



---

**Gemeinnützige suchen Land**

---

**Mietzinsexplosion: Der Bundesrat bockt**

---

Liebe Leserinnen, liebe Leser

Unser Artikel über Hauskatzen in der letzten Ausgabe von M&W hat zahlreiche Reaktionen ausgelöst. Darüber freuen wir uns. Es ist ein Beweis, dass M&W gelesen wird. Auch über kritische Reaktionen freuen wir uns. Die Welt sähe furchtbar aus, wenn alle gleicher Meinung wären. Haustiere bewegen uns, weil sie uns nahestehen. Aber sie können auch Konflikte verursachen. Genau gleich wie die lieben Nachbarn es auch tun. Somit ist auch bei der Tierfrage Toleranz angebracht. Der eine liebt Hunde, die andere Katzen, ein dritter Hamster und die vierte will von Haustieren gar nichts wissen. Doch Pluralität und Vielfalt sind es, was eine Gesellschaft interessant und farbig machen.



Von Pluralität ist im Bundeshaus jedoch wenig zu spüren. Wer vom Bundesrat wirksame Vorschläge gegen die Mietzinsexplosion in den Agglomerationen erwartet hat, sieht sich getäuscht. Es herrscht weiterhin das Dogma des Markts, in den nicht eingegriffen werden soll. Ein Blick über die Grenzen zeigt, dass nicht einmal im konservativ regierten Deutschland ein solch religiöser Marktglaube herrscht. Dort wurden immerhin Kappungsgrenzen bei Mietzinserhöhungen erlassen. Warum soll das in der Schweiz nicht auch funktionieren?

In der Wohnpolitik gilt es, ideologische Scheuklappen abzuwerfen. Wenn sich in den Agglomerationen zeigt, dass der Markt nicht das zu leisten vermag, was die Bewohnerinnen und Bewohner zum Leben brauchen, dann ist die Politik gefordert. Dieser Punkt ist in Hotspots wie Zürich oder Genf schon seit längerem erreicht. Politik muss dem guten Leben dienen und nicht dem Heiligtum von angeblich unverrückbaren Grundsätzen. Das sollte sich der eidgenössische Gesetzgeber merken.

Herzlich

*Ralph Hug*  
hug@pressebuero-sg.ch

3	<b>Wohnpolitik</b> Bundesrat will keine wirksamen Massnahmen gegen hohe Mietzinsen.
4	<b>Wohnbaugenossenschaften</b> Viele wollen bauen, aber finden keine Grundstücke.
6	<b>Neues Wohnen</b> Das Mehrgenerationenhaus in Winterthur praktiziert Selbstverwaltung.
8	<b>Orts- und Quartierüblichkeit</b> Ein mietrechtliches Kriterium gerät ins Gerede.
9	<b>Haushalt</b> Wie man richtig kocht und dabei Energie spart
11	<b>Hotline</b> Ist eine schlechte Referenz zulässig?
12	<b>Mietttipp</b> Haben Sie den Grill im Griff?
13	<b>Stromsparen</b> Kaffeetrinken ohne Strom zu verschwenden: Geht das?
15	<b>Service</b> Broschüre «Mietzinssenkung bei Veränderung des Referenzzinssatzes»
16	<b>Makler</b> Geld machen im Wohnungsmarkt.

IMPRESSUM

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

Bild m&w



gedruckt in der  
schweiz



# Schneider-Ammann will nicht

*Ungenügend: So bewertet der SMV die jüngsten Vorschläge des Bundesrates zur Wohnpolitik. Er scheut sich vor griffigen Massnahmen.*

Der Bundesrat will keine wirksamen Massnahmen gegen Wohnungsnot und Mietzinsexplosion treffen. So das Fazit, das man nach dem jüngsten Positionsbezug im Rahmen der flankierenden Massnahmen zur Personenfreizügigkeit ziehen muss. Die Landesbehörde will an ihrer bisherigen Wohnungspolitik festhalten. Sie soll lediglich in untergeordneten Punkten «optimiert» werden. Die marktwirtschaftliche Versorgung mit Wohnraum habe sich bewährt. Eingriffe in die Preisbildung auf dem Wohnungsmarkt seien abzulehnen, liess Bundesrat Johann Schneider-Ammann Mitte Mai verlauten.

## Kritik an Untätigkeit

Die Wohndebatte hatte sich aufgeklärt, weil die Kritik an der Untätigkeit des Bundesrates immer lauter wurde. Es zeichnete sich jedoch schon im Vorfeld ab, dass vom freisinnigen Wirtschaftsminister nicht viel zu erwarten ist. In verschiedenen Medien liess Johann Schneider-Ammann vorgängig er verlauten, er vertraue weiterhin auf den Markt und lehne Eingriffe ab. So ist es auch gekommen. Das einzige, wozu er sich durchringen konnte, ist die Prüfung einer landesweiten Formularpflicht, die transparent macht, was der Vermieter bezahlt hat. Doch dies ist gar kein neues Instrument. Zudem wurde es vom MV in verschiedenen Kantonen, zuletzt in Zürich, in Volksabstimmungen erkämpft.

«In seiner Marktgläubigkeit schaut der Bundesrat weiter zu, wie

Bild m&w



Zwar wird viel gebaut, doch das ändert an der Mietzinsexplosion in den Agglomerationen wenig.

in den Ballungszentren die Anfangsmieten steigen und Kündigungen zunehmen», kritisiert SMV-Präsidentin Marina Carobbio. Das sei ein unhaltbarer Zustand. Es brauche endlich griffige Massnahmen gegen die Mietzinsexplosion. Unter den bundesrätlichen Vorschlägen zur «Optimierung» hat es nur einen, der etwas Fleisch am Knochen hat: die bessere Förderung der Wohnbaugenossenschaften. Künftig sollen an Gemeinnützige aus dem Fonds des Bundes nicht nur günstige Darlehen für den Wohnbau ausbezahlt werden, sondern auch für den Erwerb

von Bauland. Denn das zentrale Problem der Gemeinnützigen ist, an bezahlbares Land heranzukommen: ohne bezahlbare Grundstücke keine bezahlbaren Wohnungen (siehe dazu auch Artikel auf S. 4).

## Nachbessern

Nun verlangt der SMV, dass Bundesrat und Parlament nachbessern. Insbesondere müssten krasse Mietaufschläge verhindert und der Kündigungsschutz in den Hotspots verbessert werden. «Zu lange wurde in diesem Bereich bereits zugewartet», sagt Marina Carobbio. Sie verweist

auf Studien, die zeigen, dass bei über 40% aller Wiedervermietungen die Mietzinsen erhöht werden. Viele Vermieter schlagen um bis zu zehn Prozent auf, einige aber auch deutlich mehr.

Die mutlose Stellungnahme aus Bern zeigt, dass die Mieterbewegung das Heft selber in die Hand nehmen muss. Es wird unumgänglich sein, mit Volksinitiativen zu intervenieren. Der SMV ist seit längerem daran, in den beiden zentralen Problempunkten Mietaufschläge und Kündigungsschutz eigene Vorschläge auszuarbeiten.

