

M+W

Mieten + Wohnen

Nr. 3, Juni 2023

www.mieterverband.ch



Liebe Leser*innen



Ende 2022 habe ich fürs M+W unseren Rechtsberater Fabian Gloor zum Referenzzinssatz interviewt (das Gespräch ist zu finden unter www.mietenundwohnen.ch). Schon damals war klar, dass dieser Wert irgendwann im Verlauf dieses Jahres ansteigen würde – und als Folge davon viele Mieten.

Am 1. Juni nun hat das Bundesamt für Wohnungswesen bekannt gegeben, dass es so weit ist: Der Referenzzinssatz ist von 1,25 auf 1,5 Prozent gestiegen. In diesem Heft sagen wir Ihnen darum jetzt, wie sie am besten vorgehen, wenn Sie eine Mietzinserhöhung erhalten. Das Wichtigste: Handeln Sie rasch (sie haben nur 30 Tage für eine Anfechtung) und überprüfen Sie mithilfe unseres Mietzinsrechners, ob die Mietzinserhöhung plausibel ist. Ihre Miete darf nämlich nicht beliebig erhöht werden.

Als ich neu beim MV arbeitete und der Referenzzinssatz sank, riet ich allen in meinem Umfeld, unbedingt eine Mietzinssenkung einzufordern. Ein Kollege antwortete mir darauf, sein Mietzins sei schon in Ordnung, er brauche keine Reduktion. Auch jetzt mögen einige Mieter*innen vielleicht denken, 50 Franken mehr pro Monat seien ja nicht viel. Das Problem dabei (abgesehen davon, dass jeder Franken ungerechtfertigte Mietzinserhöhung einer zu viel ist): Der Referenzzinssatz wird mit grosser Wahrscheinlichkeit weiter ansteigen. Und wenn Sie jetzt eine ungerechtfertigte Mietzinserhöhung nicht innert 30 Tagen anfechten, dann gilt diese. Und nicht nur das: Sie bildet auch die Basis für die nächste Erhöhung, sodass es bald nicht mehr «bloss» 50, sondern 100 oder 200 Franken mehr Miete pro Monat sein könnten.

Sollten Sie also in den nächsten Tagen oder Wochen eine Mietzinserhöhung erhalten, überprüfen Sie sie umgehend und fechten Sie sie an, wenn sie nicht nachvollziehbar ist.

Herzliche Grüsse
Andrea Bauer

Aktuell Klimaschutzgesetz führt nicht zu höheren Mieten	3
Thema Der Referenzzinssatz ist angestiegen	5
Politik Steigende Bodenpreise verteuern das Wohnen	8
Zürich Die Müllerstrasse verliert ihr Gesicht	9
Brandschutz So können Sie Brände verhindern	14
Topten Der richtige Umgang mit der Sommerhitze	16
Verlosung Gewinnen Sie «First Class» von Antoine Wilson	17
Mietttipp Kontrollieren Sie Ihre Nebenkostenabrechnung	18
Hotline Muss ich das Formular der Verwaltung verwenden?	21

Herausgeber
Mieterinnen- und Mieterverband
Deutschschweiz

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

Mitarbeit
Manuela Gallati, Urs Geiser, Fabian Gloor, Stefan Hartmann, Lorenz Naegeli, Reto Naegeli, Patric Sandri, Reto Schlatter, Carlo Sommaruga, Michael Töngi
Gestaltungskonzept
Hubertus Design GmbH, Zürich
Layout
Atelier Bläuer, Joel Kaiser, Bern
Titelbild
Patric Sandri, Zürich

Druck
Stämpfli AG, Bern
Beglaubigte Auflage
129 084 Exemplare
Erscheinen
6-mal pro Jahr
Abonnementspreis
Fr. 40.-/Jahr
Inserate und Beilagen
Katanja Schwander
katanja.schwander@mieterverband.ch
T 043 243 40 40
Adressänderungen
info@mieterverband.ch



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



Gedruckt in der Schweiz

Das Wohnen wird damit nicht teurer

Das Klimaschutzgesetz wird nicht zu höheren Mieten führen, wie dies die Gegnerschaft behauptet. Der MV empfiehlt darum, am 18. Juni Ja zu stimmen.



Die Gegner des Klimaschutzgesetzes warben in den Sozialen Medien mit einem gefälschten MV-Inserat für ein Nein – wir haben das Inserat nachgebaut und mit unserem Inhalt gefüllt.

Ein Komitee aus Vertreter*innen von Hauseigentümerverband (HEV) und SVP macht zurzeit Kampagne gegen das Klimaschutzgesetz, über das am 18. Juni abgestimmt wird. Das Hauptargument: Der Ersatz von Öl-, Gas- und Elektroheizungen, für den das Gesetz 200 Millionen Franken pro Jahr bereitstellen will, werde zu höheren Mieten führen. Dies sage auch der Mieterinnen- und Mieterverband, behauptete das Komitee in den Sozialen Medien und verbreitete als angeblichen Beweis ein gefälschtes Inserat mit dem MV-Logo.

Das Argument der steigenden Mieten ist falsch. Und dass der Mieterinnen- und Mieterverband es verwende, ist schlicht gelogen (das Komitee hat das gefälschte Inserat nach einem Ultimatum des MV übrigens wieder entfernt). Vielmehr hat der MV zum Klimaschutzgesetz die Ja-Parole beschlossen und dies mehrfach öffentlich kommuniziert. Und zwar insbesondere mit folgender Argumentation: Von den Fördergeldern in Millionenhöhe profitieren nicht nur Hausbesitzer*innen, sondern auch Mieter*innen. Denn dank dem Ersatz von fossilen durch klimaschonende Heizungen sinken die Nebenkosten. Und sollte es in einzelnen Fällen wegen einem Heizungersatzes tatsächlich zu einer Mietzinserrhöhung kommen, wird diese durch Einsparungen bei den Nebenkosten kompensiert.

Sonst keine Argumente?

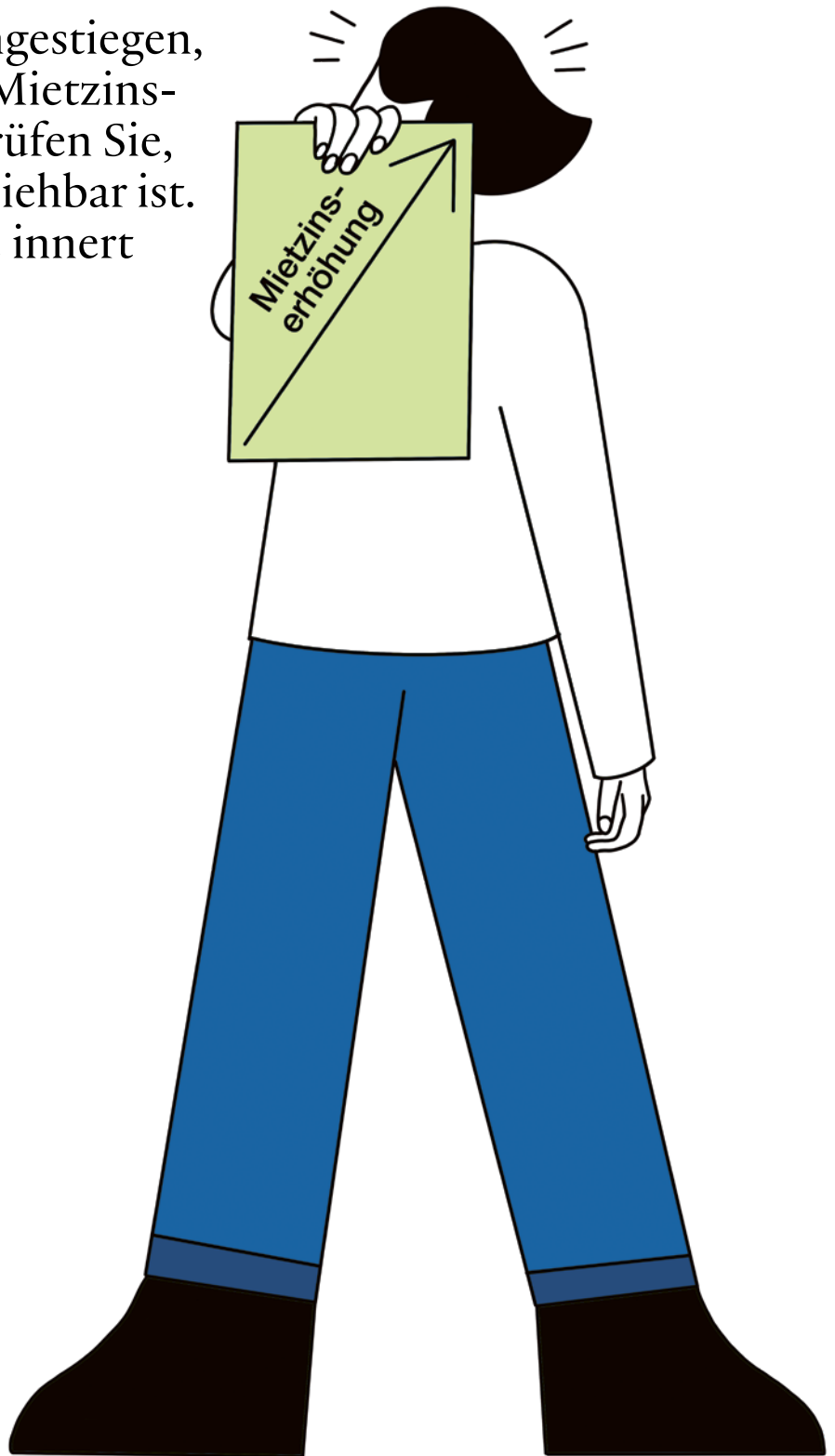
Ganz abgesehen von diesem unredlichen Verhalten ist das angebliche Einstehen des Komitees für die Mietenden ziemlich grotesk. Ausgerechnet der HEV und die SVP, die seit Jahren den Schutz der Mietenden mit allen ihnen zur Verfügung stehenden Mitteln attackieren, sollen sich plötzlich um steigende Mietkosten sorgen? Dies nachdem sie über Jahre im Parlament ganze Batterien von Vorstössen eingereicht haben, die nur darauf abzielen, Mietende rascher rauswerfen und die Mietzinse erhöhen zu können. Heuchlerischer gehts nicht! Man könnte fast auf die Idee kommen, sie hätten sonst keine Argumente.

Nicht zuletzt läuft die Position von SVP und HEV aber auch den Interessen ihrer eigenen Klientel, den Hauseigentümer*innen, zuwider. Erste HEV-Mitglieder wie der Ständerat Ruedi Noser sind bereits aus dem Verband ausgetreten. Gut, gibt es auch Verbände wie den Hauseigentümerverband Casafair, welche die positiven Effekte des Gesetzes für das Klima und die Hauseigentümer*innen anerkennen und ebenfalls die Ja-Parole beschlossen haben.

www.mietrechts-angriff-nein.ch

Überprüfen Sie eine Mietzins-erhöhung rasch!

Der Referenzzinssatz ist angestiegen, es kann sein, dass Sie eine Mietzins-erhöhung erhalten. Überprüfen Sie, ob die Erhöhung nachvollziehbar ist. Wenn nicht, fechten Sie sie innert 30 Tagen an.



