

M+W

Mieten + Wohnen

Nr. 6, Dezember 2020

www.mieterverband.ch



«Immobicare»
Das Geschäft
mit dem Rauswurf
Seite 8–11

Liebe Leser*innen



Dass es für Mieter*innen oft schwierig ist, politische Mehrheiten gegen die Immobilienlobby zu finden, wissen wir mittlerweile. Vor kurzem mussten aber auch die sonst gut vertretenen Gewerbetreibenden schmerzhaft erfahren, wie es ist, vom Parlament im Stich gelassen zu werden. Anfang Dezember nämlich schickte dieses – oder besser gesagt: eine Mehrheit aus SVP, FDP, CVP und Teilen der GLP – das Geschäftsmietegesetz endgültig bachab. Es wird definitiv keine gesamtschweizerische Regelung zum Mieterlass für die Zeit des Lockdowns geben.

Dabei hätte diese für die Eigentümer*innen für 2020 einen Ausfall von weniger als zwei Prozent bedeutet. Das ist lächerlich, wenn man bedenkt, welche Profite sie in den vergangenen Jahren mit den Mieten gemacht haben. Entsprechend enttäuscht von ihren traditionellen Verbündeten sind die Gewerbetreibenden. Das bestätigten auch die Referentin und der Referent der Geschäftsmieten-Allianz, die an der Generalversammlung des MV Schweiz zu Gast waren.

Die Immolobby hat aber noch lange nicht genug. Mithilfe von Vorstössen wollen ihre Handlanger das Mietrecht so anpassen, dass Eigentümer*innen noch mehr Rendite machen und die Mietenden sich kaum noch dagegen wehren können. Einige Vorstösse haben sie bereits durch das Parlament gebracht, weitere werden in der laufenden Session diskutiert. Danach wird klar sein, was alles in die Mietrechtsrevision gepackt werden muss, die nächstes Jahr ansteht.

Das Gute ist: In beiden Fällen besteht noch Hoffnung, die Immolobby hat nicht das letzte Wort. Die Geschäftsmietenden können sich den Mieterlass vor Gericht erstreiten. Erste Verfahren sind bereits am Laufen. Was das Mietrecht angeht, so wird sich der MV mit allen Mitteln gegen eine Schlechterstellung der Mietenden wehren. Wenn nötig mit dem Referendum. So würden dereinst die Stimmberechtigten entscheiden können.

Ich wünsche Ihnen frohe Festtage
und gute Gesundheit!

Andrea Bauer

Politik Beim Mietrecht zeichnet sich ein Referendum ab	3
Aktuell Das Bundesgericht ändert seine Praxis	5
Zürich Die Immobranche will neuerdings «sozial» kündigen	8
Verband Geschäftsmieten im Fokus der GV	12
Gärtnern mit nichts Nachhaltig basteln für Weihnachten	14
Haushalt Gut eingerichtet im Homeoffice	17
Mietttipp Die Krux mit dem gemeinsamen Vertrag	18
Hotline Wer muss Schnee schaufeln?	21

Herausgeber

Mieterinnen- und Mieterverband
Deutschschweiz

Redaktion

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

Mitarbeit

Walter Angst, Esther Banz, Ernst Feurer,
Urs Geiser, Fabian Gloor, Stefan Hartmann,
Christoph Laszlo, Sabine Reber,
Patric Sandri, Reto Schlatter, Carlo Sommaruga

Gestaltungskonzept

Hubertus Design GmbH, Zürich

Layout

Atelier Bläuer, Joel Kaiser, Bern

Titelbild

Reto Schlatter, Zürich

Druck

Stämpfli AG, Bern
Beglaubigte Auflage
126 564 Exemplare
Erscheinen
6-mal pro Jahr
Abonnementspreis
Fr. 40.-/Jahr
Inserate und Beilagen
Judith Joss
judith.joss@mieterverband.ch
T 043 243 40 40



www.facebook.com/Mieterverband



Gedruckt in der Schweiz

Angriff auf das Mietrecht

Nach der Wintersession ist klar, was in die Revision des Mietrechts hineingepackt wird. Der MV wird sich gegen eine Schlechterstellung der Mieter*innen wehren – wenn nötig mit dem Referendum.

Im nächsten Jahr wird das Parlament voraussichtlich über eine Revision des Mietrechts debattieren.



Foto: Béatrice Devènes/Parlamentsdienste

Rund vier Jahre ist es her, dass Vertreter des Hauseigentümergebietes (HEV) und der Immobilienlobby einen beispiellosen Angriff auf das Mietrecht lancierten. Das Ziel ihres Angriffs: höhere Renditen für Eigentümer*innen und weniger Möglichkeiten für Mieter*innen, zu hohe Mieten anzufechten. Die Protagonisten des Angriffs im Parlament: Hans Egloff, der damalige SVP-Nationalrat und Präsident des Hauseigentümergebietes, sowie die beiden FDP-Nationalräte Philippe Nantermod, Präsident des Schweizerischen Verbandes der Immobilienfachleute (USPI), und Olivier Feller, Generalsekretär des Westschweizer Hauseigentümergebietes «Fédération romande immobilière». Über mehrere Jahre verteilt reichten sie und weitere Lobbyisten im Parlament zahlreiche Vorstösse mit entsprechenden Forderungen ein.

Zwei Vorstösspakete

Die Zeit verstrich, die Vorstösse durchliefen den üblichen parlamentarischen Weg durch die zuständigen Kommissionen und die Räte. Mittlerweile ist ein erstes Paket mit sechs Vorstössen überwiesen und befindet sich in der Warteschleife. Ein zweites Paket, bestehend aus weiteren drei Vorstössen, muss in der laufenden Wintersession noch vom Ständerat behandelt werden. Zwei davon stammen aus der Feder von Philippe Nantermod. Sie wollen die Möglichkeiten der Mietenden, sich gegen missbräuchliche Mieten zu wehren, einschränken. Der dritte stammt aus der Feder von Olivier Feller. Er fordert eine Erhöhung der maximal zulässigen Nettorendite für Eigentümer*innen. Pikant an diesem Vorstoss ist, dass sich das Bundesgericht vor kurzem in die Entscheidungsfindung des Parlaments eingemischt hat (siehe Seite 5 – 7). Mit einem Leiturteil gab es bekannt, künftig Renditen bis zu 2 Prozentpunkten über dem gültigen Referenzzinssatz zuzulassen. Das will auch die Initiative Feller. Die vorberatende Rechtskommission des Ständerates hat zwar alle drei noch verbleibenden Vorstösse abgelehnt. Der Entscheid des Bundesgerichts dürfte jedoch einen Einfluss auf die Debatte im Ständerat haben.

Revision muss ausgeglichen sein

Wie auch immer die Entscheide ausfallen: Nach der Wintersession wird feststehen, was von den Angriffen des HEV und der Immobilienlobby auf die Rechte der Mietenden übrig bleibt. Aus den verbleibenden Vorstössen wird die zuständige Kommission des Nationalrats einen Gesetzesentwurf für eine Revision des Mietrechts ausarbeiten. Die Ständeratskommission hat sich bereits in einer Motion darauf festgelegt, dass die Revision «sowohl den Vermieter- wie auch den Mieterinteressen Rechnung trägt und mit diesen Akteuren abgesprochen ist». Die Motion gelangt ebenfalls in dieser Session zur Abstimmung und wird vom Mieterinnen- und Mieterverband unterstützt. Klar ist jetzt schon: Der MV akzeptiert bei der kommenden Revision des Mietrechts keine Einschränkung der ohnehin schon unzureichenden Rechte der Mieter*innen. Gegebenenfalls wird der Verband auch vom Referendumsrecht Gebrauch machen.



Die Protagonisten des Angriffs auf das Mietrecht (v. l. n. r): Hans Egloff (SVP), Präsident HEV; Philippe Nantermod (FDP), Präsident Schweizerischer Verband der Immobilienfachleute; Olivier Feller (FDP), Generalsekretär Westschweizer Hauseigentümergebiet.

Kommentar

Mit vereinten Kräften zum Erfolg



Die Angriffe auf und die Verletzungen von Rechten der Mietenden nehmen zu. Im Parlament sind wir mit Vorstössen konfrontiert, deren Ziel es ist, das Mietrecht aufzuweichen, sodass wir in absehbarer Zeit wohl ein oder zwei Referenden ergreifen müssen. Die Massnahmen gegen die Pandemie haben viele Mietende hart getroffen. Gewerbetreibende mussten trotz geschlossener Lokale Miete zahlen. Wohnungsmietende gerieten wegen Kurzarbeit oder Arbeitslosigkeit in finanzielle Schwierigkeiten.

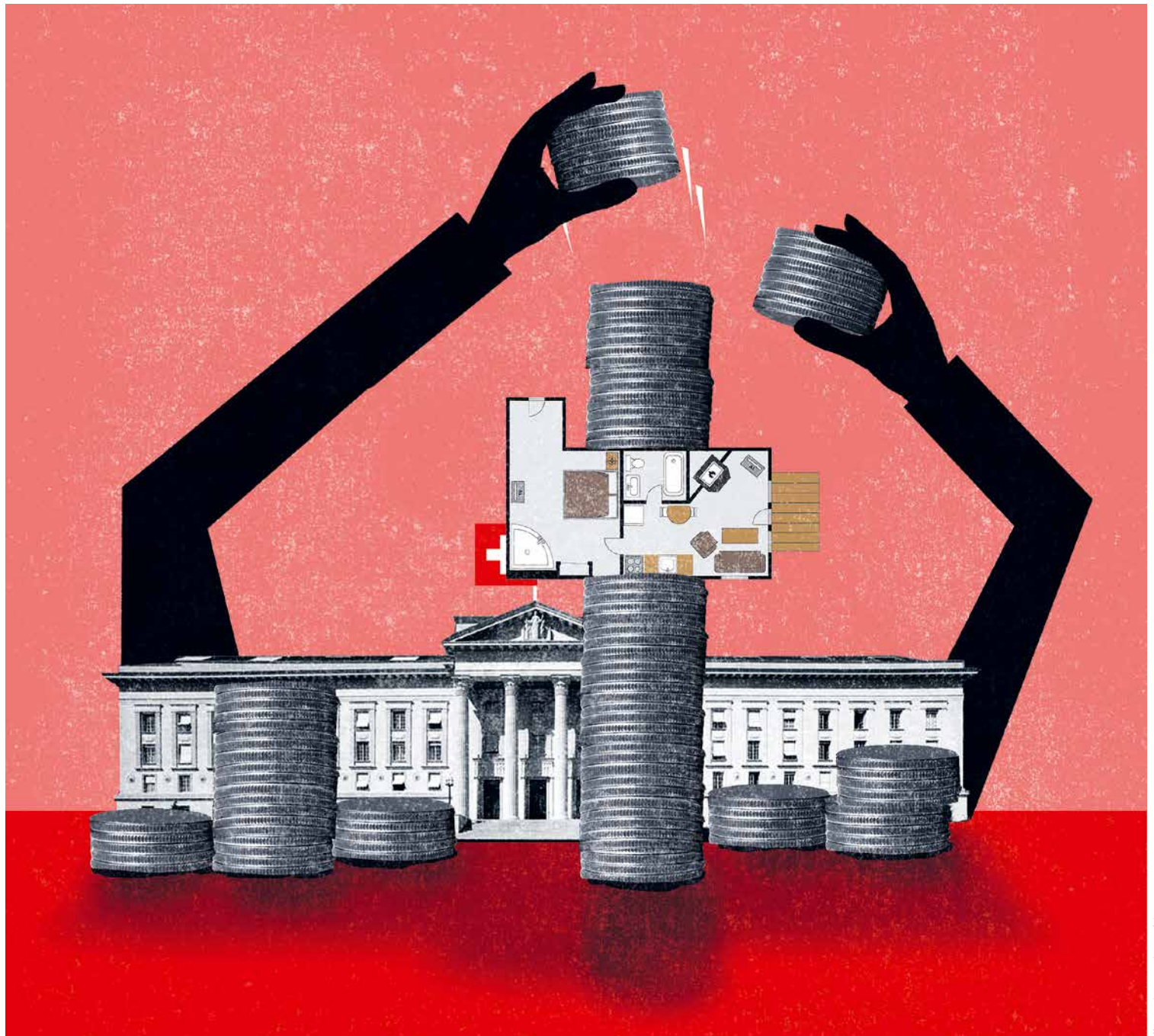
Um diese Angriffe auf die Lebensbedingungen und die Rechte der Mietenden abwehren zu können, braucht es auf nationaler Ebene einen starken, effektiven und durchsetzungsfähigen Verband. Damit der MV Schweiz diese Herausforderung annehmen kann, muss er über ausreichende finanzielle Mittel und Kommunikationsinstrumente verfügen. Er muss in der Lage sein, den Ton und das Tempo der nationalen politischen Debatte zum Thema Wohnen zu bestimmen.