## Was der Bundesrat tun will ...

- ▶ Darlehen für den Kauf von Bauland durch Wohnbaugenossenschaften ermöglichen
- ▶ Mehr mit Kantonen, Städten und Gemeinden über Wohnpolitik reden
- ▶ Den Wohnbau als Ziel im Raumplanungsgesetz verankern
- ▶ Mehr Transparenz bei den Fördergeldern für energetische Sanierungen
- ▶ Landesweite Formularpflicht im Mietrecht prüfen
- ▶ «Werkzeugkasten» für preisgünstigen Wohnungsbau in den Agglomerationen erarbeiten

## ... und was er vor allem tun sollte

- ▶ Hohe Aufschläge bei Anfangsmieten begrenzen
- ▶ Schutz vor Kündigungen in Agglomerationen verbessern
- ▶ Genossenschaftlichen Wohnbau stärker fördern

## Mietende bleiben im Regen stehen

«Die völlig ungenügende Antwort des Bundesrats auf die Probleme auf dem Wohnungsmarkt zeigt, dass die nationale Politik die Wohnprobleme in den Ballungszentren noch nicht in ihrer Schärfe wahrgenommen hat. Die Einführung der Formularpflicht wäre ein kleiner Fortschritt, sie wurde allerdings vom MV in verschiedenen Kantonen bereits er-



kämpft und ist in den am stärksten von Mietzinsexplosionen betroffenen Kantonen bereits eingeführt bzw. bald wirksam. Während der Bundesrat die Vorzüge der Personenfreizügigkeit preist, kümmert er sich nicht um die negativen Folgen im Wohnbereich. Er lässt die Mietenden in den Ballungszentren im Regen stehen.»

Marina Carobbio,  
SMV-Präsidentin und  
SP-Nationalrätin

# «Wir brauchen reelle Grundstücke»

Genossenschaften bauen preiswert. Aber nur, wenn sie auch Land finden. Über dieses Problem sprach M&W mit dem Zürcher Fachmann Felix Bosshard.

Seit zweieinhalb Jahren arbeitet Felix Bosshard als Akquisiteur und Projektvermittler beim Zürcher Verband der Wohnbaugenossenschaften. Sein Job besteht darin, neue Wohnbauprojekte zu finden und sie an bauwillige Genossenschaften zu vermitteln.

## Netzwerk ist das A und O

«Ich stehe täglich in Kontakt mit Immobilienfachleuten und Generalunternehmern», berichtet Bosshard. Es gehe darum, möglichst früh Kenntnis von neuen Wohnprojekten zu erhalten. Der Aufwand ist allerdings beträchtlich: Im letzten Jahr war er mit insgesamt 36 Projekten befasst, doch nur bei fünf kamen Genossenschaften wirklich zum Zug. Immerhin resultieren daraus 400 preisgünstige Wohnungen.

Damit Gemeinnützige bauen können, müssen die Bedingungen stimmen. Die wichtigste sind reelle Landpreise: «Wir können bei Ausschreibungen nur bis zu einem bestimmten Punkt mitbieten. Bei höheren Quadratmeterpreisen sind günstige Mieten kaum mehr möglich.» Was aber heisst günstig? Als



Felix Bosshard sucht im Kanton Zürich für die Gemeinnützigen geeignete Grundstücke und Projekte.

Faustregel gilt eine Viereinhalbzimmerwohnung mit hundert Quadratmeter Wohnfläche für rund 2000 Franken Monatsmiete. Wird Land nur an den Meistbietenden verkauft, so sind Genossenschaften schnell weg vom Fenster. Sonst aber haben sie dank Gewinnverzicht und Kostenmiete enorme Vorteile.

Längst nicht alle Genossenschaften sind aktiv. Bosshard hat eine Lis-

te von rund drei Dutzend, die professionell aufgestellt sind und neue Projekte realisieren wollen. Sie sind die grosse Hoffnung im Kampf um bezahlbaren Wohnraum. Viele kleinere Genossenschaften beschränken sich nur auf die Verwaltung ihrer eigenen Wohnungen.

In den letzten Jahren hat der Verband seine Aktivitäten stark ausgebaut. Er will das Potenzial des gemeinnützigen Wohnbaus ins rechte Licht rücken. Laut Bosshard geistern noch viele falsche, veraltete Bilder in den Köpfen herum. «Manche meinen, Genossenschaften befassten sich ausschliesslich mit Sozialwohnungen für Arme.» Diese Vorstellung sei oft in kleineren Gemeinden anzutreffen. «Wir müssen hier noch viel Aufklärungsarbeit leisten», so Bosshard.

## Guter Draht genügt nicht

Selbst in grösseren Städten besteht Nachholbedarf. «Mit Dübendorf, Adliswil und Wädenswil sind wir im Gespräch», meint Bosshard. Wenn man gute Kontakte zu einem Stadtpräsidenten unterhalte, so sei dies noch keine Garantie für die Realisierung von Projekten. «Dafür braucht es überall Mehrheiten.» Bosshard beobachtet aber ein Umdenken, vor allem in den Zürichseegemeinden. Diese litten zunehmend unter ho-

hen Mieten und begannen sich zu fragen, ob sie nur noch Wohnort für Millionäre sein wollen, die sich nicht am Gemeindeleben beteiligen.

Bosshard räumt ein, dass sich viele Genossenschaften zu lange auf ihren Lorbeeren ausgeruht haben. «Manche widmen dem Unterhalt nicht die gebührende Aufmerksamkeit und leben von der Substanz.» Andere aber hätten sich professionalisiert und könnten im Markt bestehen. Allen voran Zürichs grösste Gemeinnützige, die Allgemeine Baugegenossenschaft Zürich (ABZ). Könnte sie nicht auch ausserhalb von Zürich einspringen und neue Wohnprojekte realisieren? Daran sei die ABZ interessiert, aber es müssten Projekte mit mindestens zweihundert Wohnungen sein, meint Bosshard.

Ob der genossenschaftliche Wohnbau floriert, hängt stark vom politischen Klima ab. Um dieses auf breiter Basis zu verbessern, hat der Verband zusammen mit Partnern die kantonale Volksinitiative «Bezahlbar wohnen im Kanton Zürich» eingereicht (siehe Kasten). Vor allem in den Landgemeinden soll der preisgünstige Wohnbau in Zukunft stärker zum Zug kommen. «Leider unterstützt uns der Kanton in unseren Bemühungen noch zu wenig», bedauert Bosshard. Er hofft, dass auch dort ein Umdenken einsetzt.

## Mehr günstige Mieten: Eine Volksinitiative macht Dampf

Der Verband Wohnbaugenossenschaften Zürich ist der Motor der kantonalen Volksinitiative «Bezahlbar wohnen im Kanton Zürich», die im vergangenen Oktober eingereicht wurde. Sie verlangt die Schaffung eines Wohnraumfonds, der Darlehen oder Beiträge an den gemeinnützigen Wohnbau vergibt, damit die Kosten des Baulanderwerbs vergünstigt werden können. Weiter sollen auch Gemeinden solche Fonds einrichten dürfen. Schliesslich will die Initiative bewirken, dass der Kanton nicht mehr länger Liegenschaften an den Meistbietenden verkauft. Den Gemeinden soll ein Vorkaufrecht gewährt werden. Mitträger der Initiative sind der MV, der Gewerkschaftsbund, die Landeskirchen, Caritas sowie die Parteien SP, Grüne, AL, CVP, EVP und BDP.



Mit dem Slogan «Zürich zum Glück» wirbt das Komitee für sein Anliegen.

# Hohe Mieten drücken aufs Budget

Der Gewerkschaftsbund kritisiert die hohen Mieten: Sie seien eine Hauptursache dafür, dass die Haushalte finanziell nicht vom Fleck kommen.

Der Schweizerische Gewerkschaftsbund (SGB) hat die finanzielle Lage der Haushalte analysiert. Er kommt zu einem deprimierenden Ergebnis: Im letzten Jahrzehnt kamen diese kaum vom Fleck. Die unteren Einkommen stagnierten, während die oberen noch von Steuerersparnissen profitierten. Einpersonenhaushalte hätten sogar an Terrain verloren. «Die meisten Arbeitnehmenden haben heute nach Steuern, Krankenkassenprämien und Mieten kaum mehr Geld zum Leben als noch um die Jahrtausendwende», so die ernüchternde Bilanz.