Am 1. Juni hat das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) bekannt gegeben, dass der Referenzzinssatz um ein Viertelprozent von 1,25 auf 1,5 Prozent angestiegen ist.

Dieser Anstieg war absehbar: Schon seit längerem steigen die Hypothekarzinsen, und es war nur noch eine Frage der Zeit, dass auch der Referenzzinssatz nachziehen würde, der den Durchschnitt aller vergebenen Hypotheken abbildet.

Nicht alle Erhöhungen sind rechens

Da die Mieten in der Schweiz an den Referenzzinssatz gekoppelt sind, können sie grundsätzlich erhöht werden, wenn dieser steigt. Die Vermieterschaft darf die Miete aber nicht beliebig erhöhen. Sie ist an klare gesetzliche Regeln gebunden. Generell gilt: Pro Erhöhung des Referenzzinssatzes um 0,25 Prozentpunkte kann die Miete um 3 Prozent erhöht werden. Aber Achtung! Dies gilt nur, sofern der Mietzins zuvor jeweils auch reduziert wurde, wenn der Referenzzinssatz sank. Aktuell ist eine Mietzins-erhöhung also nur dann gerechtfertigt, wenn der Mietzins auf einem Referenzzinssatz von höchstens 1,25 Prozent beruht.

Zusätzlich zur Anpassung an den Referenzzinssatz kann die Miete auch an die Teuerung und an gestiegene Unterhaltskosten angepasst werden. Vermieter*innen, die nun wegen des gestiegenen Referenzzinssatzes die Miete erhöhen, können dies zum Anlass nehmen, weitere Anpassungen zu machen. Aber auch hier gilt: Es darf nicht beliebig erhöht werden. Die Teuerung etwa darf nur zu 40 Prozent auf die Mieten überwältzt werden.

Schnell handeln!

Leider gibt es noch keine Instanz, die überprüft, ob eine Mietzins-erhöhung rechens ist oder nicht. Die Mietenden müssen selber aktiv werden – und zwar schnell. Wer eine Mietzins-erhöhung anfechten will, muss dies innert 30 Tagen nach Erhalt tun, sonst gibt es am Mietzins nichts mehr zu rütteln, selbst wenn er missbräuchlich ist.

Holen Sie also eingeschriebene Briefe rasch ab und handeln Sie umgehend, wenn Sie eine Mietzins-erhöhung erhalten haben.

1. Überprüfen Sie mithilfe unseres Mietzinsrechners, ob die Erhöhung nachvollziehbar ist
2. Fechten Sie die Mietzins-erhöhung an, wenn sie nicht nachvollziehbar ist

1. Erhöhung mit dem Mietzinsrechner überprüfen

Der Mieterinnen- und Mieterverband hat einen eigenen Mietzinsrechner entwickelt. Dieser rechnet aufgrund Ihrer Eingaben und den Faktoren Teuerung, Referenzzinssatz und/oder allgemeine Kostensteigerung die zulässige Veränderung Ihres Mietzinses aus und macht eine automatisierte Einschätzung dazu, ob Ihre Mietzins-erhöhung in einem akzeptablen Bereich liegt oder nicht. Das Resultat erhalten Sie umgehend per E-Mail. Wenn Sie wollen, wird anschliessend ein personalisiertes Anfechtungs-schreiben an die zuständige Schlichtungs-behörde für Sie erstellt.

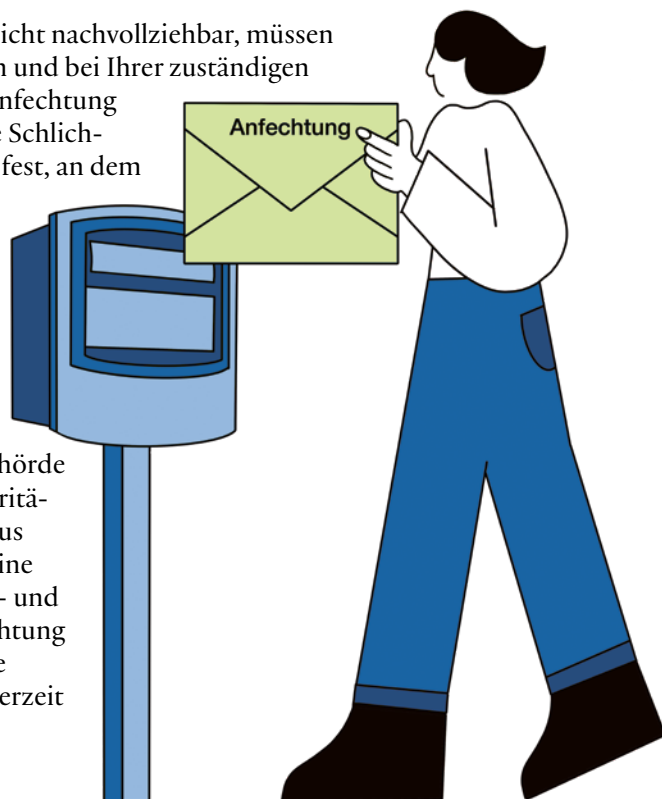


Hier finden Sie unseren Mietzinsrechner:

www.mieterverband.ch/mietzinsrechner

2. Erhöhung anfechten

Ist Ihre Mietzins-erhöhung nicht nachvollziehbar, müssen Sie innert 30 Tagen reagieren und bei Ihrer zuständigen Schlichtungs-behörde eine Anfechtung einreichen. Danach setzt die Schlichtungs-behörde einen Termin fest, an dem die Sachlage mit Ihnen und Ihrer Vermieterschaft geklärt und eine Lösung gesucht wird. Dieses Ver-fahren ist kostenlos. Ziel der Schlichtung ist es, sich zu einigen, bevor es zu einem Gerichtsverfahren kommt. Die Schlichtungs-behörde ist eine unabhängige und paritätische Instanz und besteht aus drei Mitgliedern, darunter eine Vertretung des Mieterinnen- und Mieterverbands. Eine Anfechtung bei der Schlichtungs-behörde kann ohne Kostenfolgen jederzeit zurückgezogen werden.



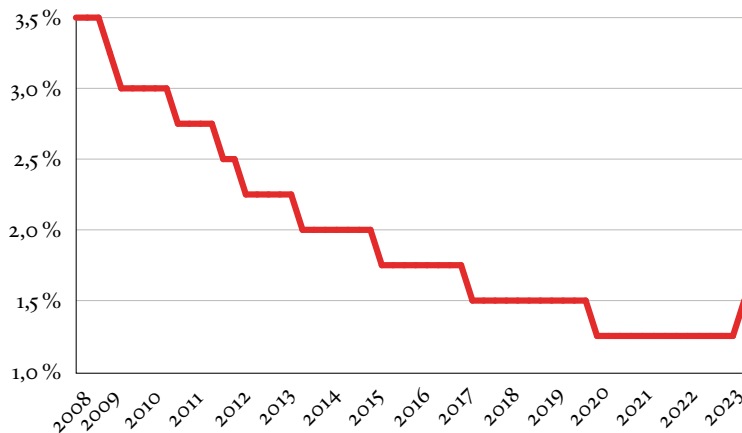
Überprüfen Sie die Formalitäten

Damit eine Mietzinserhöhung gültig ist, müssen einige Formalitäten eingehalten werden. Sie muss grundsätzlich auf einem amtlichen Formular mitgeteilt werden, auf dem insbesondere eine Begründung für die Erhöhung steht. Auch darf sie erst auf den nächsten Kündigungstermin erfolgen und die vertragliche Kündigungsfrist ist einzuhalten. Die Mitteilung über die Mietzinserhöhung muss mindestens zehn Tage vor Beginn der ordentlichen Kündigungsfrist eintreffen.

Die genannten Kriterien sind für Ungeübte zum Teil schwer zu überprüfen. Bei Zweifeln sollte man sich deshalb unbedingt vom MV beraten lassen oder die Mietzinserhöhung trotzdem anfechten.

Die Vermieterschaft kann eine ungültige Mietzinserhöhung korrekt – falls die Bedingungen dafür an sich gegeben sind – wiederholen, allerdings erst auf den nächsten Kündigungstermin hin.

Entwicklung des Referenzzinssatzes 2008–2023



Quelle: Bundesamt für Wohnungswesen BWO, 2023

Der Referenzzinssatz ist der Durchschnittssatz, mit dem in der Schweiz Hypotheken auf Liegenschaften verzinst werden. Der Wert wird jeweils auf Viertelprozente gerundet. Er wird seit 2008 vierteljährlich vom Bundesamt für Wohnungswesen bekannt gegeben. Der Referenzzinssatz ist relevant für die Mietzinsgestaltung. Steigt er, darf die Vermieterschaft die Mieten erhöhen, sinkt er, haben die Mietenden im Gegenzug das Anrecht auf eine Senkung der Mieten. Seit seiner Einführung 2008 ist der Referenzzinssatz von 3,5 auf 1,25 Prozent neunmal gesunken. Wegen der aktuell steigenden Hypothekarzinsen ist er am 1. Juni zum ersten Mal überhaupt angestiegen.

Kommentar

Ändern wir die Spielregeln!



In einem Land, in dem die Mieten an den Durchschnitt der Hypothekarzinsen – den Referenzzinssatz – gekoppelt sind, bedeutet die rasche Erhöhung des Leitzinses durch die Nationalbank, dass der Teufelskreis der Mietzinserhöhungen in Gang gesetzt wird. Die Inflation wird dadurch keineswegs eingedämmt, vielmehr wird sie durch die Mietzinserhöhungen weiter angeheizt.

Mit dem Anstieg des Referenzzinssatzes werden nun nicht mehr nur diejenigen Mieter*innen zur Kasse gebeten, die einen neuen Mietvertrag abschliessen oder deren Liegenschaft aufgewertet wird, sondern auch diejenigen mit einem laufenden Mietvertrag.

Während die zahlreichen Senkungen des Referenzzinssatzes seit 2008 von der grossen Mehrheit der Vermietenden nicht weitergegeben wurden, wird die erstmalige Erhöhung vom 1. Juni nun dazu führen, dass eifrig auch Mietzinserhöhungen angekündigt werden, die über die gesetzlich erlaubten Grenzen hinausgehen. Dieses altbekannte und zutiefst ungerechte Geschäftsmodell des Immobiliensektors wurde von der Parlamentsmehrheit, die stets darauf bedacht ist, die Interessen der Immobilienbranche zu verteidigen, nie angetastet.

Gegen eine missbräuchliche Erhöhung ihres Mietzinses muss zwar nun jede Person einzeln vor der Schlichtungsbehörde klagen. Die Spielregeln können wir aber gemeinsam ändern. Genau dies hat der Mieterinnen- und Mieterverband mit dem Entwurf der Initiative für eine Mietzinskontrolle nun vor.

Carlo Sommaruga, Präsident MV Schweiz

Bodenpreise schnellen in die Höhe

Die Bodenpreise steigen massiv an. Das verteuert das Wohnen und erschwert insbesondere die Erstellung von preisgünstigen Wohnungen. Der Bundesrat schaut auch hier untätig zu.