Dies setzt einen gemeinsamen Willen, eine vertrauensvolle Zusammenarbeit und vor allem die Akzeptanz voraus, dass ein Teil des Knowhows und der Fähigkeiten in organisatorischen und kommunikativen Belangen von den Sektionen zum MV Schweiz übergeht. Der Verband wird deshalb im nächsten Jahr zusammen mit den Sektionen einen Prozess anstossen, mit dem Ziel, unsere Kräfte zu bündeln. Dies ist eine wichtige Voraussetzung für künftige politische Erfolge.

Möge das 2021 uns weiterbringen!

*Carlo Sommaruga,
Präsident MV Schweiz*

Ein politischer Entscheid des Bundesgerichts



Das Bundesgericht ändert seine langjährige Praxis bei der Berechnung der zulässigen Nettorendite. Die Mieten dürften dadurch noch höher werden.

Wenn Sie eine neue Wohnung beziehen und den Verdacht haben, dass die Miete höher als zulässig ist, können Sie diese anfechten. Die Schlichtungsstelle oder das Gericht bestimmt daraufhin die maximal zulässige Miete für Ihre Wohnung. Ist sie zu hoch, muss die Eigentümerschaft sie anpassen. Der entscheidende Wert für die Beurteilung, ob eine Miete zu hoch ist oder nicht, ist in den allermeisten Fällen die Nettorendite, die mit der Miete erzielt werden darf. Heute gilt, dass die Nettorendite den zum aktuellen Zeitpunkt gültigen Referenzzinssatz um höchstens 0,5 Prozentpunkte übersteigen darf. Zurzeit darf sie also maximal 1,75 Prozent betragen.

Mitte November hat das Bundesgericht nun jedoch in einem Leiturteil bekannt gegeben, künftig eine Nettorendite zuzulassen, die um 2 Prozentpunkte über dem geltenden Referenzzinssatz liegt, solange dieser nicht über 2 Prozent steigt. Ausgehend vom jetzigen Referenzzinssatz bedeutet das: Die Nettorendite darf neu bis zu 3,25 Prozent betragen. Eine weitere Anpassung macht das Bundesgericht bezüglich des Eigenkapitals, das bei der Berechnung des zulässigen Mietzinses zugrunde liegt: Künftig kann dieses vollumfänglich der Teuerung angepasst werden, statt wie bisher nur zu maximal 40 Prozent. Von dieser zweiten Neuerung profitieren insbesondere institutionelle Anleger, die ihre Liegenschaften ohne Fremdkapital finanzieren.

Markant höhere Mieten zulässig
In der Praxis bedeuten die beiden Änderungen, dass das Gericht bei Streitfällen künftig weit höhere Mieten als zulässig erachten wird. Das wird zu einem Anstieg der Mieten führen. Allerdings nicht

sofort, denn Anpassungen an die neu gültige Nettorendite sind nur bei Neuvermietungen möglich – in laufenden Mietverträgen glücklicherweise nicht. Konkret schenkt das Urteil ganz schön ein, wie unser Beispiel einer fiktiven Liegenschaft mit vier Wohnungen zeigt: Ein Mietzins von heute monatlich 1345 Franken kann bei einer Neuvermietung dank der neuen Praxis auf bis zu 1979 Franken erhöht werden. Das bedeutet einen Anstieg von nahezu 50 Prozent (siehe Grafik).

Das Bundesgericht begründet sein Leiturteil insbesondere damit, dass die Regel zur Berechnung der Nettorendite aus einer Zeit stamme, als die Leitzinssätze für Hypotheken noch viel höher gewesen seien. Seither seien die Hypotheken kontinuierlich gesunken, was zu unrealistisch tiefen Mieten führe. Zusätzlich verweist das Gericht auf drei Meinungen aus der Lehre sowie darauf, dass im Parlament Vorstösse zum gleichen Thema hängig seien.

Mehrfach problematischer Entscheid

Diese Argumentation ist doppelt problematisch: Zum einen sind die drei Lehrmeinungen, die als Referenz genannt werden, sehr wenig. Zum anderen handelt es sich bei einem der genannten Vorstösse um denjenigen des Waadtländer FDP-Nationalrats Olivier Feller. Dieser fordert in seinem Vorstoss genau die Erhöhung der möglichen Nettorendite, die das Bundesgericht künftig zulassen will. Der Nationalrat hat Fellers Vorstoss vor etwas über einem Jahr angenommen, der Ständerat diskutiert ihn just in der laufenden Wintersession. Der Entscheid des Bundesgerichts kommt also zu einem politisch höchst heiklen Zeitpunkt – für den absolut keine Notwendigkeit be-

stand. Mit seinem Vorpreschen greift es der Debatte und der demokratischen Entscheidungsfindung durch das Parlament vor.

Die Praxisänderung kommt aber auch deshalb denkbar ungelegen, weil aufgrund der Covid-Krise zurzeit Tausende Mietende von Geschäftsräumen und Privatwohnungen in finanziellen Schwierigkeiten stecken.

Darüber hinaus stellen sich für die Umsetzung des Urteils eine Reihe von Fragen, und die Auswirkungen sind nicht vollumfänglich abschätzbar. So könnte es etwa aufgrund der neuen Praxis vermehrt zu sogenannten Renditekündigungen kommen. Da die Miete im laufenden Mietverhältnis nicht angepasst werden darf, könnten Vermieter*innen vermehrt zu diesem Mittel greifen, mit dem ein bestehendes Mietverhältnis mit Verweis auf eine zu niedrige Rendite gekündigt und der Mietzins bei der Neuvermietung erhöht werden kann.

Anfechten lohnt sich weiterhin

Trotz allem: Das Urteil des Bundesgerichts ändert nichts an der Tatsache, dass in der Schweiz seit Jahren viele Mieten illegal sind. Während die Hypothekenzinsen sinken, steigt das Mietzinsniveau seit Anfang der 1990er-Jahre kontinuierlich an. Eine Studie der Raiffeisen Bank aus dem Jahr 2017 hat gezeigt, dass die Mieten rund 40 Prozent höher sind, als sie gemäss dem Mietrecht eigentlich sein dürften. Die Leidtragenden sind die Mietenden – sie zahlen jedes Jahr Milliarden zu viel Miete.

Der Mieterinnen- und Mieterverband unterstützt seine Mitglieder weiterhin bei der Anfechtung von Anfangsmieten, denn eine solche lohnt sich in vielen Fällen

So wird der zulässige Mietzins berechnet

Kommt es zum Streitfall, berechnet die Schlichtungsstelle oder das Gericht die maximal zulässige Miete – in den meisten Fällen anhand der Nettorendite. Dabei wird zuerst die zulässige Nettorendite (zurzeit 1,75 %) auf dem Eigenkapital der Eigentümerschaft berechnet. Zu diesem Betrag werden anschliessend die Kosten (z. B. für Unterhalt oder Hypothek) hinzugerechnet. Das Resultat durch zwölf geteilt ergibt die maximal zulässige Monatsmiete.

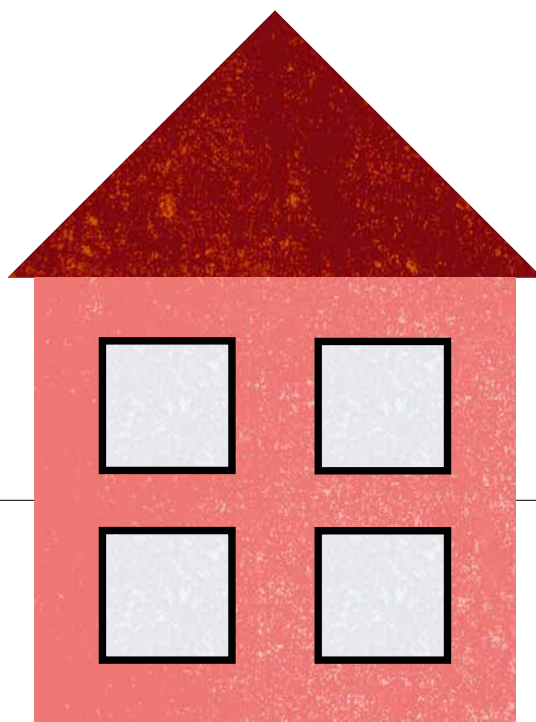
Auf das Beispiel 1 (mit Hypothek) in unserer Grafik angewendet, ergibt das die folgende Berechnung: Bei einem Eigenkapital von 830 000 Franken und Kosten von 47 000 Franken beträgt die maximal zulässige Miete 61 525 Franken pro Jahr oder 5127 Franken pro Monat. Angenommen, die vier Wohnungen der Liegenschaft sind gleich gross, beträgt die maximal zulässige Monatsmiete 1282 Franken pro Wohnung. Beim Beispiel 2 (ohne Hypothek) mit einem Eigenkapital von 2 030 000 Franken liegt der aktuell zulässige Mietzins bei 1345 Franken.

auch unter den neuen Voraussetzungen. Das zeigt gerade der Fall, der am Anfang des Bundesgerichtsurteils stand: Eine Mieterin focht die Anfangsmiete von 2190 Franken für ihre 4½-Zimmer-Wohnung am Genfersee an. Bei der heute gültigen Nettorendite von 1,75 % hätte der maximal zulässige Mietzins 900 Franken betragen. Mit der vorgenommenen Erhöhung der Rendite auf 3,25 Prozent wurde die Miete vom Bundesgericht schliesslich auf 1390 Franken festgesetzt. Das sind letztlich immer noch 800 Franken weniger als die Anfangsmiete, die die Frau angefochten hat. Auf das Jahr gerechnet, ergibt das fast 10 000 Franken.