## Mieten fressen Lohnerhöhung weg

Als einen Hauptfaktor macht der SGB die hohen Mieten aus. «Der ungebremste Anstieg der Mieten frass einen Grossteil der Lohnerhöhungen wieder weg», heisst es in der Analyse. Diese deckt sich weitgehend mit jener des MV. Der SGB rechnet vor: Von 1998 bis 2011 sind die Mieten in der Schweiz gemäss Landesindex der Konsumentenpreise um 23% angestiegen. Das Preisniveau für Konsumgüter stieg im gleichen Zeitraum nur um 12%. Da selbst die Nominallohne mit einem 19%-igen Wachstum hinter dem Anstieg der Mieten zurückblieben, wird ein immer grösserer Teil des Arbeitseinkommens für die Wohnungsmiete gebraucht.

Am stärksten von den steigenden Mietkosten betroffen sind einkommensschwächere Haushalte. Bei den Einpersonenhaushalten gibt das unterste Fünftel im Schnitt 37% des Bruttoeinkommens für die Wohnkosten aus. Das oberste Fünftel muss dagegen nur 14% aufwenden. Doch auch beim mittleren Fünftel liegt der entsprechende Wert bei über 20%. Bei Paarhaushalten mit Kindern ist die Belastung etwas geringer, sie liegt bei 23 bzw. 16%.

Dabei ist dem SGB bewusst, dass es grosse regionale Unterschiede in der Mietkostenbelastung gibt. Im Jahr 2010 bezahlte man im Kanton

Zug für eine Vierzimmerwohnung mit 1921 Franken (ohne Neben- und Heizkosten) fast doppelt so viel wie im Kanton Jura mit 1007 Franken. Auch in Zürich ist die Kostenbelastung mit durchschnittlich 1729 Franken für eine Vierzimmerwohnung sehr hoch.

## Öffentliche Hand tut zu wenig

Der SGB kritisiert die Passivität der öffentlichen Hand: Sie mache zu wenig. Er bemängelt, dass im Vergleich zu den 1990er-Jahren die öffentlichen Investitionen in den Wohnbau in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen sind. Während in den sechs Jahren von 1994 bis 1999 im Durchschnitt 753 Wohnungen durch die öffentliche Hand entstanden sind, waren es zwischen 2006 und 2011 durchschnittlich nur 362 Wohnungen, also gerade mal die Hälfte. Aber auch der Wohnungsbau der

privaten Baugenossenschaften ging im selben Zeitraum um durchschnittlich 10% zurück.

Ein Resultat dieser Entwicklungen ist, dass der Anteil Genossenschaftswohnungen an allen bewohnten Wohnungen von 3.7% im Jahr 2000 auf 2.9% im Jahr 2010 zurückging. «Will der Staat den Mietpreisanstieg stoppen, müsste er unbedingt mehr in den sozialen Wohnungsbau investieren», so die klare Empfehlung des Gewerkschaftsbunds. Sie deckt sich mit den Forderungen des MV, der schon seit Jahren verlangt, dass der Bund die Mittel für die Wohnbauförderung wieder markant herauffahren müsse.

Dass viele Normalhaushalte heute praktisch nicht mehr Geld zur Verfügung haben als vor zehn Jahren, ist laut dem SGB auch eine Folge der Steuerersparnisse. Von diesen hätten nur die Vermögenden profitiert:

«Die Kantone haben eine Steuerpolitik für die Oberschicht betrieben.» Nun fordert der Gewerkschaftsbund eine Wende: Die ungerechten Steuervorteile für die Grossverdiener müssten rückgängig gemacht werden. Dies führe zu Mehreinnahmen bei der öffentlichen Hand von mehr als drei Milliarden Franken. Das Geld müsse für eine gerechtere Finanzierung des Gesundheitswesens, insbesondere höhere Prämienverbilligungen, und für den gemeinnützigen Wohnbau verwendet werden. Chefökonom Daniel Lampart meint: «Wir brauchen eine Wende in der Lohn- und Einkommenspolitik für gerechte Verhältnisse.»

## Service

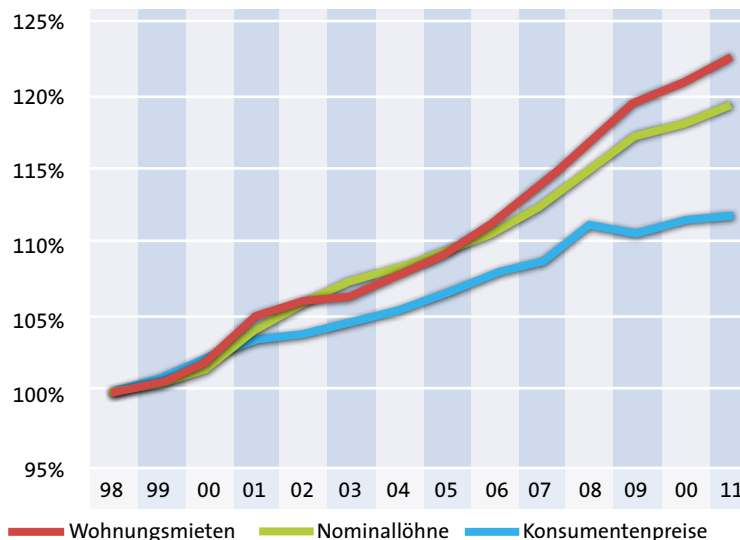
→ Die Broschüre «Lohndruck und ungerechte Verteilung. Die finanzielle Lage der Arbeitnehmenden in der Schweiz – Analyse und Handlungsmöglichkeiten» kann gratis von der Webseite des Schweizerischen Gewerkschaftsbunds heruntergeladen werden: [www.sgb.ch](http://www.sgb.ch). Bezug der gedruckten Broschüre für Fr. 20.– über [info@sgb.ch](mailto:info@sgb.ch)

## NEWS

### Referenzzins bleibt

Wie das Bundesamt für Wohnungswesen mitgeteilt hat, bleibt der für die Mieten massgebende Referenzzinssatz per 3. Juni 2013 auf dem Stand von 2.25%. Damit hat sich der Referenzzinssatz seit einem Jahr nicht mehr bewegt. Dies obwohl der zugrunde liegende Durchschnittssatz wegen der Tiefzinspolitik laufend gesunken ist. Mietende, die noch keine Mietzinssenkung eingefordert haben, sollten dies nachholen. Nur so profitieren Sie von den tiefen Zinsen, von denen auch Ihr Vermieter profitiert. Auf der Webseite des MV [www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch) können Sie anhand des Mietzinsrechners Ihren Senkungsanspruch selber berechnen. Um eine Mietzinsreduktion zu erhalten, müssen sie aktiv werden. Nur gerade 15 Prozent der Vermieter geben gesunkene Finanzierungskosten an ihre Mietenden von sich aus weiter. Wer also auf ein Senkungsbegehren verzichtet, verschenkt unter Umständen viel Geld. Auf der MV-Webseite finden Sie auch ein Musterschreiben an den Vermieter.

## Mieten steigen stärker als Löhne



# «Es ist für mich ein Experimente

Selbstbestimmt mit anderen zusammenleben: Diesen Traum möchte sich Judith Schläpfer im Alter erfüllen. Jetzt ist sie ins neue Mehrgenerationenhaus in Winterthur eingezogen. M&W hat sie dort getroffen.

Bilder m&amp;w



Judith Schläpfer zieht mit grossen Erwartungen ins neue «Mehrgenerationenhaus Giesserei» in Winterthur ein.