Die Bodenpreise sind stark am Steigen. Schlagzeilen wie «Bauland wird teurer» oder «So teuer ist der Boden» prägen die Nachrichten. Das ist auch in den Zahlen jener Kantone ablesbar, die die Entwicklung der Bodenpreise statistisch verfolgen. Im Kanton Zürich sind die durchschnittlichen Preise zwischen 2012 und 2022 von 1141 auf 1754 Franken pro Quadratmeter angestiegen – eine satte Steigerung von mehr als 50 Prozent. Und dies in einer Zeit, in der es praktisch keine Teuerung gab.

Die Stadt Zürich, wo die Bodenpreise separat erfasst werden, meldete letztes Jahr horrend gestiegene Preise: Die Bruttopreise – also Boden inklusive Gebäude – haben sich in den letzten zehn Jahren mehr als verdoppelt. Sie liegen mittlerweile bei durchschnittlich 5800 Franken pro Quadratmeter, im Bereich Bahnhofstrasse bei 100 000 Franken, an zentralen Lagen wie Enge oder am Stauffacher immer noch bei 20 000 Franken.

In die gleiche Richtung, bloss auf tieferem Niveau, geht die Entwicklung auch in anderen Kantonen: Im Thurgau etwa werden die Bodenpreise seit vielen Jahren erfasst. Dort werden die tiefsten und höchsten Preise nach Bauzonen und Gemeinden publiziert. Ein Blick auf die Zahlen zeigt eine massive Preissteigerung in den letzten Jahren. Gleiches gilt für die Agglomerationsgemeinden rund um Basel: Gemäss Statistik sind die Bodenpreise dort innerhalb von zehn Jahren um 30 bis 50 Prozent gestiegen. Wer sich durch die verschiedenen Tools von Immobilienfirmen klickt, sieht in allen

Agglomerationen den gleichen Trend: Preise, über die man vor zwanzig Jahren in der Stadt staunte, sind heute in der breiten Fläche üblich.

Übrigens: Eine schweizweite Statistik zu den Bodenpreisen existiert nicht. Wer die Zahlen zusammentragen will, muss sich selber auf die Suche machen. Seit wenigen Jahren gibt es immerhin eine Statistik zu den Preisen von Wohneigentum – Mietobjekte werden nicht erfasst. So viel zum Schwerpunkt des Bundes in dieser Sache.

Der Bundesrat «beobachtet»

Was sagt der Bundesrat zu dieser Entwicklung? Wie immer bei diesen Themen: nicht gerade viel. In einer Antwort auf eine Interpellation kommt der Standardatz, dass er die Entwicklung beobachtet. Der Zugang zu bezahlbarem Wohnraum sei ein Ziel des Bundesrates. Nur verrät er nicht, wie er es konkret umsetzen will. Und zu den Bodenpreisen schreibt er: «Es gibt derzeit keine Massnahmen, mit welchen der Bundesrat die marktwirtschaftlichen Mechanismen der Preisbildung bei den Bodenpreisen beeinflusst.»

Der etwas sperrige Satz macht eines offensichtlich: Der Bundesrat glaubt nach wie vor, dass das begrenzte Gut namens Boden, das wir alle zum Leben brauchen, nach marktwirtschaftlichen Kriterien gehandelt werden soll. Dabei kann es dort gar keinen Markt geben: Das Angebot, der Boden, ist nicht vermehrbar, und doch müssen alle Menschen irgendwo wohnen und zwangsweise für den Boden bezahlen – und sei es mit der Miete.

Dabei sehen wir die Auswüchse seit vielen Jahren, seit Jahrzehnten. Wem der Boden gehört, war schon immer eine zentrale Frage. Die einen haben Boden und holen sich hohe Profite, andere haben keinen Boden und müssen für diese Profite bezahlen, oft durch völlig überhöhte Mieten.

Vorkaufsrecht für Gemeinden

Der Wertzuwachs über die Zeit wird durch die Grundstückgewinnsteuer besteuert. Immerhin erhält dadurch der Staat einen Anteil des Wertzuwachses. In der Stadt Zürich waren dies letztes Jahr beachtliche 421 Millionen Franken Grundstückgewinnsteuern. Im Kanton Luzern waren es immer noch stolze 106 Millionen Franken, die zwischen dem Kanton und den Gemeinden aufgeteilt werden. Merkwürdig nur, dass von diesem Geld nichts zum Erhalt oder Bau preisgünstiger Wohnungen fliesst. Damit würde die Wirkung dieser Steuer massiv erhöht.

Daneben und vor allem auf Bundesebene: totale Flaute. Keine Ideen zu einer Deckelung der Preise, keine Offensive des Bundes zum Landkauf. Diesen Exzessen eines Pseudomarktes wird einfach nur zugeschaut. Mit einer aktiven Bodenpolitik könnten Gemeinden Boden dauerhaft spekulativen Preissteigerungen entziehen. Dafür brauchen sie zumindest flächendeckend ein Vorkaufsrecht zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Dies wäre ein erster Schritt – für eine andere Boden- und Wohnpolitik braucht es allerdings noch viel mehr.

Der letzte Atemzug einer Strasse



Die Müllerstrasse in Zürich hat eine bewegte Geschichte: Einst beherbergte sie jene, die die Stadt nicht sehen wollte. Heute ist sie begehrter Ort für Immobilien-Investitionen – mit fatalen Folgen.

«Mehr bezahlbare Wohnungen» steht auf einem Transparent, das an der Müllerstrasse 10 im Zürcher Kreis 4 aus einem Fenster hängt. Es ist der einzige Farbfleck an dieser in die Jahre gekommenen Fassade. Links der Liegenschaft polieren Dutzende Bauarbeiter*innen die Glasfront des neuen Google-Komplexes und im Restaurant gegenüber wird das Kaviar-Spezialangebot angepriesen. Wir sind in der gegensätzlichen Realität des Zürcher Langstrassenquartiers angekommen: Wo früher verrauchte Kneipen waren und Gastarbeiter*innen wohnten, ziehen heute internationale Konzerne ein – es entstehen Luxuswohnungen und trendige Gastronomieangebote für Gutverdienende.

Die Vergangenheit der Müllerstrasse ist lebhaft: 1922 besuchte die Enkelin des ersten Milliardärs der Welt, JD Rockefeller, die Reitanstalt St. Jakob an der Müllerstrasse. Prompt heiratete sie ihren 44-jährigen Reitlehrer, was wochenlang die Klatschspalten in Zürcher und New Yorker Medien füllte. Weniger glamourös schienen die 60er- und 70er-Jahre, als renditegetriebene Immobilienfirmen den Saisonarbeiter*innen, die sich damals im ganzen Kreis 4 niederliessen, überbezahlte Appartements vermieteten. Diese Zeit prägt die Gegend bis heute, noch immer gilt es als Arbeiter*innenquartier. In den Folgejahren zog das Sexgewerbe ins Quartier, genauso wie in den 90er-Jahren die Drogenszene vom Letten – in Hinterhöfen wurde gedealt, in Waschküchen gefixt. 1996 reagierte Anwohnerschaft und Gewerbe mit der Aktion «Pro Langstrassenquartier» und sagten dem Sexgewerbe und der Drogenszene den Kampf an. Es zogen Galerien und Beizen an die Müllerstrasse, wie so oft als Vorbote der Gentrifizierung. Die Verkehrsberuhigung und der Glitzer der Europaallee ab 2014 verstärkten den Trend. Lange waren im Quartier rund um die

Müllerstrasse diejenigen zu Hause, die anderswo in der Stadt nicht gern gesehen waren. Doch diese Zeit neigt sich dem Ende zu.

Heute wird an der Glasmalergasse 5 via Airbnb eine 6-Zimmer-Wohnung für 1270 Franken pro Nacht vermietet, günstiger Wohnraum verschwindet zu Gunsten von Wohnungen im Hochpreissegment.

Doch wem gehört an der Müllerstrasse eigentlich was? Ein Blick ins Grundbuch bringt rasch Muster zu Tage. Die aktuellsten Eigentumsübertragungen erfolgten praktisch alle zuhänden institutioneller Akteure: Anlage- und Vorsorgestiftungen, Immobilienkonzerne, Architekturbüros. Darunter der Immobilienkonzern Swiss Prime Site SPS, der an der Müllerstrasse 16/20 den neuen Google-Standort baut und an der Hausnummer 57 möblierte 2-Zimmer-Wohnungen für bis zu 5200 Franken pro Monat vermietet. Aber auch Stiftungen wie die Nest Sammelstiftung an der Müllerstrasse 63 oder die Vorsorgestiftung La Collective de Prévoyance an der Müllerstrasse 37, die stadtbekannteste Immobilienfirma K5 Immobilien, die neu im Besitz der Gebäude an der Müllerstrasse 88 und 92 ist, oder das Architekturbüro Kissling & Roth.

Müllerstrasse 10: Widerstand trotz Baulärm

Letzteres ist Eigentümerin der Liegenschaft an der Müllerstrasse 10. Mandu dos Santos Pinto und Otto Wenk wohnen seit 13 beziehungsweise 23 Jahren an dieser Adresse. Der Mietpreis ist vernünftig, die zentrale Lage toll – doch die Aussichten sind düster. Kurz vor Weihnachten 2022 erhielten alle Mieter*innen die Kündigung und anschliessend Zwischennutzungsverträge angeboten, denn das Haus wurde verkauft. Wenk und dos Santos Pinto fochten die Kündigung an und lehnten die Zwischennutzung ab. Sie wollten um ihren Verbleib im Kreis 4

kämpfen und die Eigentümerin zu Zugeständnissen bewegen, weshalb sie an die Schlichtungsbehörde gelangten. Dort erhielten sie Recht, wie kurz vor Redaktionsschluss bekannt wurde.

Dos Santos Pinto ist selber Architekt und Urbanistik-Experte. Wie der Verkauf der Müllerstrasse 10 ablief, schockiert den Mieter. Bei einem Besuch im von Baustellen eingeklemmten Haus erzählt er von den wenigen bekannten Einzelheiten des Verkaufs: «Die ZKB hat den Kauf abgewickelt. Anscheinend lag das Anfangsangebot bei 5 Millionen Franken – für ein Haus mit zwei Gewerberäumen und drei Wohnungen. Damit war die Möglichkeit auf günstigen Wohnraum von Beginn weg vom Tisch. Warum macht das eine öffentliche Bank? Die sollte doch das Gemeinwohl der Stadt und deren Bewohner*innen im Blick haben.» Durch diese gentrifizierenden Projekte würden die Bewohner*innen, die zum Quartierleben beigetragen haben, hinausgedrängt und die Durchmischung im Quartier nehme ab. Die Nachricht, dass Google an die Müllerstrasse zieht, habe diese Entwicklung noch beschleunigt, weil plötzlich klar wurde, welche Preise dadurch an diesem Standort erzielt werden können, so dos Santos Pinto, der selber im Bereich der nachhaltigen Quartierentwicklung arbeitet.

