr. 20.- (zuzüglich Versandkosten)

Musterbriefe, Checklisten

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

Mängelliste / Wohnungsabnahmeprotokoll

3-teilig mit zwei Kopien, mit Lebensdauertabelle, Fr. 4.- (zuzüglich Versandkosten)

Mietvertrag

3-teilig mit einer Kopie und allgemei-

nen Bedingungen, Fr. 4.- (zuzüglich Versandkosten)

Untermietvertrag

2-teiliges Formular mit zwei Kopien und Deckblatt, Fr. 4.- (zuzüglich Versandkosten)

Wohnungsordner

Mit Register, Tipps, Lebensdauertabelle und Gesetz und Verordnung, Fr. 20.- (zuzüglich Versandkosten)

Darlehen für Landkauf möglich

Gemeinnützige Genossenschaften können künftig mit der Finanzhilfe des Bundes auch Bauland kaufen. Das war bisher nicht möglich.

Wenn Wohnbaugenossenschaften umbauen oder neue Projekte in Angriff nehmen, so steht ihnen eine Finanzhilfe des Bundes zur Verfügung. Der so genannte Fonds de roulement richtet zinsgünstige, rückzahlbare Darlehen an Gemeinnützige aus. Er ist einer der beiden Fonds, die von den Genossenschaften selber verwaltet werden. Auf Grund des Wohnraumförderungsgesetzes unterstützt der Bund den gemeinnützigen Wohnungsbau durch Kredite. Die Mittel dafür zahlt er in den Fonds de roulement ein. Dieser heisst deshalb so, weil die investierten Gelder aus den Erträgen wieder zurückfliessen.



Die Gemeinnützigen werden beim Erwerb von Grundstücken durch den Bund unterstützt.

Zweck erweitert

Nun wird der Zweck des Fonds aufgrund eines Beschlusses des Bundesrats vom letzten Oktober erweitert. Konnten Darlehen bisher nur für den Bau, die Renovation oder den Erwerb von Wohnungen verwendet werden, kommen nun ab nächstem Jahr Darlehen auch für den Baulandkauf in Frage. Laut Bundesrat soll

dies den Gemeinnützigen ermöglichen, ihre wichtige Rolle auf dem Wohnungsmarkt besser wahrnehmen zu können. Die genauen Bedingungen sollen in einer Verordnungsänderung festgehalten werden.

Der Dachverband der Wohnbaugenossenschaften hat diesen Schritt begrüsst. «Sie ist ein Schritt in die richtige Richtung, um den gemein-

nützigen Wohnungsbau zu stärken und den Bau von dringend benötigten preisgünstigen Wohnungen zu ermöglichen», schreibt der Verband. Dieser hatte schon lange weitergehende Massnahmen gefordert, zum Beispiel Vorkaufsrechte für Gemeinden, Mieter- oder Hausgenossenschaften oder eine generelle Aufstockung der viel zu tiefen Fördermittel.

Wunder darf man allerdings von der Massnahme keine erwarten. Das Problem der Gemeinnützigen ist weniger die Finanzierung von Grundstückskäufen als überhaupt Grundstücke zu finden, die sie bebauen können. Daher wären Vorkaufsrechte ein viel wirksameres Mittel. Vor allem müssen die Kantone und Gemeinden, aber auch der Bund und die bundesnahen Betriebe wie die SBB endlich dazu gebracht werden, nicht mehr Land einfach an den Meistbietenden zu verhöckern, um die eigene Kasse zu füllen, sondern an den preisgünstigen Wohnbau zu denken.

Neuer WBG-hef



Urs Hauser

Seit kurzem hat Wohnbaugenossenschaften Schweiz einen neuen Direktor: Urs Hauser. Er ist seit zehn Jahren in der Geschäftsleitung des Dachverbands tätig und

führt den Verband seit 2013 interimistisch als Nachfolger von Stephan Schwitter. Hauser ist von Haus aus Architekt und absolvierte eine Ausbildung als Verbandsmanager. Sein Ziel ist es, die Interessen der Gemeinnützigen noch stärker in Politik und Öffentlichkeit einzubringen.

AZB
CH-8026 Zürich
PP/Journal

URTEILE

Erstreckungsdauer

Eine Kündigung ist nicht schon deshalb missbräuchlich, weil sie dem An- und Verkauf von Immobilien mit möglichst hohem Gewinn dient. Die Härtegründe bei einer 15jährigen Mietdauer in einer Stadt mit Wohnungsnot überwiegen jedoch diesen Kündigungsgrund, solange die Vermieterin nicht dringend auf den Verkauf des Mietobjekts angewiesen ist. Das kann zur maximalen Erstreckungsdauer führen.

Art. 271 Abs. 1 und 272 Abs. 2 OR. Bundesgericht

I. zivilrechtliche Abteilung (4A_484/2012), 28. Februar 2013 (Originaltext französisch)

Dringender Eigenbedarf

Der Eigenbedarf ist nicht dringend, wenn für den Sohn eine andere freigeordnete Wohnung zur Verfügung steht oder wenn dessen Bedürfnisse mit dem Einbau einer Waschgelegenheit in seinem Atelier abgedeckt sind. Eine Abwägung mit den Interessen des gekündigten Mieters wird nicht vorgenommen.

Art. 271a Abs. 3 lit. a OR. Bundesgericht I. zivilrechtliche Abteilung (4A_78/2013), 16. Mai 2013

Kostenloses mietrechtliches Verfahren

Das kostenlose mietrechtliche Verfahren in den Kantonen Waadt, Genf und Freiburg widerspricht der ZPO nicht. Die Kantone können in diesen Verfahren sowohl Gerichts- als auch Parteikosten ausschliessen.

Art. 116 Abs. 1 ZPO. Bundesgericht I. zivilrechtliche Abteilung, BGE 139 III 182, (BGE 4A_607/2012), 21. Februar 2013 (Originaltext französisch)