Judith Schläpfer hat vor kurzem das Pensionsalter erreicht. Sie hat zwei erwachsene Kinder und lebt seit längerem allein in St.Gallen. Nachdem sie auch das Berufsleben abgeschlossen hat – sie arbeitete als Gleichstellungsbeauftragte und auch als Maltherapeutin –, möchte sie nun zu neuen Ufern aufbrechen: «Ich freue mich jetzt auf dieses soziale Experiment», sagt sie.

Das Experiment besteht darin, ihren angestammten Wohnort und Freundeskreis zu verlassen und ein neues Leben im so genannten «Mehrgenerationenhaus Giesserei» in Oberwinterthur zu beginnen. Diese neuartige Siedlung mit rund dreihundert Bewohnerinnen und Bewohnern wird gerade fertiggestellt und in Betrieb genommen (siehe Kasten). Judith Schläpfer konnte eine der letzten freien Wohnungen ergattern. Doch richtig einziehen konnte sie noch nicht.

## Im Gästezimmer

Als M&W sie traf, logierte sie in einem der Gästezimmer der Siedlung. Wie alle Wohnungen hat auch dieses Zimmer einen Ausgang auf die freie Holzveranda, von der man ei-

nen weiten Blick auf die Umgebung geniesst. Das Zimmer ist einfach eingerichtet: Bett, Tisch, Kochgelegenheit und einige persönliche Utensilien. «In meiner Wohnung gab es einen Wasserschaden, der erst repariert werden muss», berichtet sie. Der Einzug verzögert sich um mehrere Wochen. Bis dahin muss sie mit der provisorischen Loge vorlieb nehmen.

Doch bereits haben sich erste Kontakte mit Nachbarn ergeben. Um M&W den Ausblick von der obersten Etage auf die U-förmig angelegte Siedlung zu ermöglichen, führt uns Judith Schläpfer in eine Wohnung,

in der drei Frauen zusammenleben. Es sind Altersgenossinnen, und sie sind sehr engagiert, das Projekt Mehrgenerationenhaus zum Erfolg zu führen. Von ihrem Balkon aus blickt man in den grossen Innenhof, der sorgfältig gestaltet wurde und erahnen lässt, dass er in einigen Jahren, wenn die Bäume ausgewachsen sind, zu einem grünen Juwel heranreifen wird.

Auch die Architekten der Baugenossenschaft Gesewo, welche die Siedlung erstellte, hatten eine glückliche Hand. Sie planten nicht nur das grösste Holzwohnhaus der Schweiz, sondern gestalteten es

auch optisch vielfältig und abwechslungsreich. So hat jeder Balkonabschnitt farbige, verschiebbare Holzpaneele. Sie dienen als Sichtblende, aber auch als bewegliche Strukturelemente der Fassade. Trotz der erheblichen Zahl von 150 Wohnungen hat man nie das Gefühl, sich in einer grossen «Wohnmaschine» zu befinden. Identität und Zusammengehörigkeitsgefühl werden hier subtil neu definiert.

## Gemeinschaft gross geschrieben

Judith Schläpfer führt uns durch die Siedlung. Da gibt es Gemeinschaftsräume und Werkstätten, die von al-



Die Architekten sorgten für viel Aussenraum und eine lebendige Fassade.

## Selbstverwaltet, nachhaltig, zukunftsorientiert: das Mehrgenerationenhaus

Auf dem Gelände der ehemaligen Sulzer-Giesserei wird derzeit das erste Mehrgenerationenhaus bezogen. Die altersdurchmischte, selbstverwaltete Siedlung mit 150 Wohnungen wurde in Holzbauweise erstellt. Sie ist nachhaltig konzipiert, erfüllt das Label Minergie-P-Eco und soll bereits heute die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft umsetzen. Alle Wohn- und Lebensformen haben in dieser genossenschaftlich organisierten Siedlung Platz, vom Single über die Normalfamilie bis zur WG verschiedenster Altersgruppen. Es gibt auch 35 subventionierte Wohnungen. «Gelebte Vielfalt in lebendiger

Nachbarschaft» lautet das Credo dieses sozial wie ökologisch ambitionierten Projekts.

Die Idee der Mehrgenerationenhäuser stammt aus Deutschland, wo seit 2006 ein von der Bundesregierung unterstütztes Aktionsprogramm läuft. Es gibt bereits 450 Projekte, die als so genannte «Innovationshäuser» firmieren. Sie sollen austesten, inwieweit es möglich ist, Formen der ehemaligen Grossfamilie, die einst unter einem Dach lebte, in zeitgemässer Form wiederzubeleben und damit dem Wandel der Gesellschaft besser Rechnung zu tragen.

nt»

# Einigung bei Massenkündigungen

len benutzt werden können und für Versammlungen zur Verfügung stehen. Auch Waschsaloons wurden eingerichtet, in denen man bügeln oder auch nähen kann. Ausserdem gibt es die Kinderkrippe «Äntenäsch» sowie das Restaurant «Ida» und ein Velogeschäft. Im Mehrgenerationenhaus wird nicht nur gelebt, sondern auch gearbeitet. Zur Vielfalt der Siedlung gehört eine Station mit hirnverletzten Menschen, eine Praxisgemeinschaft sowie die Quartierbibliothek Oberwinterthur/Hegi.

Braucht es nicht Mut, das gewohnte Umfeld zu verlassen und an einen Ort zu ziehen, wo man gar niemanden kennt? Tatsächlich hat Judith Schläpfer keine Bekannten im Mehrgenerationenhaus. Gerade diese Herausforderung hat sie aber angeht. Sie möchte «an einem Experiment teilhaben, das Antworten auf die Fragen des Zusammenlebens im 21. Jahrhundert sucht», wie sie sagt. Sie ist fasziniert von einem selbstverwalteten Projekt, das sich durch das persönliche Engagement der Beteiligten erst selber aufbauen muss. An der sozialen Organisation des Zusammenlebens will sie sich aktiv beteiligen: «Es ist spannend zu sehen, ob und wie sich die Ideale verwirklichen lassen.»

## Fachmann für Konflikte

Judith Schläpfer ist sich bewusst, dass es auch Konflikte, Probleme und Schwierigkeiten geben wird. Deshalb findet sie es richtig, dass Überlegungen für Konfliktlösung gemacht werden. So wurde eine 40%-Stelle «Siedlungsassistent» geschaffen. Um diese Stelle habe es grosse Diskussionen gegeben, berichtet sie. Dabei seien sich, wie so oft bei Selbstverwaltungsprojekten, Realos und Fundis gegenüber gestanden. Sie findet es indessen gut, wenn man über eine Fachperson von bereits gemachten Erfahrungen in ähnlichen Projekten profitieren kann.

Jetzt freut sich Judith Schläpfer auf den Bezug der eigenen vier Wände. So wie ihre Wohnung ist auch die Umgebung im Werden begriffen: Während die Stadt Winterthur auf der Nordseite einen vorbildlichen Park angelegt hat und in einer benachbarten Sulzer-Halle ein Bauernmarkt und ein Jugendtreff entstehen, erweckt die Südseite noch den Eindruck einer echten Industriebrache. Kein Zweifel, dass auch dieses Entwicklungsgebiet in ein paar Jahren ganz anders aussehen wird.

*Erfolgreiche Basler Staatsangestellte: Nach den Massenkündigungen durch die eigene Pensionskasse kommt die Einigung. Es bleibt aber ein Nachgeschmack.*

Seit anfangs 2012 setzten sich langjährige Staatsangestellte in einem Mehrfamilienhaus an der Basler Wittlingerstrasse 130 zur Wehr. Ausgerechnet die eigene Pensionskasse der Stadt Basel (PKBS) hatte ihnen als Besitzerin wegen einer bevorstehenden Gesamtanierung gekündigt. Der MV Basel unterstützte die Mietenden.