Nach 23 Jahren Müllerstrasse scheint es auch für Otto Wenk keinen Platz mehr zu haben. Als der Architekt, der lange als Handwerker arbeitete, im Jahr 2000 ins Erdgeschoss zog, war die damalige Verwalterin froh um ihn als «seriösen» Bewerber, der selber Hand anlegen kann. Wenk konnte das «verunstaltete Objekt» selber umbauen und investierte nicht nur Leidenschaft, sondern auch viel Material und Arbeitszeit. «Hier ist mein Zuhause, durch und durch, was Otium (Musse; Anm. der Red.) und Negotium betrifft», sagt er im Gespräch mit dem M+W. Gegenüber den Architekten Kissling & Roth üben Wenk und dos Santos Pinto scharfe Kritik: Wie bereits beim 2011 verwirklichten Bauprojekt an der Müllerstrasse 45 würden diese auch anstelle ihres Hauses einen Ersatzneubau planen, der angestammten Bewohner*innen mit «masslos überbezahlten Preisen» keinen Platz mehr biete. Wenk spricht gar von «urbanistischer Verunstaltung».

Angesprochen auf die Umbaupläne an der Müllerstrasse 10, sagt David Roth, Geschäftsführer und Architekt bei Kissling & Roth, das Objekt sei in einem schlechten Zustand; das Dach lecke und ein Teil des Hauses sei aufgrund des desolaten Zustands nicht vermietet, eine Renovation darum notwendig. Der Architekt, der in der Gemeinde Windisch während Jahren für die SP im Einwohnerrat sass, spricht Klartext: «Für die Liegenschaft haben wir einen hohen Preis bezahlt, der sich nach dem Entwicklungspotenzial der Liegenschaft richtete. Nur mit der Entwicklung der Liegenschaft lässt sich dieser rechtfertigen.» Oder anders gesagt: Der Kaufpreis muss wieder reingeholt werden. Wie hoch dieser effektiv ist, will David Roth nicht sagen, laut Schätzungen liegt er bei über fünf Millionen Franken. Mieter und Stadtentwickler dos Santos Pinto rechnet vor, dass bereits ein Preis von über 2,5 Millionen zu viel gewesen wäre, um günstigen Wohnraum zu erhalten. Angesichts der Machtlosigkeit, in der sich viele Mietende befinden, fordert er Massnahmen von der

Politik: «Es wäre möglich, ja sogar nötig, die Mieten einzufrieren. Es braucht flankierende Massnahmen, um diese Eskalation zu stoppen. Denn seien wir ehrlich: Das ist der letzte Atemzug dieser Strasse. Danach ist sie weg. Und der Rest des Quartiers folgt schrittweise.»

Ein Teil von Kissling & Roths Geschäftsstrategie ist der Kauf von günstigem Wohnraum mit Verdichtungspotenzial, den sie renovieren und dann meist im Stockwerkeigentum verkaufen. Der Grundbucheintrag zum Bauprojekt von 2011 an der Müllerstrasse 45 bestätigt dies. Das blüht auch der Müllerstrasse 10. Aktuell sind 3- und 4-Zimmer-Wohnungen im Haus, wie gross die Wohnungen nach der Renovation sein werden, ist unklar. Sollten diese im Stockwerkeigentum verkauft werden, steht fest: Für Personen mit tiefem Einkommen wie Mandu dos Santos Pinto oder Otto Wenk ist an der neuen Müllerstrasse kein Platz mehr.

Verdrängung: Die Ärmsten zuerst

Die Müllerstrasse 10 steht exemplarisch für die Entwicklung in Zürich:

Verdrängt werden in der Stadt zuerst prekarierte Personen. Ausländer*innen haben eine um 30 Prozent höhere Wahrscheinlichkeit, aus ihrem Zuhause verdrängt zu werden, Alleinerziehende sind sogar doppelt so oft betroffen wie der Durchschnitt. Die Zahlen sprechen für sich: Haushalte, die von Verdrängung betroffen sind, verdienen im Monat rund 4800 Franken weniger als der kantonale Durchschnitt, wie eine Studie der ETH belegt (siehe Interview «Endlich Zahlen zur Verdrängung» im M+W 2/23).

Im August 2022 rechnete der Tagesanzeiger vor: Die Stadtbevölkerung wuchs von 2002 bis 2018 um 9,6, die Steuereinnahmen jedoch um ganze 42 Prozent. Dabei stieg der Anteil an Gutverdienenden mit einem steuerbaren Einkommen von über 60 000 Franken im Jahr, während die tiefe Einkommensklasse zwischen 20 000 und 60 000 Franken von 45 auf 37 Prozent der Bevölkerung sank. Neben den Steuereinnahmen stiegen auch die Bodenpreise. Laut dem Statistikamt der Stadt Zürich hat sich der Quadratmeterpreis für ein

Otto Wenk (links) und Mandu dos Santos Pinto akzeptierten ihre Kündigung nicht — die Schlichtungsstelle gab ihnen Recht.



Foto: Rero Schärer

Grundstück in der Stadt seit 2010 vervierfacht (impliziter Näherungswert), der Preis für unbebautes Wohnbauland stieg laut Donato Scognamiglio vom Immobilienunternehmen IAZI um 76 Prozent. Es ist ein regelrechter Immobilien-Boom und zahlreiche Expert*innen warnen immer eindringlicher davor, dass die Blase platzen könnte.

Rolf Vieli hat diesen Boom hautnah miterlebt und geprägt. Der frühere «Mister Langstrasse» war ab 2001 Direktor des Projekts «Langstrasse PLUS». Dieses setzte Aufwertungsmassnahmen, Vieli spricht von «Verbesserung der Lebensqualität», im Quartier um. Beruhigung von Strassen, härtere Repression gegen das Drogen- und Sexgeschäft, Förderung des Kleingewerbes. Zur aktuellen Situation sagt Vieli: «Das Ziel von einem Drittel gemeinnützigen Wohnungen in der Stadt Zürich bis 2050 kann unter den gegebenen Bedingungen nicht erreicht werden.» Die Grundstückspreise seien zu hoch, kaufe die Stadt zu diesen Preisen, heize sie die Spekulation selbst an. Die Stadt hätte zwischen 2001 und 2003 die Möglichkeit gehabt, Liegenschaften zu vernünftigen Preisen zu kaufen, doch die politischen Mühlen mahlten zu zögerlich und so lösten sich viele Kaufoptionen in Luft auf. Die «Gammelhäuser» an der Neufrankengasse, die die Stadt 2017 für 26 Millionen Franken erwarb, wären damals relativ günstig zu haben gewesen, sagt Vieli mit Blick auf die Entwicklung.

Es ist ein Teufelskreis: Dank steigendem Steuersubstrat stehen der Stadt mehr Mittel zu Verfügung, um den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern. Die höheren Steuereinnahmen kommen aber daher, dass Gutverdiener*innen in die Stadt drängen, und das treibt wiederum Wohnungs- und Grundstückspreise in die Höhe. Die Stadt verantwortet zudem seit Jahren eine Ansiedlungspolitik, die diese Entwicklung fördert. Mittels Standortmarketing werden multinationale Konzerne nach Zürich gelockt – inklusive deren gutverdienenden Mitarbeitenden aus dem In- und Ausland. Das bekannteste Beispiel: Google. Der Tech-Konzern wuchs am Standort Zürich innert knapp 20 Jahren von 2 auf 5000 Mitarbeitende an. Ein Grossteil von ihnen verdient 150 000 Franken oder mehr und lebt gerne in der Nähe zu den

Google-Standorten im Hürlimann-Areal, an der Europaallee oder zukünftig an der Müllerstrasse.

Während der gemeinnützige Wohnungsbau in der Stadt Zürich stockt, steigen die Mieten ungebremst: seit 1989 um 84,5 Prozent. Mit den Mieten stieg in den letzten Jahren auch der Platzbedarf. Laut dem Zürcher Statistikamt vergrösserte sich die durchschnittliche Wohnfläche pro Person seit 1980 von 36 auf 41 Quadratmeter. Mit 63 Quadratmetern pro Person liegen dabei die Einpersonenhaushalte weit über dem Durchschnitt. Dass diese einen höheren Flächenverbrauch haben, liegt auf der Hand, nutzen sie doch beispielsweise Badezimmer und Küche alleine. Aktuell sind 44 Prozent aller Stadtzürcher Wohnungen Einpersonenhaushalte, Tendenz steigend. Darauf reagiert auch der Markt, wie das Bauvorhaben an der Müllerstrasse 8, in Nachbarschaft zu Otto Wenk und Mandu dos Santos Pinto, zeigt.

1- und 2-Zimmer-Wohnungen neben Google

Das Haus an der Müllerstrasse 8, gleich neben der Kasernenstrasse, mit Blick auf das trendige Union Diner, ist eingestrichelt und ausgehöhlt. Im Haus mit Baujahr 1884 war zuletzt eine Kita über vier Stockwerke eingemietet und je eine 3- und 4-Zimmer-Wohnung waren bewohnt. Nun hat die Kita gekündigt, das Haus wird kernsaniert und in 1- und 2-Zimmer-Wohnungen umgebaut. «Das Ganze muss sich auch rechnen», so der Eigentümer Urs Stocker. Stocker will das Haus in eine Minergie-Liegenschaft umbauen und so viel wie möglich vom alten Bau erhalten. Der Umbau ist aber nicht nur deswegen aufwändig: «Die Auflagen der Stadt Zürich über behindertengerechtes Bauen zwangen uns, das Hochparterre aufzugeben und einen Lift einzubauen.»

Stocker, der in vierter Generation die Gipfeli-Dynastie Bäckerei Stocker führt, schwärmt vom geschichtsträchtigen Haus. Er hat ein Faible für alte Häuser, die eine Geschichte erzählen, so wie dieses. Er erzählt von gotischen Mauern im Keller und dem historischen Einfluss des Sihldeltas und beklagt sich über die Zwangsjacke der staatlichen Regulierung. Bei der Frage zu seiner sozialen Verantwortung als Hauseigentümer kommt er

ins Grübeln. Er sehe die Problematik, dass Menschen aus ihren Wohnungen vertrieben werden. Die Innenstadt sei attraktiv geworden, das spiegle sich in den Mieten. Auch er sehe Bedarf für Veränderung, sagt Stocker, selber sieht er sich als Eigentümer aber nicht in der Verantwortung. Gleichzeitig warnt er vor staatlichen Eingriffen in den Wohnungsmarkt: «Ich bin Unternehmer und Handwerker. Ich bin dagegen, dass der Staat alles finanziert.» Eine andere Lösung hat Stocker aber auch nicht bereit. Wie viel die 1- und 2-Zimmer-Wohnungen, die an der Müllerstrasse 8 entstehen, kosten werden, ist nicht klar, doch gutverdienende Singles von Firmen wie Google dürften sie sich problemlos leisten können. An Orten wie der Müllerstrasse wird für ihr Geschäft und für ihr Wohnbedürfnis Platz geschaffen.