So wirkt sich die Änderung auf die Mieten aus

Beispiel 1:
**Private
Eigentümerschaft
mit Hypothek**

Miete heute: Fr. 1282.—
Miete neu: Fr. 1541.—
Erhöhung: Fr. 259.—



Beispiel 2:
**Institutionelle
Eigentümerschaft
ohne Hypothek**

Miete heute: Fr. 1345.—
Miete neu: Fr. 1979.—
Erhöhung: Fr. 634.—



Anita Zaugg, Michael Hitz und Stella Bogoni (v. l. n. r.) würden von der Livit «entmieter».

Kündigen heisst jetzt «entmieten»

Um bei Sanierungen und Ersatzneubauten schlechte Presse und Bauverzögerungen zu vermeiden, will die Immobilienbranche neuerdings sozial und mit Empathie kündigen. Gleichzeitig wird daraus ein Geschäft.

Im September dieses Jahres erhalten die Bewohner*innen in acht Mehrfamilienhäusern an der Allenmoosstrasse in Zürich einen Anruf ihrer Verwaltung Livit. Anita Zaugg erwischen sie an einem warmen Tag in der ersten Monatshälfte. Der ihr unbekannte Bewirtschafter will einen Termin für einen persönlichen Besuch bei ihr abmachen. Die 72-Jährige ist gesundheitlich angeschlagen und möchte wissen, worum es geht. Der Livit-Mitarbeiter verrät es ihr nicht, sie werde dann sehen. Auch Stella Bogoni erhält einen solchen Anruf und wüsste gerne, was die Verwaltung ihr persönlich mitteilen will. «Das wird die Kündigung sein!», schiesst es der seit kurzem pensionierten Kindergärtnerin durch den Kopf. Es sind noch keine fünf Jahre her, da hat Livit ihr bereits die vorherige Wohnung gekündigt, Stella Bogoni lebte damals im Seefeld.

Livit benutzt die dortigen Kündigungen heute als Positiv-Beispiel für eine gelungene «Mieterspezialbetreuung»: «Jeder Mieter hat eine passende Wohnung gefunden», steht auf der Webseite. Die einst günstigen Wohnungen kosten jetzt das Dreifache, weiss Stella Bogoni.

Sie fand ihre jetzige Wohnung an der Allenmoosstrasse auf eigene Faust. Dass sie auch von Livit verwaltet wird, sei ein Zufall. «Meine Befürchtung, Livit würde mich auch hier wegen einer Sanierung bald wieder rauswerfen, konterten sie mit der Aussage: «Es ist nichts in der Pipeline.» Sie zog also ein. Und ihre Befürchtung wurde bittere Realität.

«Immocare»

Nachdem Stella Bogoni, Anita Zaugg und auch Michael Hitz, der unterhalb von Anita Zaugg wohnt, mit der Verwaltung einen Termin abgemacht haben, fängt das Warten an; die Unruhe, die langen Nächte. Anita Zaugg und Michael Hitz empfangen die Livit-Vertreter am 29. September in Hitz' Wohnung, mit dabei ist Rechtsberaterin Larissa Steiner vom Mieterinnen- und Mieterverband Zürich. «Der Livit-Vertreter überreichte uns die Kündigungen per 31. März 2022, ganz nüchtern, ohne Emotionen», schildert Zaugg den Vorgang. Sie musste den Erhalt sofort unterzeichnen. Dann erwartete man von ihnen – unmittelbar nachdem ihnen buchstäblich der Boden unter den Füßen weggezogen wurde –,

dass sie ein Formular ausfüllen, in dem sie Eckdaten dazu angeben, wie sie fortan wohnen möchten. Anita Zaugg füllt dieses Formular nicht aus, auch Michael Hitz verzichtet. Das hält die Verwaltung nicht davon ab, beiden in den Tagen und Wochen darauf immer wieder SMS und Mails mit Hinweisen zu frei werdenden Wohnungen zu schicken. Die Immobilienbranche nennt das und weitere Massnahmen, damit die Menschen schnell und geräuschlos ausziehen, «Mieterspezialbetreuung» oder auch «Immocare». Und dem ganzen Prozess des Rauswerfens kompletter Hausbewohnerschaften, dem Zerstören ganzer Nachbarschaftsstrukturen, sagt man jetzt «Entmieten».

Zertifizierte Entmieter*innen

Was Anita Zaugg, Michael Hitz und Stella Bogoni nicht wussten: «Entmieten» wird in der Immobilienbranche gerade als grosses Ding gesehen, als eine notwendige Entwicklung, gerade in den Städten. Eine neue Weiterbildung, die der Verband der Immobilienbewirtschafter SVIT anbietet, soll die Bewirtschafter*innen für viele anstehende Kündigungen fit ma-

chen. Sie nennen den Lehrgang «Immo-Change». Der Intensivkurs vermittele die «richtigen Prozessabläufe». Denn: «Vorbereitung ist die halbe Miete!», damit es keine schlechte Presse und keine Verzögerungen gibt. Eine Teilnehmerin zeigt sich in einem der Erklärvideos begeistert – vom Kurs und auch von ihrem Job: «Wir durften aktuell gerade ein Mandat übernehmen, wo wir eine Entmietung machen durften.»

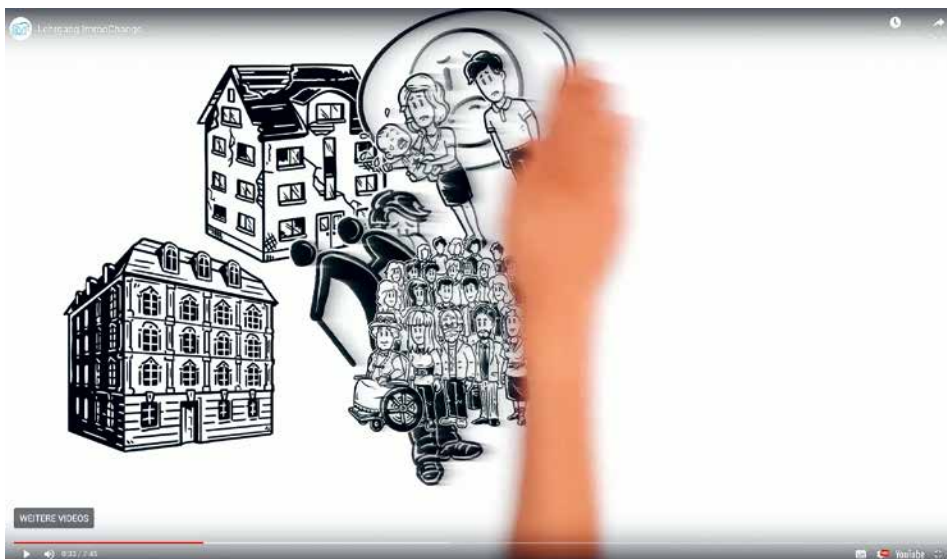
Die dereinst zertifizierten Entmieter*innen werden auch psychologisch und in Kommunikation geschult, unter anderem von der Firma 3Steps, die für private Immobilien-Besitzer*innen ein Entmietungs-Package entwickelt hat. 3Steps bewirbt das eigene Angebot ebenfalls mit einem Video. In diesem sagt ein Sprecher mit dramatischer, affektierter Stimme, wie «oftmals traumatisierend» Kündigungen seien, und dass «Entmietungsprozesse, wenn unprofessionell, ohne Konzept und Empathie umgesetzt», zur Bildung von Interessengemeinschaften führen würden, «die Widerstand leisten und mithilfe von Mieterorganisationen alle ihnen zur Verfügung stehenden Rechtsmittel ausschöpfen». Empathie erfahren in diesem Video denn auch insbesondere die Immobilienfirmen: «Die Folgen für Besitzer und Bewirtschafter können gravierend sein und reichen von irreparablen Imageschäden durch negative Medienberichterstattung bis hin zu grossen finanziellen Einbussen aufgrund von Prozesskosten und Bauverzögerungen.» Doch Hilfe

naht, verspricht 3Steps: «Unsere psychologisch zertifizierten Fachmitarbeiterinnen schulen ihre Mitarbeitenden im Umgang mit emotionalen Situationen, coachen betroffene Mieter mit modernsten Tools, führen ein unentgeltliches Beratungstelefon und bieten Unterstützung in der Wohnungssuche.» Dies trage entscheidend zur Entschärfung der Situation bei und schaffe «beste Voraussetzungen für ein reibungsloses Entmietungsverfahren.» Das sei für beide Seiten «eine echte Win-win-Situation».

«An die Front gehen»

Das Seminarvideo von SVIT wirkt vordergründig etwas weniger zynisch. Hier kommen verschiedene Referent*innen des Lehrgangs zu Wort. Etwa die Soziologin und Planerin Joelle Zimmerli. Sie sagt im Film: «Wir haben in den letzten Jahren einen Trend zur Siedlungsentwicklung nach innen. Das heisst: Die Städte wachsen vor allem dort, wo das Siedlungsgebiet schon ist. Mit jedem Projekt sind Mietparteien betroffen, die ausziehen und sich eine Wohnung suchen müssen. Das heisst: Die Zahl der Entmietungen wird zunehmen.» Zimmerli bedient mit ihrer Aussage ein Narrativ, das die Immobilienbranche derzeit beherzt verbreitet: Dass die Verdichtung neuer Bauen voraussetzt und dass die Neubauten wiederum zwingend den Rauswurf ganzer Nachbarschaften bedingen. Sie wiederholt diese Aussage bei einer telefonischen Anfrage der Schreibenden sinn gemäss und erklärt, dass es ihr in der Weiterbildung des SVIT vor allem um den Gesamtkontext gehe: etwa warum es zu Entmietungen komme, warum es diese brauche und welche Bedeutung dieser nicht alltägliche Akt für die Betroffenen habe.

Alte Menschen und Wohnen gehört zu den Fachgebieten Zimmerlis, sie forscht und vermittelt auch im Auftrag von Wohnbaugenossenschaften und von Gemeinden. In ihrer Rolle als SVIT-Dozentin blickt sie mit nüchternem Blick auf diese Prozesse, die alte Menschen verdrängen. Im Recherchegespräch – sie wird gleich anschliessend noch einmal anrufen und sagen, sie autorisiere das Gesagte nicht – erklärt sie, man mache bei Entmietungen eine Triage, definiere verschiedene Zielgruppen. Die Bewirtschafter*innen müssen erkennen können,



Mietende wegwischen: Mit einem Video wirbt der SVIT auf der Webseite für seinen neuen Lehrgang «Immochange».

wer von den Mietenden eine spezielle Betreuung und viel Aufmerksamkeit braucht. Menschen darin zu unterstützen, eine neue Wohnung zu finden, braucht Zeit. Und die kostet. Die private Firma 3steps, die die «Mieterspezialbetreuung» hierzulande gewinnbringend für sich entdeckt hat und von «Win-win» spricht, bietet vier Stufenpakete an. Jedes davon enthält als Basis die Vorbereitung und Durchführung der vor Ort ausgesprochenen Kündigung. «An die Front gehen» nennen die einen dieses Vorgehen, auch die Soziologin Joëlle Zimmerli. Genau so werden es die Entmieteten erleben.