## Manager unter Druck

In der Folge sahen sich die Manager der Dienststelle «Immobilien Basel-Stadt» (IBS), welche die Interessen der Pensionskasse wahrnimmt, zunehmend unter Druck. Die Mietenden hatten eine Petition lanciert und genossen in der Öffentlichkeit viel Wohlwollen. Dem Vorgehen der Vermieterin haftete zudem der Makel einer Kündigung auf Vorrat an. Die Mietschlichtungsstelle folgte



Die Mietenden an der Wittlingerstrasse in Basel können einen Erfolg verbuchen.

nämlich dem Antrag der beiden MV-Vertrauensanwältinnen Kathrin Bichsel und Diana Göllrich und erklärte die Kündigungen für ungültig. Schliesslich drohte dem Kanton ein weiterer Imageverlust, als die IBS, statt einzulenken, die Fälle mit Hilfe einer teuren Anwaltskanzlei ans Mietgericht weiterzog.

Die Wende kam, noch ehe das harte Urteil (Kündigungen gültig, keine Erstreckungen) der als investorenfreundlich geltenden ausserordentlichen Mietrichterin bekannt

war. Die Appelle, dass sich PKBS und IBS ihrer Verantwortung bewusst werden müssten, hatten begonnen, Früchte zu tragen. Die IBS gab darauf ihre Gesprächsverweigerung auf und willigte in stille Verhandlungen ein. Bei letzteren war auch der MV Basel vertreten.

Am «runden Tisch» konnte eine Einigung erzielt werden. Die Mietparteien können nach erfolgter Sanierung in ihre Wohnungen zurückkehren. Der Preis dafür: umfassendes Stillschweigen über die getroffene Lösung. Der Fingerzeig an die Investoren ist aber klar: Hände weg von Massenkündigungen.

## Kampf am Burgweg

Am Burgweg in Basel haben drei Dutzend Mietparteien und Ateliers die Kündigung erhalten. Die Vermieterin ist die Pensionskasse des Kantons Baselland. Die Betroffenen wehren sich auf kreative Weise, wie man sich auf ihrer Webseite [www.lebendiger-burgweg.ch](http://www.lebendiger-burgweg.ch) selber vergewissern kann. Zur Unterstützung dieser Mietenden findet die kommende Jahresversammlung des MV Basel am 25. Juni im Warteckgebäude («Sud», vis-à-vis Burgweg) statt.

## UNTERMIEETE

# Ein Abzocker am Werk

*Leider gibt es auch dies: Ein Genfer Mieter zockte während Jahren seinen Untermieter ab. Jetzt muss er dem Vermieter einen sechsstelligen Betrag zurückzahlen.*

Ein Bundesgerichtsurteil bringt das fragwürdige Verhalten eines Genfer Mieters an den Tag. Dieser hatte 1975 eine Wohnung in der Rhonestadt bezogen, wurde dann aber von seinem Arbeitgeber nach Kenia versetzt. Dennoch mietete er die Wohnung weiter und überliess sie seinen Eltern. Nach seiner Rückkehr in die Schweiz im Jahr 1994 zog er in eine andere Wohnung und gab die alte an einen Untermieter ab. Er verlangte einen stolzen Untermietzins von 5500 Franken pro Monat, den er in der Folge noch erhöhte, nämlich zuerst auf 5800 und dann

nochmals auf 5954 Franken. Dabei hatte er es versäumt, das Untermietverhältnis dem Vermieter zu melden. Dieser bekam im Jahr 2001 Wind von der Sache und verlangte Einsicht in den Untermietvertrag. Aus den eingereichten Dokumenten ging ein Mietzins von lediglich 2200 Franken pro Monat hervor. Vier Jahre später erfuhr der Vermieter durch Zufall, dass der Untermietzins tatsächlich weit höher lag. Da schickte er dem Mieter umgehend den blauen Brief – und verlangte von ihm gleichzeitig den unrechtmässig erzielten Gewinn im Betrag von 274'832 Franken zuzüglich Verzugszins zurück.

Das ging natürlich nicht ohne Streit ab. Das Mietgericht schützte die Forderung des Vermieters im Umfang von 189'032 Franken. Ebenso tat es das Obergericht. Und das Bundesgericht, das auch noch angerufen wurde? Hier war nur noch eine juristische Formfrage strittig,

nämlich ob die Regeln der «Geschäftsführung ohne Auftrag» zur Anwendung kommen oder nicht. Das höchste Gerichte befand, dass bei einer unbewilligten Untermiete eine Geschäftsführung ohne Auftrag vorliege.

Nun war diese Untermiete zwar nicht unbewilligt, doch wurde die Bewilligung durch die Täuschung über den tatsächlichen Untermietzins erschlichen. Dem Hauptmieter sei sehr wohl klar gewesen, dass die Zustimmung zur Untervermietung untersagt würde, wenn der tatsächliche Gewinn bekannt würde. Es liege daher auch in diesem Fall eine Geschäftsführung ohne Auftrag vor, so die höchsten Richter. Nicht bekannt ist, was mit dem abgezockten Untermieter passierte. Eigentlich hätte der Betrag ja nicht in die Tasche des Vermieters gehört, sondern in jene des genepten Untermieters.

→ BGer 4A\_594/2012 vom 28. Februar 2013 (Original französisch)

# Muss die Orts- und Quartierüblichkeit

SP-Präsident Christian Levrat will die Orts- und Quartierüblichkeit aus dem Mietrecht streichen. Sie ermögliche überhöhte Anfangsmieten.

Seit die Wohnpolitik ins Zentrum der politischen Diskussion gerückt ist, werden viele Vorschläge zur Behebung der Misere in die Diskussion eingebracht. Der jüngste stammt von SP-Präsident Christian Levrat und zielt auf eine Änderung des Mietrechts ab.

Der Freiburger Ständerat hat nämlich beobachtet, dass viele Mietzinserhöhungen mit der Anpassung an die Orts- und Quartierüblichkeit begründet werden. Es scheint, dass gerade diese Möglichkeit ein Treiber für die Mietzinsexplosion ist, die sich in den überhitzten Wohnungsmärkten in Ballungsräumen wie Zürich oder Genf abspielt.

## Ausser Kraft setzen

Levrat regt an, dieses Kriterium ausser Kraft zu setzen, «oder wenigstens für eine bestimmte Frist und wenigstens in den meistbetroffenen Regionen um Zürich und Genf», wie er im «Tages-Anzeiger» sagte. Er argumentiert, dass die Wohnungen in Genf bei einem Wechsel um durchschnittlich 13% teurer werden. Für den Vermieter sei es einfach, den Aufschlag durchzusetzen, weil er über einen Informationsvorsprung verfüge und leicht vier oder fünf

Bild m&w



Was sind orts- und quartierübliche Mieten? Diese Frage spielt vor Gericht oft eine Rolle.

Wohnungen aufspüren könne, die zu einem höheren Preis vermietet würden. Vor Gericht muss nämlich die Orts- und Quartierüblichkeit durch die Angabe von fünf gleichwertigen Vergleichsobjekten nachgewiesen werden.

Allerdings ist dieser Nachweis nicht leicht zu erbringen. Denn die Gerichte sind bezüglich Vergleichsobjekte ziemlich streng. Vergleichbar heisst nämlich: dieselbe Zimmerzahl und Wohnungsfläche, vergleichbare Lage bezüglich Lärm, Aussicht usw., etwa gleiches Baujahr bzw. vergleichbarer Zustand, Ausstattung, Komfort, Bauqualität usw.