Es geht auch anders: Müllerstrasse 25

Dass es auch anders geht, zeigen die Eigentümer an der Müllerstrasse 25, nur ein paar Meter weiter, gegenüber dem zukünftigen Google-Standort. Für eine 3-Zimmer-Wohnung bezahlen die Mieter*innen 1360 Franken. Roger Weber, Mitinhaber von weberbrunner Architekten, erklärt: «Meine Familie ist schon lange Miteigentümerin der Müllerstrasse 25. Zum Zeitpunkt des Erwerbs der Liegenschaft waren die Mietzinse «normal». Wir passten sie jedoch nicht kontinuierlich dem Niveau des Quartiers an, sondern orientieren uns am Ursprung, dem Erwerb der Liegenschaft. Das sind wir der Stadt schuldig.» Das Haus wurde vor vielen Jahren erworben und die Schuldenlast ist entsprechend klein – der Grundbucheintrag ist auf das Jahr 1982 datiert. Das erlaubt auch bei moderaten Mieten eine kleine Rendite. Eine Erhöhung des Mietzinses gäbe es vielleicht, wenn sie das Gebäude um einen Stock erhöhen würden, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Aber auch dann stehe eine günstige Miete im Vordergrund: «Sollten wir uns für eine Aufstockung entscheiden, werden wir die Mieten der ursprünglichen Wohnungen nicht erhöhen. Den Mietzins für die neuen Wohnungen berechnen wir auf der Basis der Investition, nicht ausgehend vom Marktpreis. Das ist ein ideologischer Entscheid.»

Mit den tiefen Mietpreisen wollen sie einen Beitrag zur Durchmischung der Stadtbevölkerung leisten und ihre Verantwortung als Eigentümer wahrnehmen. Zusätzlich brächten moderate Mietzinse eine langfristige Mieterschaft, sprich weniger Wechsel, und somit Beständigkeit ins Haus.

Gemeinnützige habens schwer

Doch die Müllerstrasse 25 ist ein Tropfen auf den heissen Stein. Die Wohnsituation in der Stadt Zürich ist prekär, bedroht sind die wenig Privilegierten. Der gemeinnützige Wohnungsbau habe seinen Zenit vorerst erreicht, warnen verschiedene Stimmen. Das bestätigt auch der Immobilienberater Donato Scognamiglio: «In der Stadt Zürich sind derzeit 25 Prozent aller Wohnungen im Besitz von gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften. Bei gleich bleibender Bautätigkeit müssten ab sofort mehr als zwei Drittel aller neu gebauten Wohnungen gemeinnützig sein, um das Ziel von einem Drittel gemeinnütziger

Wohnungen in der Stadt Zürich bis 2050 zu erreichen.» Die Eigentumsverhältnisse an der Müllerstrasse deuten in eine genteilige Richtung, nicht eine einzige «gemeinnützige Wohnbauträgerschaft» hat in den letzten sechs Jahren an der Müllerstrasse eine Liegenschaft gekauft. Der Blick ins Grundbuch bestätigt Mandu dos Santos Pintos These: Die Stadt und gemeinnützige Stiftungen haben im Wettbewerb gegen Private keine Chance. Wer nicht mitbieten kann, fliegt raus.

Die Politik bleibt derweil beunruhigend ruhig. Ein griffiges Konzept für flankierende Massnahmen fehlt, und das angestrebte Drittel an gemeinnützigen Wohnungen wird wohl weiterhin ein Wunschtraum bleiben. Massnahmen, um den Wohnungsmarkt zu regulieren, gäbe es derweil genügend. Mietendeckel, Spekulationsverbote, Vorstösse zu Enteignungen wie in Berlin oder jüngst in der Schweiz oder Einschränkungen für die Vermietung von Ferienwohnungen, wie kürzlich in Luzern verabschiedet. Ein

erster Schritt ist jedoch in Sichtweite: Am 18. Juni stimmt die Stadtbevölkerung über einen Wohnraumfonds ab, der dem Erreichen des Drittelsziels zudienen soll. Der 300 Millionen Franken umfassende Fonds dürfte zwar kaum reichen, um die bestehenden Probleme auf dem überhitzten Wohnungsmarkt langfristig zu lösen – doch zusammen mit weiteren Massnahmen könnte es ein Anfang sein, um dem renditegetriebenen Immobiliengeschäft entgegenzuwirken und Wohnraum langfristig in die Gemeinnützigkeit zu überführen.

Derweil schreitet der fundamentale Wandel an der Müllerstrasse voran. Die vielen Baustellen zeugen vom Aufbruch, die Eigentumsverhältnisse lassen erahnen, in welche Richtung er geht. Transparente für mehr bezahlbare Wohnungen wird man an dieser Strasse in Zukunft wohl noch weniger sehen.

Anzeige

Suchen Sie Anschluss? Bei uns sind Sie richtig.

Ihr Partner
für Elektro-
mobilität

SH POWER

Niemand kann besser Brände verhüten als Sie

Durch das richtige Verhalten können wir viele Brände verhindern. Das sollten Sie als Mieter*in dazu wissen.

In der Schweiz ereignen sich jedes Jahr rund 10 000 Brände in Gebäuden mit vielen Toten, noch mehr Verletzten und einer Schadenssumme von über 310 Millionen Schweizer Franken. Im besten Fall sind die Folgen eines Brandes klein. Oft aber lassen sich dessen Auswirkungen nur mit aufwändigen Sanierungsarbeiten beseitigen. Der Geruch des Rauchs erinnert noch wochenlang an das Unglück, während persönliche Gegenstände für immer verloren sind – das Hochzeitsfoto, die Lieblingspuppe der Tochter, Fotoalben, Schulzeugnisse oder Kinderzeichnungen. Werte, die zum Teil zwar versichert sind, nie aber ersetzt werden können.

Viele Brände sind auf unsere Unachtsamkeit und Fahrlässigkeit zurückzuführen. Kurz: Sie wären vermeidbar gewesen. Umso wichtiger ist es, dass wir die Gefahren erkennen und korrekt damit umgehen lernen.

So reagieren Sie richtig, wenn es brennt

Beim Anblick eines Feuers geraten viele Menschen in Panik. Aber gerade dann ist es wichtig, einen kühlen Kopf zu bewahren und richtig zu reagieren.

Rufen Sie bei Bränden immer zuerst die Feuerwehr 118. Zu oft wird diese erst nach einem fehlgeschlagenen Löscheversuch alarmiert, wodurch wertvolle Minuten verloren gehen. Wählen Sie daher lieber einmal zu viel den Notruf als einmal zu wenig. Danach sollen Mitmenschen und Tiere gerettet werden. Und erst am Schluss soll versucht werden, kleinste Brände selbst zu löschen. Verlassen Sie jedoch die Gefahrenzone sofort, wenn Sie das Feuer nicht löschen können. Und ganz wichtig: Bringen Sie sich nie selbst in Gefahr. Mehr Infos unter bfb-cipi.ch/verhalten-bei-brand.

Foto: zVg



Elektrische Geräte als häufige Ursache

Die meisten Haus- und Wohnungsbrände gehen von der Elektrizität aus. Elektrische Geräte sind täglich im Gebrauch. Kühlschränke, Tumbler oder Mehrfachstecker können schnell zur Brandursache werden, wenn sie alt oder defekt sind beziehungsweise nicht korrekt betrieben werden.

5 Sicherheits-Tipps zu elektrischen Geräten

- Kontrollieren Sie Geräte und Kabel regelmässig auf Verschleisserscheinungen und Kabelbruch. Ersetzen Sie fehlerhafte Materialien sofort.
- Lassen Sie den Herd beim Kochen nie unbeaufsichtigt.
- Benutzen Sie das Kochfeld nicht als Ablagefläche.
- Sind Deformierungen, Risse oder Blähungen an Akkus zu sehen, sollten Sie diese auswechseln und nicht mehr laden.
- Prüfen Sie regelmässig, ob die verwendeten Steckdosen sowie die Mehrfachstecker und Steckdosenleisten nicht überlastet sind. In der Regel sind sie nur für eine Leistung bis 2300 Watt konzipiert.

Mehr Tipps unter bfb-cipi.ch/geraete

* Seit über 60 Jahren setzt die Beratungsstelle für Brandverhütung BFB dort an, wo die meisten Brände entstehen – beim menschlichen Verhalten. Durch gezielte Informationen zu den Brandrisiken will die BFB eine Verhaltensänderung bei der Bevölkerung herbeiführen. Ihr Ziel ist es, Brände zu verhüten und damit Schäden an Personen, Tieren, Sachen und der Umwelt zu verhindern.



Vorsicht beim Grillieren

Mit den wärmeren Temperaturen steigt auch die Lust auf ein feines Menü vom Grill. Um sich und andere nicht zu gefährden, ist der richtige Umgang mit Grillfeuer wichtig.

5 Sicherheits-Tipps zum Grill

- Stellen Sie den Grill standfest auf eine stabile Unterlage im Freien.
- Entfernen Sie Brennbares mindestens 1 Meter weit vom Grill.
- Verwenden Sie keine flüssigen Brandbeschleuniger. Anzündwürfel oder Brennpaste ist sicherer.
- Lassen Sie die Asche mindestens 48 Stunden auskühlen, bevor Sie diese entsorgen.
- Kontrollieren Sie beim Gasgrill, ob alle Leitungen, Anschlüsse und Dichtungen in Ordnung sind.

Für das Grillieren auf dem Balkon sind Elektro- und Gasgrills die bessere Wahl. Dies, weil die Rauchentwicklung kleiner ist und zudem keine Gefahr von Funkenflug besteht. Besonders wichtig ist auf dem Balkon, dass der Abstand von einem Meter zu Brennbarem eingehalten wird. Lesen Sie vorgängig im Mietvertrag oder in der Hausordnung, ob in Ihrem Gebäude das Grillieren auf dem Balkon überhaupt erlaubt ist.

Mehr Tipps unter bfb-cipi.ch/grill



Brandschutz im Treppenhaus

Bei Bränden werden Hauseingänge und Treppenhäuser zu Fluchtwegen für die Bewohner*innen. Für Feuerwehr, Sanität oder Polizei wiederum sind sie Rettungswege. Daher ist es wichtig, dass diese Orte sicher und frei von brennbaren Materialien sind. Die schweizweit gültigen Brandschutzvorschriften schreiben Folgendes vor:

- Hauseingänge, Treppenhäuser, Zwischenpodeste, Nischen, Stauräume unter Treppen, Korridore und Vorplätze sind jederzeit frei und sicher benutzbar zu halten. Diese Orte dürfen keinem anderen Zweck dienen. Eine Wohnung darf also nicht ins Treppenhaus erweitert werden.
- Die Durchgangsbreite darf nicht eingeschränkt werden und muss mindestens 1,20 m betragen.
- Gegenstände wie Kinderwagen, Velos, Möbel und Garderoben gehören nicht ins Treppenhaus.
- Das Lagern von brennbaren Materialien wie Altpapier, Brennholz oder Gasflaschen ist nicht erlaubt.
- Löscheinrichtungen müssen jederzeit ungehindert benutzbar sein und gemäss Herstellerangaben periodisch gewartet werden.
- Brandschutztüren immer schliessen und freihalten. Sie dürfen weder permanent festgebunden bzw. verkeilt noch blockiert werden.

Mehr Tipps unter bfb-cipi.ch/brandschutz

Rechtslage bei Wohnungsbrand

Durch einen Wohnungsbrand verursachte Schäden werden durch verschiedene Versicherungen gedeckt:

- Schäden am Gebäude sowie meist auch am Innenausbau und an den Installationen im Haus werden von der Gebäudeversicherung übernommen
- Schäden am Mobiliar der Mieterschaft sind durch deren Hausratsversicherung gedeckt

Bezüglich der mietrechtlichen Folgen eines Wohnungsbrandes kommt es darauf an, ob die Wohnung vollständig oder nur teilweise zerstört wurde und wer den Brand zu verantworten hat.