Fadenscheinige Argumentation

Menschen, die man aus ihren Wohnungen kündigt, als kriegerische Feinde. Und damit die Bewirtschafter*innen, die man losschickt, als Soldat*innen. Diese sollen aber nicht auf die Idee kommen, ihre unfriedliche Mission zu hinterfragen, deshalb bringt man ihnen bei, dass der ganze Prozess unvermeidbar sei. Bereits in der Ausschreibung wird das klargestellt, etwa jener zu einem Tagesseminar: «Gesetzliche Auflagen für nachhaltiges und energetisches Bauen verhindern oft, in der bestehenden Struktur renovieren zu können. Nur ein Ersatzbau kann die Erfordernisse erfüllen.»

Auch an Anita Zaugg, Michael Hitz und Stella Bogoni schrieb die Verwaltung Livit im Auftrag von Swiss Life, es brauche einen Neubau: «Eine Sanierung der bestehenden Wohnungen ist nicht sinnvoll und auch nicht nachhaltig.» Argumentiert wird vor allem ökologisch. Dabei sind die Mehrfamilienhäuser an der Allenmoosstrasse ans Fernwärmenetz angeschlossen, die Mauern dick, die Fenster so alt auch nicht. Aber darum scheint es nicht zu gehen. Swiss Life will grösser bauen, teurer vermieten, eine höhere Rendite erwirtschaften.

Genossenschaften zeigen, dass es geht

Dennoch: Ist etwas dran an der Behauptung, Verdichtung sei nur mittels Neubauten möglich und neu bauen bedinge sogenannte Leerkündigungen? Wie machen es die Wohnbaugenossenschaften (WBG), die selber auch verdichten und neu bauen? Joëlle Zimmerli, selber im Auftrag von WBG tätig, verweist darauf, dass Genossenschaften deshalb

nicht kündigen, weil sie gar nicht können. Das stimmt – Genossenschaftler*innen kann man nicht so einfach auf die Strasse stellen wie Mieter*innen; aber die Genossenschaften beweisen eben auch seit langem, dass neu bauen tatsächlich sozialverträglich möglich ist. Eine diesbezüglich erfahrene WBG ist die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ). Zeitlich und räumlich beschränkbare Sanierungen macht sie in bewohntem Zustand, bei Grossprojekten mit Ersatzneubauten plant sie von langer Hand, etappiert und siedelt die Bewohner*innen gemäss deren Bedürfnissen um, vorübergehend oder definitiv. Ariel Leuenberger, Leiter Kommunikation der ABZ: «Es braucht eine langfristige und gute Planung, viel Koordination und genügend Wohnungen in der Umgebung, die als Ausweichwohnungen infrage kommen.» Ziel sei, «dass diejenigen, die im Quartier verwurzelt sind, auch da bleiben können». Von den gewachsenen sozialen Strukturen profitiert auch das Quartier.

Rendite als Treiberin für Ersatzneubauten

Zurück zur Behauptung von SVIT, um die gesetzlichen Auflagen einhalten zu können, müsse neu gebaut werden. Andreas Wirz, erfahrener Projektentwickler und Vorstandsmitglied des Regionalverbandes Zürich der Wohnbaugenossenschaften Schweiz, sagt dazu: «Umnutzungen und Erneuerungen sind auch mit den aktuellen Energievorschriften möglich.» Und von wegen neu bauen sei grundsätzlich ökologischer: «In der Baubsubstanz steckt ganz viel graue Energie, das geht oft vergessen.» Sicherlich könnten hingegen hohe Kosten und strukturelle Eigenschaften gegen eine Sanierung oder Umnutzung sprechen, das müsse im Einzelfall geprüft werden, so Wirz, «aber wie gehandelt wird, hat ja stark mit der Grundmotivation zu tun». Massgebliche Treiber für Ersatzneubauten seien vielfach hoher Anlagedruck und attraktive Renditen, «die Formulierung des SVIT, dass gesetzliche Auflagen Renovationen verhindern, ist tendenziös und einseitig.»

In der Zwischenzeit haben sich an der Allenmoosstrasse Stella Bogoni, Michael Hitz und Anita Zaugg die Werbevideos von SVIT und 3Steps zur Entmietungs-Weiterbildung respektive Entmietungs-

Dienstleistung zu Gemüte geführt. Im Wohnzimmer von Anita Zaugg schauen sich die drei anschliessend aus sicherer Corona-Distanz entsetzt schweigend an. Sie finden nur wenige Worte für das, was die Bilder und Worte in ihnen auslösen. «Einfach nur gruusig», sagt Michael Hitz. Menschenverachtend und zynisch sei das, sind sich alle einig.

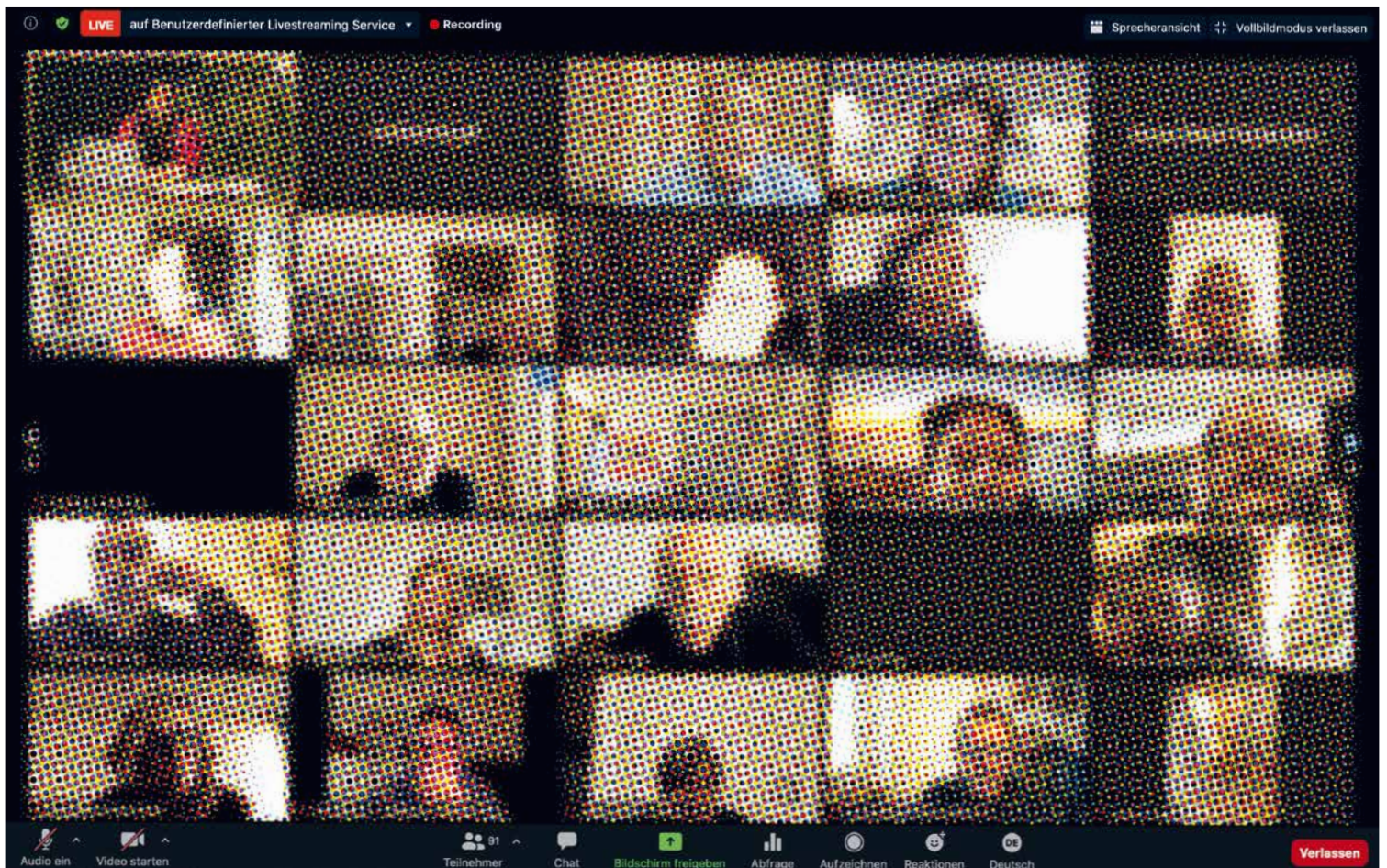
500 Franken mehr für die neue Wohnung

Nicola Hilti ist Professorin am Institut für Soziale Arbeit und Räume der Ostschweizer Fachhochschule und Co-Leiterin des Schwerpunkts Wohnen und Nachbarschaften. In einer aktuellen Forschung ist sie mit Kolleginnen der Frage nachgegangen, wie Menschen Wohnungskündigungen erlebt haben. Dabei habe sich gezeigt, dass vor allem die Art und Weise, wie mit ihnen umgegangen wurde, von Bedeutung ist. Hilfestellungen bewertet Nicola Hilti zuerst einmal als etwas Gutes. Auf Betroffene könne ein Dienstleistungsangebot wie «ImmoCare» wohl aber auch zynisch wirken, denn: «Wenn ihnen die Wohnung gekündigt wird, nützt den Menschen auch die «Mieterspezialbetreuung» wenig, viele verlieren mit ihrer Wohnung einen wichtigen Teil ihrer Identität und ihres sozialen Gefüges.» Auch Hilti verweist darauf, wie es Genossenschaften machen. Dafür brauche es aber den Willen der Immobilienbesitzer*innen.

An der Allenmoosstrasse gibt es noch nicht einmal ein Bauprojekt, gekündigt wurde auf Vorrat. Anita Zaugg, Michael Hitz und Stella Bogoni werden für eine Mieterstreckung kämpfen. Nicht als Einzige. Aber es gibt auch Mieter*innen, die sich auf eines der Angebote von Livit einlassen – selbst wenn das erneut Unsicherheit bedeuten wird. Denn sie wissen nicht, ob das neue Haus nicht das nächste sein wird, das luxussaniert oder abgerissen wird – so wie es Stella Bogoni nun schon mehrmals erlebt hat. Eine ihrer Nachbarinnen (Name der Redaktion bekannt) zieht um. Fünfhundert Franken mehr bezahle sie in der neuen Wohnung, die ihr Livit vermittelt hat. Auf die Frage, wie sie das finanziell machen werde, antwortet sie: «Ich werde vor allem beim Essen verzichten.»