In der Westschweiz sind einige Schlichtungsstellen offensichtlich weniger streng. Es scheint hier manchmal unterschiedliche Auslegungen zu geben. Das Spiel mit übersetzten Anfangsmietzinsen läuft für den Vermieter so lange gut, als sich Mietende nicht dagegen wehren. Wenn es keine Formularpflicht gibt, wissen sie in der Regel nicht einmal, ob die Vormiete wesentlich tiefer lag. Mit der Formularpflicht kehrt dagegen Transparenz ein. Diese wirkt gegen Preistreiberien bremsend: In Kenntnis einer grossen Mietsteigerung lässt sich ein Mieter nicht mehr so leicht über den Tisch ziehen und entwickelt die Bereitschaft, ungerechtfertigte Anfangsmieten anzufechten. Die Formularpflicht gilt jedoch erst in wenigen Kantonen, darunter Genf und Waadt. Neu wird sie auch in Zürich wieder eingeführt, nachdem der MV eine Volksabstimmung zu diesem Thema gewonnen hat.

Mit seinem Vorschlag hat der SP-Präsident die Debatte über Massnahmen gegen die Mietzinsexplosion weiter vorangetrieben. Was aber sagt der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband (SMV) zum Problem der übersteuerten Anfangsmieten? Der SMV hat im vergangenen Januar im Rahmen der Debatte über die flankierenden Massnahmen zur Personenfreizügigkeit ein Forderungspaket bekannt gegeben, das ebenfalls auf Korrekturen beim Mietrecht abzielt.

## Aufschläge begrenzen

«Wir müssen happige Mietzinserhöhungen bei Neuvermietungen verhindern», sagte SMV-Präsidentin Marina Carobbio vor den Medien. Bei Neuvermietungen seien Aufschläge auf begründete Kostensteigerungen wie etwa einen gestiegenen Referenzzins oder auf die Überwälzung der Teuerung zu begrenzen. Eine flächendeckende Einführung der For-

## ENERGIEEFFIZIENT

# Auf das richtig

In den vergangenen Ausgaben von «Mieten&Wohnen» durfte ich Ihnen viele Resultate aus einem Messprojekt zu verschiedenen Kochmethoden weitergeben.\* Das hat mir grossen Spass gemacht. Abschliessend fasse ich hier die wichtigsten Erkenntnisse zusammen:

► Mit einfachen Verhaltensanpassungen und energiesparendem Kochgeschirr kann weit mehr Strom eingespart werden als mit effizienteren Herdtechnologien (z.B. Induktion statt Glaskeramik). Also: Deckel auf die Pfannen, nicht

## Orts- und Quartierüblichkeit

Der Begriff der Orts- und Quartierüblichkeit kommt im Mietrecht in Art. 269 vor. Dort heisst es, dass Mietzinse in der Regel nicht missbräuchlich seien, wenn sie insbesondere im Rahmen der orts- und quartierüblichen Mietzinse liegen. In Art. 11 der Mietrechtsverordnung wird zudem definiert, wie orts- und quartierübliche Mietzinse ermittelt werden. Massgeblich dazu sind Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode von vergleichbaren Wohnungen. Die Anpassung an die Orts- und Quartierüblichkeit zählt zu den möglichen Erhöhungsgründen, die ein Vermieter geltend machen kann. Das ist aber nur unter gewissen Bedingungen möglich.

Eine Anpassung unter diesem Titel steht nur jenen Vermietern zu, die den Mietzins über längere Zeit nicht mehr erhöht haben oder sich eine derartige Anpassung seit Vertragsabschluss regelmässig vorbehalten haben. Die Anpassung an die Ortsüblichkeit tritt anstelle einer genauen Kostenaufrechnung, und zusätzlich zur Anpassung an die Ortsüblichkeit können keine weiteren Erhöhungsfaktoren mehr überwältzt werden. Die normalen Erhöhungsgründe für einen Vermieter sind Erhöhungen des Referenzzinssatzes (früher: Hypothekarzinssatz), Kostensteigerungen, Teuerung, Mehrleistungen etwa bei Sanierungen sowie ein angemessener Ertrag.



Anette Michel



# blickheit weg? Warnung vor Preisexzessen

mularpflicht gehört ebenfalls zu den Forderung gegen «Horrormietten». Diese Massnahme kann sich inzwischen sogar Bundesrat Johann Schneider-Ammann vorstellen. Der Wirtschaftsminister hat aber ansonsten keine wirksamen Instrumente gegen die Wucherei anzubieten (siehe Artikel auf S. 3).

Weiter fordert der SMV einen besseren Kündigungsschutz, das heisst konkret ein Verbot von Ertragskündigungen, die nur zum Zweck ausgesprochen werden, vom Nachmieter mehr Geld zu verlangen. Der Schutz vor Kündigungen soll ausserdem im Gesetz klarer formuliert werden: Statt dass gewisse Kündigungsgründe als missbräuchlich bezeichnet werden, wie dies heute der Fall ist,

sollen künftig nur noch Kündigungen aus «gerechtfertigten Gründen» erlaubt sein, etwa wenn Mietende nicht mehr ihrer Zahlungspflicht nachkommen.

Mit diesen Forderungen steht der SMV vorderhand noch alleine da. Aber der Druck wächst fast täglich, dass etwas gegen die untragbaren Mietsteigerungen in den Ballungsgebieten unternommen wird. Das ist nicht nur in der Schweiz so, sondern auch in Deutschland (siehe Artikel rechts). Soeben hat Bundeskanzlerin Angela Merkel angekündigt, sie überlege sich eine Mietpreisbremse bei Neuvermietungen. Die bisherigen Massnahmen der Bundesregierung stiessen beim Deutschen Mieterbund auf Kritik.

Der Deutsche Mieterbund warnt vor Preisexzessen in Grossstädten. In Konstanz wurde eine Differenz zwischen neuen und alten Mieten von 44% gemessen.

Die starken Mieterhöhungen in Gross- und Universitätsstädten treiben den Deutschen Mieterbund (DMB) um. Anhand einer Studie dokumentiert er den Preisanstieg. In Frankfurt am Main sind Neumieten 30% teurer als die ortsüblichen Mieten. Auch in anderen Metropolen wurden grosse Differenzen gemessen, die grösste in Konstanz am Bodensee. Dort liegt der Quadratmeterpreis der Angebotsmieten um drei Euro höher als bei den Bestandesmieten.

«Die Neuvermietungen von heute sind die Vergleichsmieten von morgen», sagt DMB-Präsident Franz-Georg Rips. Will sagen: Wenn die Preisexzesse weitergehen, so schadet dies bald allen Mietenden. Der DMB fordert daher eine gesetzliche Deckelung der Anfangsmieten: Die Obergrenze soll bei maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Die letzten Herbst von der konservativliberalen Regierung verabschie-

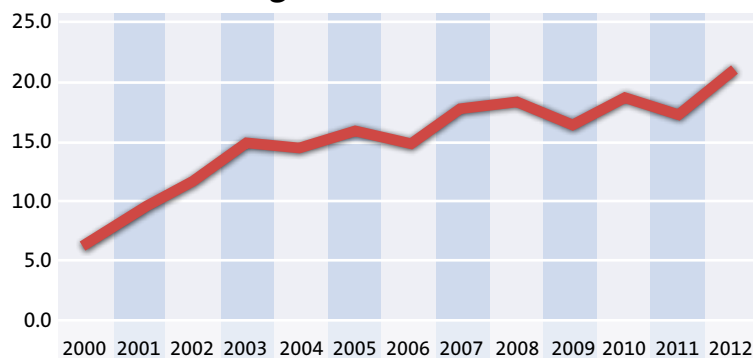


Immer mehr Menschen gehen in Deutschland aus Protest gegen zu hohe Mieten auf die Strasse.

dete Mietrechtsreform beurteilt der DMB sehr kritisch. Dort wurde zwar die Möglichkeit einer Kappungsgrenze geschaffen: Städte mit gefährdeter Wohnungsversorgung können den maximalen Anstieg der Mieten von bisher 20 auf 15% senken. Es sei aber falsch, die Kompetenz zur Anwendung den Ländern zu überlassen, kritisiert der DMB.