Vollständige Zerstörung der Wohnung:

- Wurde die Wohnung durch den Brand vollständig zerstört und trägt weder die Vermieterschaft noch die Mieterschaft Schuld am Brand, so endet das Mietverhältnis und mit ihm die gegenseitigen Ansprüche. Die Mieterschaft muss ab sofort keine Miete mehr bezahlen. Die Vermieterschaft muss der Mieterschaft im Gegenzug auch keine Ersatzwohnung zur Verfügung stellen.
- Hat die Mieterschaft den Brand verschuldet, so schuldet sie den Mietzins bis zum nächsten ordentlichen Kündigungstermin. Zudem kann sie von der Vermieterschaft oder deren Versicherungen für den entstandenen Schaden belangt werden.
- Trägt dagegen die Vermieterschaft nachweisbar die Schuld am Brand, hat die Mieterschaft Anspruch auf eine Mietzinsreduktion und Schadenersatz, z. B. für verbrannte persönliche Gegenstände oder für die entstandenen Mehrkosten für eine Ersatzunterkunft. Hat die Mieterschaft dagegen keine Lust, den Wiederaufbau der Wohnung abzuwarten, kann sie den Mietvertrag auch fristlos kündigen.

Teilweise Beschädigung der Wohnung:

- Unabhängig davon, ob die Vermieterschaft eine Schuld am Brand trifft oder nicht, muss sie den Vertrag erfüllen und die Wohnung weiter zur Verfügung stellen. Während der Zeit der Renovation und Instandstellung hat die Mieterschaft Anspruch auf eine Mietzinsreduktion. Deren Höhe ist abhängig davon, wie stark die Nutzung der Wohnung eingeschränkt ist. Ist die Wohnung vorübergehend unbewohnbar, beträgt die Mietzinsminderung 100 %.
- Wenn die Mieterschaft selber die Schuld am Brand trägt, so hat sie keinen Anspruch auf eine Mietzinsreduktion. Vielmehr muss sie mit Schadenersatzforderungen vonseiten der Vermieterschaft oder deren Versicherungen rechnen.

Fabian Gloor

Schluss mit heisser Luft

Die nächste Hitzewelle kommt bestimmt.
Darum macht es Sinn, sich bereits jetzt
darauf einzurichten.

An längere heisse Sommerperioden müssen wir uns gewöhnen, weil sie immer häufiger werden. Gerade die verdichtet gebauten Siedlungsgebiete sind stärker betroffen, weil sich hier aus Mangel an Grüninseln und wegen des grossen Anteils an Asphalt und Beton die Hitze staut. Hohe Temperaturen können uns arg zusetzen und nachts um den Schlaf bringen. «Wir müssen lernen, mit der zunehmenden Hitze umzugehen», sagt

Nadja Gross von Topten, «mit entsprechenden Verhaltensregeln kann man aber oft Abhilfe schaffen.»

Früh lüften und dann beschatten

Einfache Massnahmen helfen, die Hitze besser zu ertragen. Dazu gehört das gründliche Lüften in der Nacht sowie in den frühen Morgenstunden in Zimmern auf der nicht besonnten

Wenn es denn ein Ventilator sein soll: Fest installierte Deckenventilatoren mit grossen Flügeln sind besonders effizient.



Foto: Dreamstime

Hausseite. Ferner gilt es, sobald die Sonne da ist, besonnte Fenster oder Balkone mit Fensterläden, Lamellenstoren, Rollläden, Markisen oder Sonnenschirmen zu beschatten und die Fenster dort zu schliessen. Viele weitere Tipps finden sich unter www.topten.ch/kuehlen; gute Ratschläge hält auch die Broschüre «Cool bleiben» von Energieschweiz bereit. In dieser werden auch Massnahmen für das Büro berücksichtigt. Denn Hitze am Arbeitsplatz lähmt den Arbeitsfluss. Viel Wasser trinken und leichte Kleidung ist angesagt. Elektrische Geräte, die grad nicht gebraucht werden (wie PC, Kopiergeräte, Drucker, Leuchten), sollten abgeschaltet werden, denn sie heizen mit ihrer Abwärme das Büro zusätzlich auf.

Klimageräte nur als letzte Lösung

Kaum ist die Hitzewelle da, stürzen die Leute in der Hoffnung auf schnelle Abhilfe ins Kaufgeschäft, um sich ein Klimagerät zu beschaffen, auch wenn diese Geräte in der Anschaffung viel Geld kosten. Auch bei der Nutzung fallen hohe Stromkosten an. Fachleute raten entschieden von sogenannten Kompakt-Klimageräten ab. Bei diesen handelt es sich um mobile Klimageräte, die mit einem Schlauch die Warmluft des Wohnraums aus dem spaltbreit geöffneten Fenster abführen. Durch dieses dringt allerdings wiederum heisse Luft von draussen ins Wohnungsinere und der Kühleffekt verpufft weitgehend. Was bleibt, sind der Lärm des Geräts in der Wohnung und eine saftige Stromrechnung. «Kompaktgeräte sind energetisch problematisch und in Zeiten hoher Stromkosten wenig sinnvoll», sagt Nadja Gross.

Eine technische Lösung, die von längerer Hand vorbereitet werden muss, sind fest installierte Klimageräte (Splitgeräte), die an der Aussenseite der Wohnung angebracht werden. Sie sind allerdings nicht ganz billig und können beispielsweise in Mietwohnungen auch nicht einfach in eigener Regie installiert werden; es braucht das OK der Vermieterschaft für die Umsetzung dieser baulichen Massnahme. «Wenn doch mit einem Klimagerät gekühlt wird, sollte die Temperatur nicht übertrieben abgesenkt und nur in dem Raum gekühlt werden, in dem man sich tatsächlich aufhält; alle Fenster sollen geschlossen sein», betont Nadja Gross.

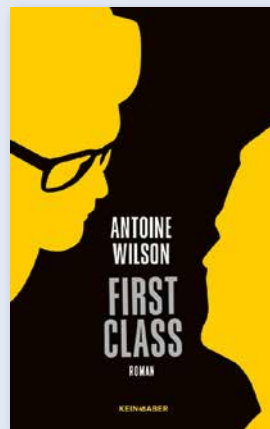
Ventilatoren schaffen effizient und günstig Abhilfe

Viel weniger Energie als Kühlgeräte benötigen Ventilatoren, nämlich 30 Watt gegenüber 1000 Watt bei Kühlgeräten. Und sie kosten auch bedeutend weniger; bereits für 40 Franken sind gute Geräte erhältlich. Der Luftstrom kühlt angenehm und verhindert die Schichtung (heisser) Luft im Raum. Besonders effizient sind fest installierte Deckenventilatoren mit grossen Flügeln. Sie drehen langsam und verursachen kaum Lärm. Es gibt sogar Modelle mit eingebautem Deckenlicht. Mobile Modelle für auf den Tisch oder in Ständerausführung haben meist eine Stufenschaltung und eine Schwenkfunktion. Sogenannte Turmventilatoren sind schlank und optisch wenig auffällig; sie erzeugen allerdings einen kleineren Luftstrom und sind weniger effizient als Standventilatoren; dafür haben sie einen angenehmen, gleichmässigen Luftstrom. Verschiedene von Topten geprüfte Ventilator-Modelle sind unter www.topten.ch/ventilatoren miteinander vergleichbar.

Gewinnen Sie ein Buch!

In Kooperation mit dem Verlag
Kein & Aber verlosen wir drei
Exemplare des Buches «First class»
von Antoine Wilson.

Schreiben Sie uns bis zum 2. Juli 2023 ein
Mail mit dem Betreff «Buchverlosung» an:
verlosung@mieterverband.ch



Antoine Wilson
First Class
Roman
356 Seiten
CHF 30.–

Alles beginnt damit, dass Jeff dem namenlosen Erzähler des Romans in einer Flughafenbar seine Lebensgeschichte vorlegt, und zwar, wie er einen Mann vor dem Ertrinken rettet und sich nach und nach in dessen Leben einnistet. Obwohl der Erzähler an Jeffs Aufrichtigkeit zu zweifeln beginnt, kann auch er sich der fesselnden Geschichte von Täuschung und scheinbar glücklichen Zufällen, in der die Grenzen zwischen Fakt und Fiktion immer wieder verschwimmen, nicht entziehen. Denn Jeffs Aufstieg in der Gesellschaft könnte schillernder nicht sein. Doch zu welchem Preis? Spannend und durchtrieben – Antoine Wilson beleuchtet die ausgeklügelten Wege, auf welche wir andere betrügen. Oder uns selbst. Gänsehautmoment beim letzten Satz garantiert.

Antoine Wilson ist der Autor der Romane Panorama City (Ein Mann von Welt, 2013) und The Interloper. Seine Werke sind u. a. in The Paris Review, Best New American Voices und der Los Angeles Times erschienen. Er ist Absolvent des Iowa Writers' Workshop, First Class ist sein neuester Roman und sein zweites Buch, das auf Deutsch erscheint. Wilson lebt in Los Angeles.



Nebenkosten – alles andere als ein Nebenschauplatz

Vielerorts flattert jetzt die Nebenkostenabrechnung ins Haus. Wie befürchtet sind Heizen, Duschen und Kochen massiv teurer geworden und Mietende werden teils mit horrenden Nachforderungen konfrontiert.

«In der Beilage erhalten Sie die Heiz- und Betriebskostenabrechnung für die Periode vom 1.7.2022 bis zum 30.6.2023. Bitte überweisen Sie den Betrag von Fr. 2000 innert 30 Tagen auf mein Konto.»

José Garcia ist schockiert. Was er befürchtet hat, ist eingetreten. Allerdings schlimmer als erwartet – und obwohl er die monatlichen Akontobeiträge auf Anraten der Verwaltung erhöht hatte. Dass die Preise für Heizöl und Gas regelrecht explodiert sind und auch der Strom teurer geworden ist und dass der massive Teuerungsanstieg auf den Krieg in der Ukraine sowie die anhaltenden Lieferkettenprobleme infolge der Corona-Pandemie zurückzuführen sind, ist Garcia klar. Dennoch überrascht ihn die Höhe der Nachforderung. Die Heizung zurückzuschrauben und deutlich weniger zu duschen, war wohl für die Katz.

«Sind solch horrende Nachforderungen denn überhaupt legal?», fragt sich Garcia. Beim System der Akontozahlungen bezahlen Mieter*innen jeden Monat einen identischen Betrag im Voraus, der dann jährlich mit den tatsächlich entstandenen Kosten verrechnet wird. Die Akontozahlungen sind also «nur» Anzah-

lungen. Je nach Abrechnungsergebnis erhält die Mieterschaft am Ende eine Rückerstattung oder muss – wie Garcia – eine Nachzahlung leisten. Solange die Energiekosten korrekt weiterverrechnet werden, kann sich Garcia darum nicht dagegen wehren, sondern muss die Nachforderung tatsächlich bezahlen. Deshalb ist es wichtig, dass er die Abrechnung genaustens überprüft.