Im Fokus der diesjährigen Generalversammlung standen die Geschäftsmieten und die Wahlen ins Präsidium.

Versammelt vor dem Bildschirm



Gerade einmal fünfzehn Personen trafen sich am 28. November in Biel zur Generalversammlung des Mieterinnen- und Mieterverbands Schweiz. Der Rest blieb zuhause – vor dem Bildschirm. Aufgrund der Pandemie musste die Generalversammlung in diesem Jahr erst auf den Herbst verschoben und dann digital durchgeführt werden.

Initiative und Corona

Eröffnet wurde die Versammlung von MV-Präsident Carlo Sommaruga, der einen Rückblick auf das vergangene Verbandsjahr machte – wegen der Verschiebung der GV umfasste es fast zwei Jahre. Höhepunkt des Verbandsjahrs war die Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen», die am 9. Februar 2020 zur Abstimmung kam. Die Initiative wurde bekanntlich abgelehnt, aber die erreichten 43 % Ja-Stimmen sind doch beachtlich – in der Romandie fand die Initiative gar eine Mehrheit. Es sei dem MV gelungen, eine nationale Debatte über die zu hohen Mieten zu initiieren, so Sommaruga. Die Kampagne habe den Verband geeint und gefestigt und man habe die Allianzen mit anderen Organisationen stärken können. Sie habe aber auch gezeigt, wo es innerhalb des Verbands noch Verbesserungspotenzial gebe. Das Klima sei rau, im Parlament werde der Schutz der Mietenden immer wieder angegriffen.

Weiter ging Sommaruga auf die Corona-Krise ein, die den MV bei der rechtlichen Beratung von privaten wie Geschäftsmietenden stark forderte – und noch weiter fordert. Auch auf politischer Ebene war der Verband aktiv, indem er sich etwa gemeinsam mit der Allianz der Geschäftsmieter*innen für eine politische Lösung für die Gewerbetreibenden einsetzte, die während des Lockdowns ihre Geschäfte schliessen mussten.

Fokus Geschäftsmieten

Aus dieser Allianz stammten die beiden Gäste der diesjährigen Generalversammlung. In kurzen Redebeiträgen gaben sie einen Überblick über die aktuelle Lage der Geschäftsmietenden. Dagmar Jenni, Geschäftsführerin von Swiss Retail, zeigte die Situation im Detailhandel auf. Der Lockdown hatte für viele Geschäfte den Umsatz auf null sinken lassen. Der Onlinehandel sei – anders als viele glaubten – auf kleinem

Level geblieben und mache gerade einmal 10 Prozent des Detailhandels aus, so Jenni. Die Mieten gehörten dagegen mit gut 20 Prozent zu den grössten Fixkosten. Vielerorts würden die Geschäftsmietenden die hohen Mieten nur deshalb auf sich nehmen, weil ihnen die gute Lage eine hohe Kundenfrequenz garantiere. Diese sei mit dem Lockdown völlig eingebrochen, während die Mieten trotzdem bezahlt werden mussten. Bezüglich der Mieterlasse hätten sie anfangs grossen Zuspruch vonseiten der Mitte-Parteien gehabt, diese hätten sie dann aber im Stich gelassen. Jedoch wäre mit dem Geschäftsmietengesetz das Grundproblem nicht gelöst, gab Jenni zu bedenken. Bereits sei die zweite Welle da und viele Gewerbetreibende müssten wieder «beissen». Das Problem müsse deshalb umfassend gelöst werden.

«Leere Läden und volle Miete – das geht nicht auf!»

«Leere Läden und volle Miete – das geht nicht auf!» – so begann Armin Zucker, Geschäftsführer des Geschäftsmieterverbands, seine Rede. Er wies darauf hin, dass gemäss dem Monitoring des Bundesrats immer noch über zwei Drittel der Gewerbetreibenden keine Lösung bezüglich der Mieten haben. Die Medien würden fälschlicherweise aber schreiben, eine Mehrheit habe eine solche. Der Aufruf von Bundesrat Parmelin, die Mietparteien sollten sich auf Augenhöhe begegnen und gemeinsam eine Lösung finden, sei ein Witz. Denn die Asymmetrie zwischen der Eigentümerschaft und den Gewerbetreibenden sei riesig. Letztere seien stark an ihre Standorte gebunden, viele hätten Ablösesummen für ihr Lokal gezahlt und viel Geld investiert. Die Mieten müssten in der Regel alle fünf Jahre neu verhandelt werden, was die Macht der Eigentümerschaft zusätzlich vergrössere. Zucker bestätigte, dass sich viele Geschäftsmietende von «ihren» traditionellen Parteien FDP und SVP verraten fühlten.

Mit einer Resolution riefen die Delegierten das Parlament dazu auf, das Geschäftsmietengesetz in der Wintersession zu verabschieden. Der Vorstand wurde für den Fall, dass das Gesetz nicht durch-

kommen sollte, beauftragt, Allianzen mit anderen Organisationen zu suchen und weitere Schritte zu prüfen.

Neues Vizepräsidium

Auf der Traktandenliste der Generalversammlung stand neben den Verbandsgeschäften auch die Wahl des Präsidiums und des Vorstands. Carlo Sommaruga wurde von den Delegierten als Präsident wiedergewählt. Mit dem ehemaligen Generalsekretär des MV, Michael Töngi, und dem Präsidenten der MV-Sektion der italienischsprachigen Schweiz, Adriano Venuti, wurde zudem ein neues Vizepräsidium gewählt. Den beiden abtretenden Mitgliedern des Vizepräsidiums, Marina Carobbio und Balthasar Glättli, dankte der MV für ihr langjähriges Engagement für die Anliegen der Mieter*innen in der Schweiz. Glättli bleibt Mitglied des Vorstands. Neu in den Vorstand gewählt wurde Celine Dellagana, die Geschäftsführerin der italienischsprachigen MV-Sektion.

Geschäftsmieten: Gesetz versenkt

Am 2. Dezember, vier Tage nach der GV, wurde das Gesetz über den Mieterlass für Geschäfte endgültig vom Parlament versenkt. Dies nachdem beide Räte sich im Sommer noch auf einen Kompromiss geeinigt hatten, mit dem die Mietkosten für die Zeit des Lockdowns im Verhältnis 60:40 zwischen Vermieterschaft und Mieterschaft aufgeteilt worden wären. Damit zerschlugen sich die Hoffnungen von Tausenden betroffenen Gewerbetreibenden, die während Monaten auf eine politische Lösung gewartet haben. Ihnen bleibt nach dem Scheitern des Kompromisses nur noch der Weg an das Gericht. Der Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz begleitet seine Mitglieder im Bereich Geschäftsmieten, um ihre Rechte vor Gericht geltend zu machen.

Nachhaltige Weihnachten

Dieses Jahr wird Weihnachten kleiner und stiller gefeiert – umso mehr sollten wir uns in dieser entbehrungsreichen Zeit ein paar wertvolle Lichtblicke gönnen. Hier einige nachhaltige Gestaltungsideen der Pflanzenexpertin.



Foto: Sabine Reber

Wenn nun trotz Covid-Einschränkungen der Weihnachtsstress ausbricht, ist es höchste Zeit für einen ausgiebigen Spaziergang – durch den Wald, die Gärten des Quartiers oder den Fluss entlang schlendern und schauen, was da so alles wächst und was am Boden herumliegt. Viel braucht es ja gar nicht für eine festliche Weihnachtsdekoration. Ein paar Tannzapfen, eine Handvoll silbergrauer Moose oder vielleicht einige Tannenzweiglein. Draussen im grossen Stil Material plündern ist natürlich nicht in Ordnung. Idealerweise findet man im Garten von Bekannten eine Tanne, deren untere Äste schon immer mal etwas ausgelichtet werden sollten. Noch mehr Glück hat, wer bei sich oder im Garten von Freunden eine Stechpalme mit Beeren weiss, von der einige dicht behangene Zweige gepflückt werden dürfen. Das macht der Stechpalme gar nichts, wenn die Spitzen sorgfältig mit einer scharfen Gartenschere geschnitten werden. Aber was auch immer ihr irgendwo abschneiden oder ausreissen wollt: Bitte erst freundlich fragen! Und wenn für einen ganzen Kranz Stechpalmenbeeren geerntet werden dürfen, ist als Dankeschön sicher eine Tüte selbst gebackener Weihnachtsgüezi angebracht – Pflanzen haben nämlich auch einen Wert!

Kränze und andere Dekos

Wer nirgends etwas findet, das verwendet werden darf, kann natürlich auch ein paar Zweige kaufen. Was sich manchmal auch zu kaufen lohnt, ist ein Kranz-Rohling aus dem Dekogeschäft. Solide Kränze selber flechten ist gar nicht so einfach. Und einen guten Rohling aus Stroh kann man jedes Jahr wieder neu dekorieren. Zuerst wird er am besten mit

Moos umwickelt – so sieht man nachher ganz sicher kein Stroh mehr durchschimmern. Dann kleine Tannenzweige oder Stechpalmenzweige lagenweise mit grünem Faden drumbinden. Kränze machen sich nicht nur mit Adventskerzen gut – sie sind immer auch ein hübscher Türschmuck. Einfach am Schluss eine schöne Schleife drumbinden, und fertig ist der festliche Willkommensgruss. Wem das zu viel Arbeit ist: Die Fundstücke vom Spaziergang mit Kerzen in einer Schale arrangieren – fertig. Am besten geht das mit höheren Kerzenständern, damit nichts anbrennen kann. Hübsche Kerzenständer finden sich massenweise in den Brockenhäusern, ebenso wie Schalen und weihnachtliche Teller. Und man kann das alles jedes Jahr wiederverwenden.

Der lebendige Tannenbaum

Natürlich ist es ein Irrsinn, jedes Jahr Abertausende von Tannenbäumen zu fällen, um sie nach Weihnachten achtlos wieder wegzuschmeissen. Wir machen das seit Jahren so, dass wir lebendige Tännchen oder auch andere Koniferen im Topf für die Festtage schmücken und ins Haus nehmen. Wichtig ist einfach, dass sie nicht zu lange an der Wärme sind, sonst nehmen die Pflanzen Schaden. Alternativ, und für die Bäumchen viel besser, ist es, sie draussen zu schmücken und auf dem Balkon oder im Garten zu bewundern. In Corona-Zeiten wäre es ja sowieso das Gescheiteste, die weihnachtlichen Treffen kurz zu fassen und sie mit genug Abstand und frischer Luft weitgehend draussen abzuhalten. Mit einem Becher Glühwein in der Hand im Garten oder vor dem Haus «Oh Tannenbaum» zu singen, sollte drin liegen.