Laut dem Mieterbund fehlen in Deutschland schon heute 250'000 Wohnungen. Es wird viel zu wenig gebaut. Nach Schätzungen entstehen jährlich bloss 70'000 neue Wohnungen. Gemäss DMB müssen bedeutend mehr Wohnungen im mittleren und unteren Preissegment gebaut werden.

## Mietzinserhöhungen bei Mieterwechsel in Genf



Quelle: Amt für Statistik Kanton Genf, OCSTAT, T 05.04.1.05

## KOCHEN (7, SCHLUSS)

### e Verhalten am Herd kommt es an

zu grosse Herdplatten verwenden, mit möglichst wenig Wasser kochen, die Hitze zum Köcheln reduzieren und die vorhandene Restwärme ausnützen.

► Am effizientesten kocht man mit Isolierpfannen. Damit lassen sich – im Vergleich zum Kochen in herkömmlichen Pfannen mit Deckel – rund 60% Strom einsparen. Sehr effizient ist auch der klassische Dampfkochtopf.

► Viel Strom spart auch, wer den Backofen oder Steamer zurückhaltend einsetzt und stattdessen das Kochfeld nutzt. Je mehr von den oben erwähnten Tipps angewendet werden, desto grösser ist der Einspareffekt. Wenn es den Backofen unbedingt braucht: Backen mit Umluft benötigt rund 15% weniger



Es ist kinderleicht, auch beim Kochen Strom zu sparen.

Strom als mit Ober- und Unterhitze.

► Spezialgeräte wie Eier- oder Wasserkocher sind sehr effizient. Das Hartkochen von Eiern beispielsweise benötigt im Eierkocher nur ein Viertel des Stroms wie beim oft empfohlenen Kochen in der Pfanne mit viel Wasser und ohne Deckel. Für siedendes Wasser – sei es für eine Bouillon, einen Tee oder einen Instant-Kaffee – braucht der Wasserkocher nur halb so viel Strom wie das Erhitzen in der Pfanne. Und im Vergleich zu einer Kaffeemaschine, die stundenlang im Warmhaltemodus steht, verbraucht ein Gerät mit automatischer Abschaltfunktion nur einen Bruchteil des Stroms.

Und last but not least: Rund um die Küche nutzen wir neben Kochfeld und Backofen noch viele andere

Geräte, die Strom verbrauchen. Darum sind auch die Vermieter aufgefordert, beim Neukauf an die Nebenkosten der Mietenden zu denken und grundsätzlich die energieeffizientesten Modelle zu wählen – von Geschirrspülern über Einbaukühlschränke bis zu den eingebauten (LED-)Deckenspots. Auf der Stromsparwebseite [www.topten.ch](http://www.topten.ch) sind die effizientesten Geräte rund um Küche und Haushalt ganz einfach zu finden.

So, das war's. Nun wünsche ich Ihnen viel Spass beim effizienten Kochen und Genuss beim Essen!

Anette Michel

\*Bericht «Energieeffizienz von Kochmethoden» im Auftrag von WWF Schweiz und den Elektrizitätswerken Zürich (EKZ): Download unter [www.wwf.ch/kochen](http://www.wwf.ch/kochen) oder [www.topten.ch](http://www.topten.ch)

# Auch die Eidechsen im Tessin sind schon lange weg

«Sind Katzen Vogelkiller?», M&W 3/2013  
 Man muss nicht auf die Fidschi-Inseln gehen, um zu wissen, dass Hauskatzen ganze Populationen von Eidechsen, Blindschleichen und sogar Schlangen ausröten. Ein Gang in den Tessin genügt. Die Smaragdeidechse z.B. ist in den Tälern fast ganz verschwunden, seit sich die Katzenpopulation ver-x-facht hat.

Seit 50 Jahren beobachte ich diese Entwicklung im Onsernone-Tal. In Russo z.B. konnte man noch vor 25 Jahren fast in jedem Garten Smaragdeidechsen und oft auch Schlangen antreffen. Heute rein gar nix mehr. Selbst die flinken Mauereidechsen sind stark gefährdet. Das Problem sind nicht drei, vier Katzen im ganzen Dorf, sondern 4 oder 5 bei den einen Nachbarn oder gar zehn bei anderen. Man mag die Männchen nicht kastrieren (zu teuer, müssen's doch auch einmal lustig haben) und wenn die Jungen da sind, will sie niemand töten, weil das Töten in unserer Gesellschaft an Mastfabriken und Schlachthöfe delegiert ist (und überhaupt, sie sind ja so schnusig). Nicht zu vergessen, dass die Katzen mit dem Büchsenfleisch aus dem Migros-Coop-Aldi-



*Katzen sind leidenschaftliche Jäger. Setzen Sie den Singvögeln zu stark zu?*

Futternapf gefüttert werden, was wiederum die Meere leer fischt und ganze Känguruh-Populationen dezimiert. Fressen tun sie nämlich ihre kaltblütige Beute nicht, sie plagen sie einfach zu Tode. Ich habe Katzen

gerne und hatte früher selber welche. Aber da die Menge das Problem ist (wie fast in allem), verzichte ich heute darauf.

Mit bestem Dank, dass sie das Problem in der Mieterzeitung angesprochen haben

*Hans-Ulrich Schlumpf, Zürich*

## Unpassend

Ich finde den Artikel einfach nur unpassend und frage mich, weshalb dieser Artikel die Titelseite verdient hat. Schliesslich geht es doch um Mieten und Wohnen, und es ist kein Heft über die Tierwelt. Ich finde es schade, dass Sie in diesem Zusammenhang nicht eher auf einen Artikel gesetzt haben wie «Wie fördert man die Artenvielfalt bei Miet-Überbauungen?» So wurde einzig darauf abgezielt, die Hauskatze schlecht zu machen.

Ich möchte absolut nicht bestreiten, dass Katzen Raubtiere sind. Und mag sein, dass Sie doch sehr viele Vögel fressen. Nur haben Sie etwas vergessen: Der Mensch geht immer den Weg des geringsten Widerstands. Wenn Sie dann also Empfehlungen abgeben, dass man Ultra-

schallgeräte einsetzen kann, um die Vögel zu schützen, vergessen Sie, dass andere Tiere auch abgeschreckt werden. Zum Beispiel der Igel. Was denken Sie: Hat «Pro Igel» Freude an Ihrem Artikel? Übrigens: «Pro Igel» hat letztes Jahr eine sehr informative Broschüre herausgegeben, wo auch geschrieben wird, dass man vermehrt einheimische Sträucher auch in Wohnüberbauungen anpflanzen kann, um den Igel zu fördern. Dies gilt auch für Vögel.

In den heutigen Gärten muss ja alles tadellos und aufgeräumt sein. Vergessen wird aber, dass Vögel ein gefundenes Fressen für Katzen auf dem Rasen sind. Sträucher findet man in solchen Gärten ja meist nicht so oft, weil die Gärten wie in Katalogen aussehen müssen. Dafür hat man eine schöne Buddha-Figur. Oder es ist alles mit Gartenplatten verlegt, oder eine Veranda ziert das schöne Heim. Wo soll sich hier der Vogel verstecken und ausruhen? Vögel brauchen Sträucher und Bäume.