Es gibt auch Mietverhältnisse, bei denen die Nebenkosten pauschal abgerechnet werden. In diesen Fällen werden die Nebenkosten im Voraus ziffernmässig festgesetzt. Mit der Bezahlung der Pauschale gelten sämtliche Nebenkosten als abgegolten, unabhängig davon, ob die effektiven Aufwendungen der Vermieterschaft höher oder tiefer sind. Eine Nebenkostenabrechnung gibt es folglich nicht.

Nebenkosten im Mietvertrag erwähnt?

In einem ersten Schritt vergleicht Garcia nun die einzelnen Positionen in der Nebenkostenabrechnung mit den im Mietvertrag aufgelisteten Nebenkosten. Denn geschuldet sind nur jene Nebenkosten, die im Mietvertrag ausdrücklich erwähnt sind. Andernfalls gelten sie als im

Nettomietzins inbegriffen. Gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts genügt es nicht, wenn die Nebenkosten nur in den Allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag – also im Kleingedruckten – aufgeführt sind. Denn der Mieterschaft kann nicht zugemutet werden, erst nach einer sorgfältigen Konsultation des Kleingedruckten zu wissen, welche Nebenkosten sie zusätzlich zum Mietzins zu berappen hat.

Die Nebenkosten müssen detailliert aufgeführt respektive klar ausgeschieden sein. Steht im Mietvertrag «Heizkosten- und übrige Betriebskosten», müssen Mieter*innen nur die Heizkosten bezahlen. Die Bezeichnungen «Betriebskosten» oder auch «übliche Nebenkosten» sind zu vage. Sind im Mietvertrag beispielsweise keine Nebenkosten für die Gartenpflege genannt, darf der Vermieter dafür keine Extravergütung verlangen.

Bei der Position «Serviceverträge» wird Garcia stutzig. Zu Recht, denn diese Bestimmung ist zu ungenau und genügt den strengen Anforderungen an Klarheit und Eindeutigkeit der Bezeichnung nicht. Die Kosten der Serviceverträge für Lift, Waschmaschine und Tumbler muss Garcia deshalb nicht berappen.

Doch keine Regel ohne Ausnahme: Erwähnt der Mietvertrag die Heizkosten, so dürfen gemäss Artikel 5 VMWG ohne besondere Erwähnung nebst den Energiekosten auch die Heiznebenkosten wie Brenner- und Boilerservice, Pumpenstrom, Kaminfeger, Tankrevision und die Messungen des Wärmeverbrauchs in Rechnung gestellt werden. Dasselbe gilt bei den Warmwasserkosten. Sind die Warmwasseraufbereitungskosten im Mietvertrag erwähnt, darf die Vermieterschaft nebst den Energiekosten auch die Auslagen für die Entkalkung des Boilers und des Leitungsnetzes verrechnen.

Nur Betriebskosten sind Nebenkosten

Als Nächstes kontrolliert Garcia, ob es sich bei den einzelnen Rechnungspositionen tatsächlich um «nebenkostenfähige» Leistungen handelt. Als nebenkostenfähig gelten nämlich nur die sogenannten Betriebskosten, die gemäss Artikel 257b OR «mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen». Typische Beispiele sind neben den Heiz- und Warmwasserkosten die Kosten für die Hauswartung (inkl. Sozialleistungen, Versicherungen sowie Putzmaterial), die Garten- und Umgebungspflege, die Schneeräumung oder den Allgemeinstrom sowie die jährliche Gebühr für den Kehrriech und die TV-Gebühren.

Von den Betriebskosten zu unterscheiden sind die Unterhaltskosten. Diese Unterscheidung ist wichtig, weil die Vermieterschaft als Gegenleistung zum Mietzins gesetzlich zum Unterhalt des Mietobjekts verpflichtet ist. Diese Regel ist zwingend und lässt sich vertraglich nicht abändern. Klauseln im Mietvertrag, die

die Unterhaltskosten auf die Nebenkosten abwälzen, sind deshalb nicht verbindlich.

Unterhaltskosten, die nichts auf der Nebenkostenabrechnung zu suchen haben, sind etwa Reparaturkosten, Abschreibungen wie die Amortisation der Heizanlage oder die Verzinsung des in sie investierten Kapitals. Ausnahmsweise erlaubt ist die Überwälzung von Abschreibungen beim sogenannten «Contracting», also beim Bezug der Heizenergie aus einer auswärtigen Zentrale. Hier darf die Vermieterschaft alles in Rechnung stellen, was der Betreiber der externen Zentrale ihr in Rechnung stellt.

Unzulässig sind dagegen wiederum Kosten für jegliche Form von Steuern, Gebäudeversicherungsprämien, Anschlussgebühren für die Kanalisation, die Gebühr für Regenwasser (Meteorwasser) und Kehrriechgebühren, soweit es um die verbrauchsunabhängigen Grund- oder Anschlussgebühren geht. Bei diesen Kosten fehlt der unmittelbare Zusammenhang mit dem Gebrauch der Mietsache, weshalb sie von der Vermieterschaft übernommen werden müssen.

Die Abrechnung muss detailliert sein

Als Mieter hat Garcia das Recht auf eine detaillierte Nebenkostenabrechnung. Eine Abrechnung, in der sich bloss ein einziger Betrag für Wasser-, Abwasser-, Strom- und Hauswartungskosten findet, muss Garcia nicht akzeptieren. Er muss abschätzen können, ob die in Rechnung gestellten Kosten plausibel sind. Die Mieterschaft muss zudem in der Abrechnung erkennen können, wie die gesamten Nebenkosten auf die einzelnen Parteien im Mietshaus aufgeteilt werden.

Sollte die Nebenkostenabrechnung den genannten Anforderungen nicht genügen, sollte sich Garcia mit einem eingeschriebenen Brief an seinen Vermieter wenden und eine detaillierte Abrechnung verlangen. Zudem hat er das Recht, Einblick in die Belege zu nehmen. Dies sollte Garcia unbedingt tun, denn nur so kann er sich ein genaues Bild darüber machen, wie die Beträge für diverse Auslagen (Heizöl, Warmwasser) oder Lohnkosten (Hauswart, Reinigung) zustande gekommen sind.

Bei Nichtbezahlung droht Kündigung

Gemäss Art. 257d OR kann die Vermieterschaft bei Zahlungsverzug von Mietzins und Nebenkosten das Mietverhältnis kurzfristig kündigen. Vor einer Zahlungsverzugskündigung ist die Mieterschaft allerdings geschützt, wenn sie die Nebenkostenzahlung «in guten Treuen» verweigert, wenn sie also berechtigte Zweifel an der Richtigkeit der Abrechnung hegt.

Aber Achtung: Der unbestrittene Teil der Nebenkosten muss unbedingt bezahlt werden, andernfalls droht der Rauswurf aus der Wohnung. Der bestrittene und der unbestrittene Anteil lassen sich allerdings oft nicht genau auseinanderhalten. Wenn Mieter*innen von der Vermieterschaft eine Zahlungsaufforderung mit Kündigungsandrohung erhalten, sollten sie sich deshalb vom Mieterinnen- und Mieterverband beraten lassen.

Einvernehmliche Lösung suchen

Leider sind die hohen Energiepreise und die gestiegenen Nebenkosten eine Tatsache, für die weder die Mietenden noch die Vermietenden etwas können. In Anbetracht der momentanen Notlage ist die Bereitschaft der Vermieterschaft zum gemeinsamen Aushandeln von Lösungen im Interesse der gesamten Gesellschaft – ausserordentliche Umstände verlangen nach ausserordentlichen Lösungen. Sollte Garcia nicht imstande sein, die hohe Nachforderung innerhalb der 30 Tage zu begleichen, sollte er sich sofort schriftlich bei seinem Vermieter melden, ihm seine finanzielle Notlage schildern und ihn um einen Zahlungsaufschub bitten. Denkbar ist auch die Vereinbarung einer Ratenzahlung. Solche Abmachungen sollten unbedingt schriftlich vereinbart werden.

Anzeige

etcetera

• Soziale Auftragsvermittlung

**Wir vermitteln Ihnen
tatkräftige Arbeitshilfen**

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

www.etcetera-zh.ch

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

Ein Angebot des SAH ZÜRICH





Fabian Gloor
beantwortet Ihre
Fragen

Darf der Vermieter in die Wohnung?

Zurück aus den Ferien mussten wir feststellen, dass sich jemand Zutritt zu unserer Wohnung verschafft hatte. Sofort fiel unser Verdacht auf unseren neugierigen Vermieter, der sich unsere Abwesenheit zunutze gemacht hatte, um in unserer Wohnung herumzuschneüfeln. Darauf angesprochen, meinte er trocken, er habe nur «zum Rechten schauen» wollen. Als Vermieter sei er schliesslich dazu berechtigt. Müssen wir ein solches Verhalten tolerieren?

Mieter*innen haben grundsätzlich das Recht, ihren Wohn- und Lebensraum ungestört zu nutzen. Dieser Schutz des persönlichen Lebensraums gilt aber nicht uneingeschränkt. Artikel 257h Absatz 2 OR zählt Ausnahmesituationen auf, die der Vermieterschaft unter ganz bestimmten Umständen ein Zutrittsrecht zur Wohnung gewähren. Mieter*innen müssen der Vermieterschaft namentlich dann Einlass gewähren, wenn eine Besichtigung für den Unterhalt, den Verkauf oder eine Weitervermietung des Mietobjekts notwendig ist. Letztere muss die Mieterschaft zudem erst dann dulden, wenn das Mietverhältnis gekündigt ist oder kurz vor der Beendigung steht, wie das beispielsweise bei einem befristeten Mietvertrag der Fall ist. Diese

gesetzlichen Ausnahmesituationen geben der Vermieterschaft aber noch lange nicht das Recht, unangemeldet an Ihrer Tür zu klingeln oder sich sogar eigenmächtig, ohne Ihr Wissen, Zutritt zu Ihrer Wohnung zu verschaffen. Die Vermieterschaft ist gesetzlich verpflichtet, ihr Zutrittsrecht schonend auszuüben. Viele Mietverträge stellen Spielregeln für den Fall einer dringenden Besichtigung auf, zum Beispiel innert welcher Frist die Vermieterschaft einen Besuch ankündigen muss. Steht dazu nichts im Mietvertrag, ist das aber kein Drama. Das Gesetz schreibt in Art. 257h Absatz 3 vor, dass die Vermieterschaft bei ihren Besuchen auf die Interessen der Mieterschaft Rücksicht nehmen muss. Zahlen und Fristen werden dabei keine genannt. Klar ist jedoch, dass man in der Praxis einen Termin aushandeln muss, der sowohl der Vermieter- als auch der Mieterschaft gelegen kommt. Indem sich Ihr Vermieter über diese Regeln hinweggesetzt hat, hat er sogar einen strafbaren Hausfriedensbruch begangen. Der Hausfriedensbruch wird allerdings nur geahndet, wenn Sie Anzeige gegen den Vermieter erstatten. In Ihrem Fall ist ein klärendes Gespräch mit dem Vermieter einer Anzeige sicher vorzuziehen.