Mein derzeitiger Liebling ist eine Bergkiefer (Pinus Mugo) im Topf. Ihr Sortenname ist nicht gerade weihnachtlich, aber ich habe den hübschen kleinen Kerl ins Herz geschlossen, und da steht er nun also und trägt mit Fassung seine Lichterkette – er heisst «Little Dracula». Bergkiefern sind sowieso für Balkone bestens geeignet, da sie ausgesprochen robust und frosthart sind. Zwergsorten wie Pinus mugo «Mops» oder «Benjamin» oder eben der besagte «Little Dracula» wachsen so langsam, dass sie ewig auf dem Balkon leben können. Was sie brauchen: regelmässig Wasser! Auch im Winter müssen sie, wie alle immergrünen Pflanzen, an frostfreien Tagen gelegentlich gegossen werden. In der Sommerjahreszeit darf es ab und zu auch etwas Dünger sein. Das ist aber auch schon alles. So ein immergrüner geschmückter Zwergbaum ist übrigens auch ein hübsches Weihnachtsgeschenk für Balkonfreund*innen.

Zur Person

Sabine Reber ist freischaffende Autorin, Pflanzenexpertin und Gartenberaterin. Alles über ihre Bücher und Auftritte auf www.sabinesgarten.ch Tipps zum Gärtnern mit nichts und Bergblumengeschichten gibts in ihrem Blog auf www.hikesandherbs.ch.

Solarstrom für Mieter*innen

Privathaushalte sind mit rund 33 Prozent die grössten Stromverbraucher der Schweiz. Rund zwei Drittel davon sind Mieter*innen, die nicht selber über die Art der Energieträger in ihrem Haushalt entscheiden können. Inzwischen gibt es aber auch für Mieter*innen viele spannende Ansätze und Initiativen, damit auch sie Teil der Energiezukunft werden können. Wie also vorgehen, wenn man kein eigenes Dach besitzt und trotzdem Solarstrom produzieren oder nutzen möchte?

Die Schweizerische Vereinigung für Sonnenenergie SSES hat im Auftrag von EnergieSchweiz ein Merkblatt erarbeitet, das diese Frage beantwortet. Es zeigt die verschiedenen Möglichkeiten auf, wie auch Mieter*innen Solarstrom beziehen und sogar in Solarstrom investieren können. Ein praktischer Entscheidungsbaum hilft, das geeignete Modell für die eigenen Bedürfnisse und Möglichkeiten schnell zu finden. Weiterführend können auf der Website solar.energieschweiz.ch Listen mit Anbietern der verschiedenen Modelle heruntergeladen werden.

Durch den Entschluss, den eigenen Stromverbrauch mit Solarstrom zu decken, verkleinern Mietende nicht bloss ihren ökologischen Fussabdruck, sondern beeinflussen letztlich auch den nationalen Strommix. Denn indem sie die Nachfrage nach ökologischem Strom anregen, fördern sie die Investitionssicherheit und kurbeln damit schliesslich den Ausbau der Solarenergie an.

www.energieschweiz.ch/mieterinnen-solar



Das Merkblatt zeigt, wie auch Mieter*innen Solarstrom beziehen können.

Erster digitaler Mietvertrag unterzeichnet

Mitte November wurde der schweizweit erste digitale Mietvertrag abgeschlossen. Die Urheber sind Flatfox, ein auf den Schweizer Immobilienmarkt spezialisiertes Digitalisierungs-Unternehmen, und das Immobilienunternehmen Verit.

Beim digitalen Mietvertrag erhalten die künftigen Mieter*innen nach der mündlichen Zusage per E-Mail einen Link zum digitalen Mietvertrag zugestellt und können diesen auf dem PC, Tablet oder Handy «unterschreiben». So kommt ein rechtsgültiger Mietvertrag zustande. Das Hin- und Herschicken per Post fällt dadurch weg, was nicht nur Zeit und Papier spare, sondern auch die Qualität der Mietdossiers steigert, schreibt Verit auf seiner Website.

Für die meisten Mietenden dürfte ein digitaler Mietvertrag eher ein Hindernis sein als eine Erleichterung. Zwar haben heute fast alle ein Tablet, einen PC oder Handy, aber oft fehlt etwas Knowhow oder auch Selbstvertrauen. Zudem hängt es von der Qualität der Software ab, ob die zahlreichen Dokumente (AGB, Formulare, Anweisungen für das Mietzinsdepot oder eine Hausordnung) übersichtlich angezeigt werden und wie man diese

Daten selber während einer Mietdauer von Jahren oder Jahrzehnten aufbewahren, im Bedarfsfall darauf zugreifen und einer Schlichtungsbehörde ein «Original» vorlegen kann. Digitale Verträge sind keine blosse Modeerscheinung, sondern in vielen Bereichen sehr praktisch (z. B. beim Online-Einkauf). Der digitale Mietvertrag kann den Aufwand bei der Verwaltung senken. Für die allermeisten Mietenden jedoch bringt er heute noch keine Vorteile, sondern mehr Aufwand.

Rechtlich gesehen haben Mietende, die einen digitalen Mietvertrag angeboten bekommen, kein Anrecht auf ein physisches Exemplar. Denn der Abschluss eines Mietvertrages ist nicht an eine bestimmte Form gebunden. Jedoch kann bei der Vermieterschaft angefragt werden, ob sie auch einen schriftlichen Mietvertrag zur Unterschrift aushändigen könnte. Tut sie das, dann haben die Parteien die Schriftlichkeit vertraglich vereinbart. Einen Anspruch gibt es hingegen nicht. Ein Vertrag besteht immer aus gegenseitig übereinstimmenden Willensäusserungen. Auch über die Form sollte zwischen den Vertragsparteien Konsens herrschen.

etcetera

• Soziale Auftragsvermittlung

Wir vermitteln Ihnen tatkräftige Arbeitshilfen

beim Wohnungswechsel, beim Putzen, bei Räumungen, im Garten etc.

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



Fast wie im Büro

Für das Homeoffice schaffen sich viele Leute ein praktisches Notebook an. Im Homeoffice erleichtert ein zusätzlicher Monitor die Arbeit.

Grundsätzlich sind Notebooks (oder Laptops) besser als stationäre Desktop-PCs. Diese brauchen viel mehr Energie und Ressourcen. Dazu sind (gute) Notebooks heutzutage genauso leistungsstark wie Desktop-PCs, selbst beim Gaming oder rechenintensiven Arbeiten. Ein leistungsfähiges Notebook (16 Giga RAM, 512 GB) kostet zwischen 800 und 1000 Franken.

Oft werden heute Notebooks auch bereits vom Arbeitgeber zur Verfügung gestellt. Es kann sowohl am festen Arbeitsplatz wie auch zuhause im Homeoffice verwendet werden. Damit zuhause genauso effizient wie im Büro gearbeitet werden kann, ist ein gut eingerichteter Arbeitsplatz wichtig.

Bildschirm, Tastatur, Maus

Viele Anwender*innen nutzen ihr Notebook aus ergonomischen Gründen mit einem oder sogar zwei zusätzlichen Bildschirmen, die sie etwa vom alten PC übernehmen oder neu dazukaufen. Das ist praktisch; man arbeitet wie gewohnt mit dem Notebook, hat aber einen zusätzlichen, grösseren Bildschirm. Manche ergänzen das Notebook durch eine Tastatur und eine Maus, sodass vom Notebook effektiv nur noch der Rechner genutzt wird.

Zusätzlich kann das Notebook auch durch eine Lautsprecheranlage mit separaten

Boxen ergänzt werden. Bei manchen Notebooks sind ergänzende Geräte nötig, etwa ein «Hub» für zusätzliche USB-Anschlüsse, wenn am Notebook selbst nicht genügend Anschlussmöglichkeiten für alle zusätzlichen Geräte vorhanden sind. Oder man wählt eine Tastatur und Maus mit Bluetooth-Verbindung, das ist die kabellose Datenübertragung zwischen Geräten über kurze Distanz. Damit ist das Homeoffice bequem eingerichtet – ein Arbeitsplatz fast wie im Büro.

Kaum mehr Laufwerke für CD und DVD

Wer es ganz exklusiv möchte, kann mit Hilfe einer sogenannten Docking-Station den Arbeitsplatz perfektionieren. Hier muss man nur noch das Notebook mit der Station verbinden und kann direkt loslegen. Durch die Docking-Station sind bereits alle zusätzlichen Geräte wie die Tastatur, Maus, Lautsprecher, Monitoren, aber auch die Stromversorgung und Netzwerkkabel installiert. Heutige Notebooks weisen kaum mehr Laufwerke für CD und DVD auf, da sie nicht mehr zeitgemäss sind. Ein Wort zum Akku: Heutzutage ist es kein Problem mehr, ein Notebook permanent an der Steckdose zu lassen. Moderne Software verhindert das weitere Aufladen, wenn der Akku voll ist.

Topten zeigt die besten Geräte

Generell ist es wichtig, dass Notebooks und separate Monitoren das Qualitäts- und Umweltlabel TCO-Certified aufweisen. TCO-Certified ist die weltweit gültige Nachhaltigkeitszertifizierung für IT-Produkte. Es zeichnet nur Geräte aus, die strenge Vorgaben punkto Ergonomie, Strahlenbelastung, Umwelt und Energieverbrauch erfüllen. Auf www.topten.ch/notebooks und www.topten.ch/monitore findet man direkt alle in der Schweiz erhältlichen Geräte, welche das Label haben.

Praktische Monitore

Viele moderne Monitore weisen heute eine gute bis sehr gute Bildqualität auf und brauchen wenig Energie. Sie fallen automatisch in den Schlafmodus, wenn man den Arbeitsplatz verlässt – was angesichts des Energieverbrauchs der zirka sechs Millionen Monitore (ohne TV-Geräte) in der Schweiz nicht unwichtig ist! Dazu kommen weitere vier Millionen Notebooks und Tablets hinzu. Fachleute empfehlen entspiegelte, matte Displays, da diese weniger ermüden. Von der Grösse her eignen sich Monitore mit einer Arbeitsfläche von 50 bis 60 cm Grösse gut für das Homeoffice, wenn Dokumente, Webseiten und Filme zu betrachten sind.