Welches Formular gilt?

*Ich möchte ausserterminlich aus meiner Wohnung ausziehen. Ich habe bereits fünf Interessierte gefunden, die meine Wohnung übernehmen möchten. Deren Personalien habe ich zusammen mit je einem Betreibungsregisterauszug mit dem Formular «Meldung von Nachmieter*innen» des MV meiner Verwaltung per Einschreiben weitergeleitet. Zwei Wochen später hat mir die Verwaltung mitgeteilt, die Anmeldung der Nachmieter*innen müsste auf ihren eigenen Formularen erfolgen, da diese einen QR-Code aufweisen. Andere Formulare könne sie nicht berücksichtigen. Zu Recht?*

Nein, denn nach dem Wortlaut von Artikel 264 OR sind Sie als Mieter*in vorzeitig von Ihren Verpflichtungen befreit, wenn Sie der Vermieterschaft eine Person vorschlagen, die an Ihrer Stelle Ihre bisherige Wohnung mietet. Als einzige Anforderungen nennt das Gesetz, dass die Person zumutbar und zahlungsfähig sein muss. Bei einem ausserterminlichen Auszug handelt es sich nicht um etwas Illegales und nicht um einen «Vertragsbruch», wie man manchmal von Hauseigentümerseite hört, sondern um ein sogenannt «relativ zwingendes Recht» der Mieterschaft. «Relativ zwingend» bedeutet, dass Vermieter- und Mieterschaft das Recht zur vorzeitigen Rückgabe vertraglich weder ausschliessen noch erschweren dürfen. Vereinbarungen – ob mietvertraglich oder nur mündlich –, die über die im Gesetz genannten Bestimmungen hinausgehen, sind unbeachtlich. Deshalb sind Vereinbarungen, die bei einer vorzeitigen Rückgabe beispielsweise eine pauschale Entschädigung, Unkostenbeiträge oder Konventionalstrafen vorsehen, nichtig.

Korrigendum

M+W 2/2023, «Schade, liebe NZZ!», Seite 8

Im Artikel «Schade, liebe NZZ!» in der letzten Ausgabe steht, die Ortsüblichkeit gelte «nur für Objekte, die älter als 30 Jahre sind». Diese Formulierung ist nicht korrekt. Richtig müsste es heissen, sie gelte «nur für Objekte, deren Erstellung oder deren letzter Erwerb bei Beginn des konkreten Mietverhältnisses mindestens 30 Jahre zurückliegen».

Hier erhalten Sie Auskunft und Rat

Aargau

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

Basel

MV Basel
Am Claraplatz, Clarastrasse 2,
Postfach 396, 4005 Basel
www.mieterverband.ch/basel
Sekretariat (keine Rechtsauskünfte):
T 061 666 60 90
Mo–Fr 9–12 Uhr, Mo–Do 13–16 Uhr
Telefonische Rechtsberatungen
Für Mitglieder kostenlos
T 061 666 69 69
Mo–Fr 9–12 Uhr, Mo–Do 13–16 Uhr
Sprechstunde (ohne Voranmeldung):
Für Mitglieder kostenlos
Mo und Do 16.30–18.30 Uhr
Beratungstermine (auf Voranmeldung):
Nur für Mitglieder
Di und Mi 13–16.30 Uhr
Wohnfachberatung (nach Vereinbarung):
T 061 666 60 90

Baselland

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

Bern

MV Kanton Bern
Monbijoustrasse 61 (2. Stock), 3007 Bern
T 031 378 21 21
www.mieterverband.ch/bern
Rechtsberatung:
Kostenlose Rechtsberatung für MV-Mit-
glieder durch spezialisierte Juristinnen
und Juristen an folgenden Orten:
Bern, Biel, Burgdorf, Interlaken,
Langenthal, Urtenen-Schönbühl,
Steffisburg, Thun
Sprechstunden für alle Orte nur nach
Voranmeldung bei der Geschäftsstelle:
T 031 378 21 21
Bitte sämtliche Unterlagen mitbringen.

Freiburg

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

Graubünden

MV Graubünden
Postfach 361, 7004 Chur
T 071 222 50 29, täglich 9–12 Uhr
Wohnungsabnahmen: T 081 534 05 95
www.mieterverband.ch/graubuenden
graubuenden@mieterverband.ch
Neu Persönliche Beratung nur auf
Voranmeldung: Di 17.30–19 Uhr (Chur)

Luzern

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

St. Gallen/Thurgau/Appenzell/Glarus

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

Schaffhausen

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

Schwyz

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

Solothurn

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

MV Regionalverband Solothurn

Untere Steingrubenstrasse 1,
4500 Solothurn
T 0848 062 032, täglich von 14–17 Uhr
*Rechtsauskünfte nur auf telefonische
Voranmeldung.*

MV Regionalverband Olten

Briefsendungen bitte an:
Mieterverband Olten und Umgebung
Postfach, 4601 Olten 1 Fächer
Rechtsberatung:
Di 17–19 Uhr (ohne Voranmeldung)
SEV-Regionalsekretariat Olten,
Baslerstrasse 32, 4600 Olten

MV Regionalverband Grenchen

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

Wallis

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

Siders: Rte de Sion 3, Café le Président

Mo 18.30–20.30 Uhr
T 027 322 92 49
Sitten: Sekretariat Rue des Maynennets 27,
1951 Sion
T 027 322 92 49
Mo 9–11 Uhr und 14–17.30 Uhr
Voranmeldung erwünscht
Mo–Di 8.30–11.30 Uhr
T 027 322 92 49

Zug

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

Zürich

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

Das grosse Ratgeber-Angebot



Mietrecht für die Praxis

Sie wissen nicht genug über das Mietrecht? Das lässt sich ändern! Mit unserem Klassiker der Mietrechtskommentare «Mietrecht für die Praxis» spielen Sie in der obersten Liga mit. Seit vielen Jahren hat es sich als verlässliches Standardwerk zum Mietrecht etabliert. Für alle, die mit dem Mietrecht in irgendeiner Form professionell zu tun haben, ist es ein unverzichtbares Arbeitsinstrument. Aber auch Mieter*innen und interessierten Lai*innen bietet es einen umfassenden Einblick in die Gesetzgebung und Rechtsprechung zum Mietrecht. Auf rund 1200 Seiten handeln 14 Mietrechtsexpert*innen alle wichtigen Themen rund ums Mietrecht ab, inklusive aller wichtigen Neuerungen und Urteile der letzten Jahre. Kein anderes Werk bietet einen solch profunden und doch verständlichen Einblick ins schweizerische Mietrecht.

Mitglieder Fr. 153.-, Nichtmitglieder Fr. 247.-
(zzgl. Versandkosten)



Mietrecht für Mieterinnen und Mieter

Alles Wichtige zum Mietrecht in kompakter Form? Unser Beratungsbuch in Sachen Mieten und Wohnen von Ruedi Spöndlin liefert Ihnen übersichtlich alles, was Sie zu Ihrem Mietverhältnis wissen müssen. Vom Anfangsmietzins über die Nebenkostenabrechnung, Fernsehen und Internet, Haustiere, Mängel und Schäden bis zur Untermiete: In 25 übersichtlichen und gut verständlichen Kapiteln erfahren Sie alles, was vor, während oder am Ende eines Mietverhältnisses für Sie wichtig ist.

Mitglieder Fr. 34.-, Nichtmitglieder Fr. 39.-
(zzgl. Versandkosten)

Musterbriefe, Checklisten, Mietvertrag

Musterbriefe, Checklisten

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

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

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



Mietrechtspraxis-Broschüren

MV-Mitglieder: Fr. 8.-; **Nichtmitglieder:** Fr. 10.-
(zzgl. Versandkosten)

Paritätische Lebensdauertabelle Bewertung von Einrichtungen in Wohn- und Geschäftsräumen; 80 Seiten

Das Mietrecht Gesetz und Verordnung; 127 Seiten



MV-Broschüren

MV-Mitglieder: Fr. 6.-; **Nichtmitglieder:** Fr. 8.-
(zzgl. Versandkosten)

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

Mietzinserhöhung – Stimmt der Mietzins? 28 Seiten

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

Problemlos zügeln, Umzug ohne Stress – 28 Seiten.

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

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

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

Kündigung – Beilage: Kündigungsformular, 28 Seiten.

Auszug und Einzug – mit Mängelliste, 32 Seiten.

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

So bestellen Sie die MV-Ratgeber

Telefon 043 243 40 40
E-Mail info@mieterverband.ch
Webseite www.mieterverband.ch
unter «Drucksachen bestellen»

Postadresse Mieterinnen- und Mieterverband
Deutschschweiz, Bäckerstrasse 52,
8004 Zürich



«Der letzte Atemzug einer Strasse», Seite 9–13.

AZB
CH-8004 Zürich
PP/Journal

News

Städte wollen Vorkaufsrecht

Gemeinsam mit dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) hat der Schweizerische Städteverband (SSV) bei seinen Mitgliedern eine wohnungspolitische Umfrage gemacht. Die drei zentralen Erkenntnisse: Der Wohnraum ist knapp; es fehlt an verfügbarem Bauland; das Vorkaufsrecht gilt als zentrale Massnahme gegen die Wohnungsknappheit. Gut zwei Drittel der Städte gaben an, das Wohnungsangebot sei «etwas zu klein» oder «viel zu klein». Ein wichtiges wohnungspolitisches Ziel ist das preisgünstige Wohnen. Das Problem sei aber, dass zu wenig verfügbares Bauland vorhanden sei (80 Prozent), die Verfahren lang und kompliziert seien und das Interesse der privaten Investoren fehle (je 50 Prozent). Viele der Städte würden gerne mehr Land erwerben, die Preise am freien Markt seien aber zu hoch. Handlungsbedarf sehen sie auch bei der Bundespolitik. Als mögliche Gesetzesänderungen wurde am häufigsten ein Vorkaufsrecht von Bauland und Liegenschaften genannt (80 Prozent), gefolgt von der Mitteilung der Vormiete (70 Prozent).

Erneut mehr Schlichtungen

Im zweiten Halbjahr 2022 sind die Schlichtungen schweizweit um 6 Prozent angestiegen. In etwas mehr als der Hälfte der Fälle konnte zwischen den Parteien eine Einigung erzielt werden. Häufigste Gründe waren Kündigungen und Zahlungsforderungen (zusammen 30 %). Auffällig im gesamten Jahr war der Anstieg der Schlichtungen aufgrund von Streitigkeiten wegen Mietzinserhöhung (plus 7,2 %).

Angst vor Verdrängung

Ende Mai hat das Online-Magazin «Tsüri.ch» eine Umfrage zum Thema Wohnungsnot publiziert, an der sich knapp 10 000 Zürcher*innen beteiligt haben. Auf eine ETH-Studie angesprochen, gemäss der Personen mit tiefen Einkommen, Familien und Migrant*innen zunehmend aus der Stadt verdrängt werden (vgl. M+W 2/23, «Endlich Zahlen zur Verdrängung»), gaben 92 Prozent an, dies würde ihnen Sorgen bereiten. Rund 60 Prozent der Befragten glauben ausserdem, sich beim nächsten Umzug keine Wohnung mehr in Zürich leisten zu können.