Foto: Shutterstock

5. Mietzin

5.1. Monatliche

5.2. Nebenkost

Heizkosten
Elektrizität
Gas
Radio/TV
Entsorgungsgebühren

Möblierungszuschlag

Garage/Einstellplatz*

Total monatlich

* Nicht zuzuführendes strichen

5.3. Abrechnung

Als Stichtag für die Nebenkost

5.4. Fälligkeit

Der Mietzins wird jeweils mo

6. Weitere Bestim

Im Übrigen gelten für diesen

erklärt, den Inhalt dieses Hau

Folgende Anhänge sind Vertr:

Hauptmietvertrag vom: _____

Hauptmieterin:

Ort/Datum: _____

© miet:

Untermietvertrag

1. Vertragsparteien

1.1. Hauptmieterin

Vorname/Name: _____

Strasse/Nr.: _____

Vertreten durch: _____

PLZ/Ort: _____

1.2. Untermieterin

Vorname/Name: _____

Strasse/Nr.: _____

PLZ/Ort: _____

2. Mietobjekt

2.1. Wohnung

Strasse/Nr.: _____

Vertreten durch: _____

Stockwerk: _____

PLZ/Ort: _____

Anzahl Zimmer ganze Wohnung: _____

2.2. Vermieterin:

3. Untervermietet wird

die ganze Wohnung

Keller (ganz/zur Mitbenützung)*

mit Garage/Einstellplatz*

Estrichabteil (ganz/zur Mitbenützung)*

Telle der Wohnung, nämlich:

Zimmer: _____

Zimmer: _____

Zimmer: _____

Zimmer: _____

Zimmer: _____

Zimmer: _____

inkl. Mitbenützung von:

Wohnzimmer

Küche

Bad/Dusche*

Waschküche

Telefon

Estrich/Keller*

möbliert gemäss nachfolgender Inventarliste:

unmöbliert

Inventarliste

Übergabene Schlüssel (Anzahl)

Hautür

Wohnung

Zimmer

Bratkasten

Keller

4. Mietdauer

4.1. Mietbeginn:

am _____

(Datum und Zeitpunkt, z.B. mittags, 12 Uhr)

4.2. Mietdauer:

auf unbestimmte Zeit

feste Vertragsdauer bis _____

4.3. Kündigungs-

bestimmungen

Kündigungsfrist:

auf jeden Monatsende, ausgenommen 31. Dezember

auf die ortsüblichen Termine, d.h. auf Ende _____

Wohnen zu zweit, mieten besser allein

Wohngemeinschaften sind längst nicht mehr nur für Studis – heutzutage gründen Menschen jeden Alters WGs. Dabei gilt es einige Dinge zu beachten.

Barbara und Walter, beide berufstätig und Mitte fünfzig, sind seit einem Vierteljahrhundert ein Paar. Trotz gemeinsamen Kindern haben sie nie geheiratet. Zusammen bewohnen sie eine grosszügige Wohnung in der Thuner Altstadt mit Blick auf die Aare. Wie das Leben so spielt, gesteht Walter seiner Partnerin eines Abends, er habe sich in eine andere verliebt und werde bald ausziehen. Er werde morgen den gemeinsamen Mietvertrag kündigen. Doch so einfach geht das nicht. Auch im Liebesrausch muss sich Walter an den Mietvertrag halten. Diesen hat er nämlich nicht alleine unterzeichnet. Haben mehrere Parteien den Mietvertrag gemeinsam unterzeichnet, so müssen sie ihre Mietrechte auch gemeinsam ausüben. Das bedeutet, sie können nur gemeinsam kündigen. Barbara müsste die Kündigung also mitunterschreiben. Andernfalls wäre diese ungültig.

Die Krux mit dem gemeinsamen Vertrag

Zutiefst enttäuscht und gekränkt vom plötzlichen Beziehungsende, hat Barbara eigentlich keine Lust, weiterhin mit ihrem Ex-Partner durch einen Mietvertrag verbunden zu sein. Was würde also dagegen

sprechen, dass sie die Kündigung einfach mitunterschreibt? Sie könnte ja mit dem Vermieter einen neuen Vertrag abschliessen. Dabei riskiert sie aber, dass dieser nicht darauf eingeht oder die Gelegenheit nutzt, um den Mietzins zu erhöhen. Auf diesen Deal müsste sie sich dann einlassen, wenn sie nicht neben ihrem Partner auch gleich noch ihr lieb gewonnenes Zuhause verlieren will.

Auch für Walter ist der gemeinsame Mietvertrag ein Klotz am Bein. Denn als Mitmieter haftet er solidarisch für den Mietzins sowie für andere Geldforderungen aus dem Mietverhältnis. Sollte seine Ex-Partnerin den Mietzins einmal nicht mehr bezahlen können, kann der Vermieter das Geld von ihm einfor-

Als Mitmieter haftet Walter solidarisch für den Mietzins.

dern. Anstatt Trübsal zu blasen, wenden sich Barbara und Walter an ihren Vermieter. Dieser hat Verständnis für die Situation. Er bietet Barbara an, den Mietvertrag ohne vorangehende Kündigung unverändert auf sie alleine umzuschreiben.

Mehr Flexibilität dank Untermiete

Der Partner weg, die Kinder längst ausgeflogen – Barbara fühlt sich etwas einsam in dieser viel zu grossen Wohnung. Ausserdem geht die volle Miete ordentlich ins Geld. «Komm, wir gründen eine WG», schlägt ihre beste Freundin Lisa vor, als ihr Barbara ihr Leid klagt. Thun sei eine tolle Stadt, sie könnten gemeinsam kochen und würden ausserdem eine Menge Geld sparen. «Ja, wieso eigentlich nicht?», denkt sich Barbara. Allerdings hat sie aus der Vergangenheit gelernt. Aller Freundschaft zum Trotz möchte sie alleinige Hauptmieterin der Wohnung bleiben. Sie bietet Lisa deshalb einen Untermietvertrag an. Sollte das WG-Leben Lisa doch nicht behagen, kann sie diesen einfach wieder kündigen. Der Fortbestand des Hauptmietverhältnisses würde dadurch nicht gefährdet. Mit einer solchen Untermietkonstruktion wären die beiden Freundinnen allerdings nicht ganz gleichberechtigt. Barbara könnte als Hauptmieterin ihrer Untermieterin einseitig kündigen und Lisa müsste wieder ausziehen – vorausgesetzt, die Kündigung ist formell korrekt und nicht missbräuchlich. Andererseits geht

Barbara mit der Untervermietung ein gewisses Risiko ein. Beahlt Lisa ihre Miete nicht, schuldet Barbara ihrem Vermieter dennoch den gesamten Mietzins. Zusätzlich ist sie ihrem Vermieter gegenüber für Schäden verantwortlich, die ihre Untermieterin anrichtet. Natürlich könnte sie Lisa dafür belangen. Kann diese aber nicht bezahlen, bleibt Barbara auf dem Schaden sitzen. Darüber müssen sich Untervermieter*innen im Klaren sein. Trotzdem ist es oft empfehlenswerter, eine WG auf Untermietverhältnissen aufzubauen.

Das Recht auf Untermiete

Können die beiden Freundinnen nun den Untermietvertrag abschliessen und die Sache ist geregelt? Nicht ganz. Gemäss Art. 262 OR hat Barbara zwar das Recht zur Untervermietung. Ein generelles Verbot im Mietvertrag wäre ungültig. Barbara muss dazu aber die Zustimmung ihres Vermieters einholen. Dieser darf seine Einwilligung nur aus ganz bestimmten, gewichtigen Gründen verweigern. Das könnte der Fall sein, wenn neben Lisa noch drei weitere Personen in Barbaras 3-Zimmer-Wohnung einziehen würden. In einem solchen Fall wäre die Wohnung deutlich übernutzt. Ein weiterer Verweigerungsgrund ist finanzieller Natur. Barbaras Vermieter hat das Recht, die Bedingungen der Untermiete zu kennen, insbesondere den Untermietzins. Er kann eine Kopie des Untermietvertrags verlangen. Rückt Barbara diese Information nicht raus, kann er die Zustimmung zur Untermiete verweigern. Dasselbe gilt, wenn Barbara ihren Vermieter zwar über die Bedingungen der Untermiete informiert, diese aber missbräuchlich sind. Das wäre beispielsweise der Fall, wenn Barbara mit der Untermiete Gewinn machen würde.

Der Untermietzins

Die beiden Freundinnen vereinbaren, dass Lisa neben einem Zimmer auch das Wohnzimmer, die Küche und das Badezimmer mitbenützen darf. Wie viel Miete darf Barbara dafür verlangen? Das hängt von der Zimmergrösse ab. Wenn beide Zimmer etwa gleich gross sind, ist etwa von der Hälfte des Mietzinses für die gesamte Wohnung auszugehen. Sind die Zimmer jedoch sehr unterschiedlich gross, ist der Mietzins nach Quadratmetern zu

berechnen. Ob die Mietzinsberechnung angemessen ist, ist allerdings nur dann von Relevanz, wenn Barbaras Vermieter darauf achtet. Wie bereits erwähnt, kann er die Zustimmung zur Untermiete verweigern, wenn die Bedingungen missbräuchlich sind. Sind die Bedingungen der Untervermietung der Vermieterschaft egal, ist die Festlegung des Untermietzinses ausschliesslich Verhandlungssache zwischen Barbara und Lisa.

Mündlich ist gut, schriftlich besser

Mietverträge müssen nicht zwingend schriftlich abgeschlossen werden. Ein Handschlag oder sogar Stillschweigen genügt grundsätzlich. Das gilt auch für Untermietverträge. Wenn Lisa bei Barbara einzieht und Mietzins bezahlt, gilt sie rechtlich als Untermieterin, mit allen gesetzlichen Rechten und Pflichten. Dennoch ist von mündlichen Vereinbarungen abzuraten. Denn bei rechtlichen Ausein-

Von mündlichen Vereinbarungen ist abzuraten.

andersetzungen lassen sich mündliche Abmachungen im Nachhinein praktisch nicht mehr beweisen. Der Mieterinnen- und Mieterverband bietet unter www.mieterverband.ch Vorlagen für Untermietverträge an. Darin sind die wichtigsten Punkte geregelt.

Barbara teilt ihrem Vermieter die Bedingungen der Untervermietung mit. Dieser hat nichts dagegen einzuwenden, woraufhin die beiden Freundinnen einen schriftlichen Untermietvertrag abschliessen und sich in ihr WG-Abenteuer stürzen.

Haben Sie Mietprobleme?

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

Für Nichtmitglieder und Mietende, die es eilig haben. Auf der Hotline beantworten FachjuristInnen Ihre mietrechtlichen Fragen.

Werktags 9 bis 12.30 Uhr, montags bis 15 Uhr

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



Fabian Gloor
beantwortet Ihre
Fragen

Wer muss schaufeln?

Mit dem ersten Schnee kommt jeweils auch die alljährliche Diskussion mit meiner Vermieterin, wer den Umschwung unseres Mehrfamilienhauses von der weissen Pracht befreien muss. In unserem Mietvertrag steht diesbezüglich nichts. Bisher habe ich mich jeweils geweigert. Zurecht?

Gemäss Artikel 256 OR ist grundsätzlich Ihre Vermieterin für den ordentlichen Unterhalt der Liegenschaft zuständig. Bei einem Mehrfamilienhaus gehört auch der Winterdienst dazu. Sie ist also verpflichtet, den Schnee auf Gehwegen, Privatstrassen sowie Zugängen zu allfälligen Besucherparkplätzen zu räumen. Vermieter*innen können ihre Mieter*innen jedoch mietvertraglich zum Schneeräumen «verdonnern». Steht dies einzig in der Hausordnung, so gilt es nur, wenn die Hausordnung im Mietvertrag ausdrücklich zu dessen Bestandteil erklärt wurde. Im Normalfall muss also die Vermieterschaft oder eine von ihr beauftragte Person den Schnee räumen. Wer auch immer gerade Schneeräumdienst hat: Dieser gilt nicht rund um die Uhr. Es reicht, wenn zwischen 7 und 21 Uhr geräumt wird. Mieten Sie aber einen Aussenparkplatz, so müssen Sie diesen selber von Schnee und Eis befreien – auch wenn die Vermieterschaft die Schneeräumung für die restliche Immobilie übernimmt. Das gehört in diesem Fall zum sogenannten kleinen Unterhalt. Dasselbe gilt für Balkone und Terrassen. Eine spezielle Regelung gilt beim vermieteten Einfamilienhaus. Hier ist die Mieterschaft auch ohne spezielle mietvertragliche Abmachungen selber für die Schneeräumung verantwortlich.

Wohnungsbesichtigung per Skype?

Wegen Corona will meine Vermieterin zwecks Weitervermietung meiner Wohnung mit einem Interessenten eine virtuelle Wohnungsbesichtigung via Skype durchführen. Darf sie das?

Gemäss Art. 257h OR darf die Vermieterschaft Ihre Wohnung betreten, wenn dies für den Unterhalt, den Verkauf oder eben die Weitervermietung nötig ist. Ihre Vermieterin darf also Mieter*innen durch Ihre Wohnung führen. Die Vermieterschaft muss bei der Ausübung des Besichtigungsrechts auf die Interessen der Mieter*innen – insbesondere auf ihren Terminkalender – Rücksicht nehmen und muss die Besichtigungen rechtzeitig anmelden. Im Gegenzug müssen Sie eine gewisse Flexibilität zeigen und können nicht jeden vorgeschlagenen Termin ablehnen. Zudem ist die Vermieterschaft angehalten, die Besichtigungen so zu organisieren, dass die Mieter*innen möglichst wenig gestört werden und insbesondere jetzt, während der

Corona-Pandemie, die Sicherheitsmassnahmen des BAG strikt eingehalten werden. Eine virtuelle Besichtigung ist deshalb sicher eine Alternative, um zu vermeiden, dass sich fremde Personen in Ihrer Wohnung aufhalten. Dabei muss allerdings sichergestellt werden, dass keine Fotos oder Videos gemacht werden, die gespeichert werden und plötzlich im Internet auftauchen. Dies wäre ein unzulässiger Eingriff in die Privatsphäre, den Sie nicht hinnehmen müssen. Dies zu kontrollieren ist allerdings schwierig. Entfernen Sie deshalb sicherheitshalber persönliche Gegenstände wie beispielsweise Fotos und bedecken Sie Möbelstücke, die Sie fremden Leuten nicht zeigen möchten, mit Tüchern.

Im Normalfall muss die Vermieterschaft oder eine von dieser beauftragte Person Schnee schaufeln.



Foto: Dreamstime

Hier erhalten Sie Auskunft und Rat

Aargau

MV Aargau
 PF, 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
 www.mieterverband.ch/basel
 www.mvbasel.ch
 Am Claraplatz, Clarastrasse 2, PF 396,
 4005 Basel
 T 061 666 60 90
 F 061 666 60 98
 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, PF 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
 www.mieterverband.ch/baselland
 T 061 555 56 50 (keine Rechtsauskünfte)
 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
 PF 41, 3185 Schmitzen,
 T 0848 023 023
 keine telefonischen Rechtsauskünfte
 mieterverband.deutschfreiburg@gmx.ch
Sekretariat: Susanne Heiniger
Rechtsberatung:
Düdingen: «Stiftung Drei Rosen» (Lokal
 der ASB «Gummibären»), Alfons-Aeby-
 Strasse 15, jeden 2. und 4. Mittwoch im
 Monat, 19.30–20.30 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

Glarus

MV Glarus
 8867 Niederurnen
 info@gl.mieterverband.ch
Rechtsberatung:
 Kostenlose Rechtsberatung für
 Mitglieder. Für Nicht-Mitglieder
 Unkostenbeitrag.
 Do 14–16 Uhr
 T 0848 051 051

Graubünden

MV Graubünden
 Postfach 361, 7004 Chur,
 T 0848 064 064, 081 534 05 95
 graubuenden@mieterverband.ch
Rechtsberatung:
 T 081 253 60 62
 Mo 12–13.30 Uhr, Mi 17.30–20.30 Uhr
 und Fr 12–13.30 Uhr
Wohnungsabnahmen:
 T 0848 064 064
 T 081 534 05 95
 graubuenden@mieterverband.ch

Luzern

MV Luzern
 Der MV Luzern ist auch für Nid-,
 Obwalden und Uri zuständig
 www.mieterverband.ch/luzern
 Hertensteinstrasse 40, 6004 Luzern
Telefonische Rechtsberatung:
 T 041 220 10 22
 Di–Fr 9–12.30 Uhr
Rechtsberatung Luzern:
 Di/Do 17.30–18.30 Uhr
 (ohne Voranmeldung)
 Persönliche Termine nach
 telefonischer Vereinbarung: Di–Fr

Nid- und Obwalden

Siehe unter Luzern

St. Gallen/Thurgau/Appenzell

MV Ostschweiz
 T 071 222 50 29
 Mo–Fr 9–12 Uhr, 13–15 Uhr
 Telefonische Kurzauskünfte nur für
 Mitglieder, Persönliche Beratung Fr. 40.–
 (Mitglieder kostenlos), Schreibservice
 Fr. 80.–/Std.
St. Gallen: Webergasse 21, Di 17–19 Uhr
 (ohne Voranmeldung, für Mitglieder auf
 Termin), Do 14–19 Uhr (nur auf Termin)
Buchs: Schingasse 6, Gemeindehaus,
 1. Mo des Monats 17–18 Uhr (ohne Vor-
 anmeldung)
Frauenfeld: Gaswerkstrasse 9, Gewerk-
 schaftsbund TG, Di 18–19.30 Uhr (ohne
 Voranmeldung, keine Beratung in den
 Schulferien)
Kreuzlingen: Seefeldstrasse 14, Kinder-
 arztpraxis Beck, Do 18–19.30 Uhr (Voran-
 meldung möglich, keine Beratung in den
 Schulferien)
Rapperswil-Jona: Klaus-Gebert-Strasse 5,
 Stadtbibliothek, Fr 16–18 Uhr (Voranmel-
 dung möglich, keine Beratung in den
 Schulferien)
Wattwil: Gemeindehaus, am 1. Mo des
 Monats 17–18 Uhr (nach Voranmeldung)

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
 PF 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. Begründungsschreiben per
 Mail oder Brief)
Sekretariat: Mo–Fr, T 0848 053 053

Solothurn

MV Kanton Solothurn
 Geschäftsstelle, PF 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 Steingrubenstr. 1, 4500 Solothurn
 T 0848 062 032, täglich von 14–17 Uhr
Rechtsberatung:
 Mo und Mi 17–19 Uhr (ohne Voran-
 meldung), Untere Steingrubenstrasse 1,
 4500 Solothurn
*Aufgrund der aktuellen Corona-Situation
 findet dieses Jahr keine Mitgliederversamm-
 lung statt. Die Jahresrechnung wird im
 nächsten Jahr zur Abstimmung vorgelegt.*
MV Regionalverband Olten

PF 1323, 4601 Olten
 T 0848 062 032, täglich von 14–17 Uhr
Rechtsberatung:
 Di 17–19 Uhr (ohne Voranmeldung),
 Stadthaus Olten, Parterre links
*Aufgrund der aktuellen Corona-Situation
 findet dieses Jahr keine Mitgliederversamm-
 lung statt. Die Jahresrechnung wird im
 nächsten Jahr zur Abstimmung vorgelegt.*

MV Regionalverband Grenchen

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

Uri

Siehe unter Luzern

Wallis

MV Wallis
 ASLOCA, Sektion Wallis,
 Rue des Mayennets 27, PF 15, 1951 Sitten
Rechtsberatung:
Visp: Harald Gattlen, Rechtsanwalt &
 Notar, Überbielstrasse 10, 3930 Visp,
 zweimal monatlich jeweils Mi Nach-
 mittag, 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, PF 7721,
 6302 Zug
 T 041 710 00 88
 F 041 710 00 89
 Mo 14–17 Uhr, Di–Fr 9–11.30 Uhr
 mvzug@bluewin.ch
*Telefonische Rechtsberatung
 nur für Mitglieder:*
 Mo 17.30–19.30 Uhr
 T 041 710 00 88
*Persönliche Rechtsberatung auf
 telefonische Terminvereinbarung:*
 T 041 710 00 88
 Für Nichtmitglieder kostenpflichtig.

Zürich

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

Das grosse Ratgeber-Angebot



Mietrecht für die Praxis

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



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



Mietrecht für Mieterinnen und Mieter

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



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? 24 Seiten

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

Problemlos zügeln, Umzug ohne Stress – 28 Seiten.

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

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

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

Kündigung – Beilage: Kündigungsformular, 28 Seiten.

Auszug und Einzug – mit Mängelliste, 32 Seiten.

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

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).

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 gemeinsamer Mietvertrag

AZB
CH-8004 Zürich
PP/Journal

News

Hintergrundpapier CO₂-Gesetz

Im Oktober wurde gegen das geplante CO₂-Gesetz das Referendum ergriffen. Nach Einschätzung des MV hat das Gesetz nur marginale Auswirkungen auf die Mieter*innen. Der Verband hat deshalb keine Parole gefasst. Jedoch wurde ein Hintergrundpapier verfasst, das erläutert, weshalb das Gesetz im Bereich Heizen die Mietkosten nur geringfügig beeinflusst. Das Papier enthält zudem verschiedene Forderungen zur Umsetzung des Gesetzes, welche die Interessen von Mieter*innen berücksichtigen. Es kann heruntergeladen werden unter: www.mieterverband.ch/url/co2-gesetz

Luzern: Keine Formularpflicht

Ende September nahmen die Stimmberechtigten im Kanton Luzern eine Initiative des dortigen MV an. Sie forderte die Einführung einer Formularpflicht, mit der die Vormieten transparent gemacht werden müssen. Allerdings tritt die Formularpflicht nur bei einer Leerwohnungsziffer von unter 1,5% in Kraft, was zurzeit im Kanton nicht der Fall ist. Die Initiative sieht aber

auch vor, dass das Instrument auch nur in Teilen des Kantons eingeführt werden kann. Der MV forderte deshalb vom Regierungsrat, die Formularpflicht in der Stadt Luzern einzuführen – wo die Leerwohnungsziffer viel tiefer ist und 68% der Stimmberechtigten Ja gesagt haben (vgl. M+W 5/20). Davon will die Luzerner Regierung nichts wissen – sie wies das Begehren zurück.

MV-Leute gewählt

Am 29. November wurden zwei MV-Vertretende in Gemeindeexekutiven gewählt. Wir gratulieren der Präsidentin des MV Bern Marieke Kruit (SP) zu ihrer Wahl in den Gemeinderat der Stadt Bern. Philipp Wilhelm (SP), der im Vorstand des MV Graubünden sitzt, gratulieren wir zu seiner Wahl als Landammann von Davos.

Wechsel in der Geschäftsstelle

Ende Dezember 2020 verlässt Judith Joss die Geschäftsstelle des Mieterinnen- und Mieterverbands Deutschschweiz und geht in den wohlverdienten Ruhestand. Danke, Judith, für über 21 Jahre Herzblut für den Verband!