Ich hoffe, dass Sie meine Kritik und Anregung zu Herzen nehmen und in Zukunft etwas bedachter Ihre Artikel veröffentlichen.

*N. Fankhauser, per E-Mail*

Anzeigen

**etcetera**  
 • Soziale Auftragsvermittlung

Brauchen Sie Hilfe?

**Wir vermitteln Ihnen tatkräftige Arbeitshilfen**  
 beim Zügeln, bei Räumungen, im Garten, beim Putzen, bei Endreinigungen, usw.

**ETCETERA**  
 Soziale Auftragsvermittlung des SAH Zürich

**www.etcetera-zh.ch**

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

**Total sauber, nehmen Sie uns beim Wort!**

**TOTAL**  
**Reinigung**

**Total-Reinigung**  
 Lättenstr. 39  
 8952 Schlieren

- ▶ Umzugsreinigung mit Abgabegarantie
- ▶ Büro, Laden, Restaurant, Praxen
- ▶ Frühjahrsputz, Afterparty usw.
- ▶ Transporte und Entsorgungen

**Tel. 0800 60 6000** oder **info@total-reinigung.ch**  
**www.total-reinigung.ch**

**OIKO CREDIT**

**www.oikocredit.ch**  
 044 240 00 62

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

sozial verantwortlich  
 nachhaltig  
 gerecht

**www.facebook.com/mieterverband**

**Haben Sie Mietprobleme?**

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

Ab Verbindung mit dem/r RechtsberaterIn

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

**NEWS**

**MV Luzern feiert**

Der MV Luzern ist 90 Jahre alt geworden. Seine Geschichte geht auf die 1920er-Jahre zurück, als grosse Wohnungsnot herrschte. Mieter trafen sich 1922 im Hotel «Konkordia» und gründeten den Mieterverein Luzern und Umgebung. 1923 wurde die Allgemeine Baugenossenschaft Luzern (ABL) gegründet, die heute zu den grossen Gemeinnützigen in der Schweiz zählt. In der Folge hat sich der MV Luzern tatkräftig für mehr Mieterschutz eingesetzt. Eine politische Tradition, der er heute noch verpflichtet ist.

**KAM-oeko-LOGISCH**

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

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

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

# Ist eine schlechte Referenz zulässig?

**Frage:** Auf dem Anmeldeformular für eine neue Wohnung muss ich als Referenz den letzten Vermieter angeben. Mit diesem hatte ich aber kein gutes Verhältnis, weil er mich immer schikanierte. Ich befürchte, dass er schlecht über mich reden würde. Was soll ich tun?

**Hotline:** Das ist tatsächlich ein Problem. Wenn Sie ihren bisherigen Vermieter auf dem Anmeldeformular nicht angeben, haben Sie vermutlich keine Chance auf die betreffen-

de Wohnung. Eine Möglichkeit wäre, selbst eine schriftlich Referenzauskunft zu formulieren und diese dem bisherigen Vermieter zur Unterschrift vorzulegen.

Der Inhalt dieses Schriftstücks sollte sich auf ganz sachliche Fakten beschränken, etwa dass Sie den Mietzins pünktlich bezahlt haben und nicht gegen die Sorgfalts- und Rückspflichtigkeiten verstossen haben. Weigert sich der Vermieter zu unter-

schreiben, könnten Sie unter Umständen sogar an die Mietschlichtungsbehörde gelangen und dort verlangen, dass er den betreffenden Text unterschreibt.

Rechtlich liesse sich dieses Vorgehen so begründen, dass das Erteilen einer sachlich korrekten Referenzauskunft eine Nebenpflicht aus dem Mietvertrag ist und somit auch bei der Mietschlichtungsbehörde eingeklagt werden kann. In einem Ar-

beitsverhältnis gibt es ja ebenfalls eine Nebenpflicht auf ein korrektes und nicht unnötig herabsetzendes Arbeitszeugnis.

Wieso soll es etwas Ähnliches nicht auch im Mietrecht geben? Grundsätzlich ebenfalls denkbar, aber vom Verfahren her aufwendig wäre eine Klage gestützt auf das Datenschutzgesetz, wenn der Vermieter eine unrichtige Auskunft über Sie erteilt.

## Gibt es ein Recht auf einen Briefkasten?

**Frage:** Meine Vermieterin hat vor dem Mietshaus, in dem sie selber wohnt, einen amerikanischen Briefkasten aufgestellt, an dem sie sehr hängt. Sie findet ihn nicht so bünzlig wie all die Briefkästen, die man sonst antrifft. Die Post weigert sich, die Post zuzustellen, da es sich nicht um einen Normbriefkasten handelt. Ich muss jetzt ein Postfach einrichten. Habe ich das Recht auf einen Normbriefkasten zu meiner Mietwohnung?

**Hotline:** Ja, das haben Sie. Ein Briefkasten gehört nach unserer Ansicht zur unumgänglichen Grundausstat-

tung einer Wohnung. Hinzu kommt, dass Sie beim Abschluss des Mietvertrags davon ausgehen konnten, dass ein Briefkasten vorhanden ist. Denn die amerikanische Postbox stand ja da. Dass sich die Post weigert, diese zu benutzen, konnten Sie damals nicht wissen.

Ihre Vermieterin kann und soll das US-Modell zur Dekoration durchaus stehen lassen. Daneben muss sie aber einen anderen Briefkasten installieren, den die Schweizer Post akzeptiert.



Die Post will nur Normbriefkästen bedienen.

### HAUSHALT

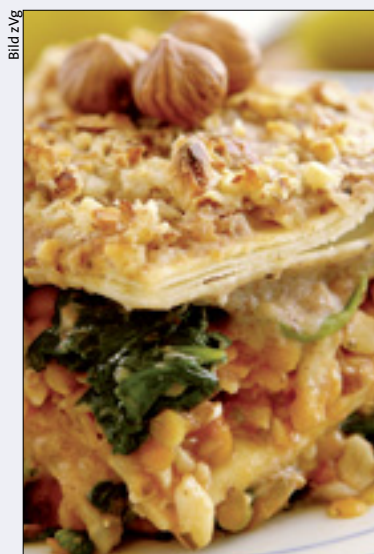
## Warum nicht auch beim Kochen aufs Klima achten?

Wer ökologisch kocht, tut Gutes für die Umwelt. Die cleveren Jungwissenschaftler von «Eaternity» helfen dabei – mit Aufklärung über die CO<sub>2</sub>-Belastung von Menüs.

Wussten Sie, dass unsere Ernährung einen Drittel aller Treibhausgase produziert? Das entspricht zwei Tonnen CO<sub>2</sub> pro Person und Jahr. Es gibt also einen guten Grund, klimafreundlich zu kochen. Doch woher weiss ich, welches Menü unserem Klima zuträglich ist und welches weniger? Das ist die Wissenslücke, die Manuel Klarmann und Judith Ellens mit ihrem Internetprojekt «Eaternity» füllen wollen.

### Wissen praktisch umgesetzt

Genau gesagt ist es gar keine Wissenslücke. Denn die Forschung



Spinat-Linsen-Lasagne schmeckt immer gut – und weist klimafreundliche 285 g CO<sub>2</sub>-Äquivalent pro Person auf.

weiss heute ziemlich genau, wie hoch die CO<sub>2</sub>-Belastung einzelner Menükomponenten ist. Darüber gibt es viele Studien. Die Biologin Judith

Ellens und der Mathematiker Manuel Klarmann kennen sie. Und sie hatten vor allem die Idee, sie in einen Rechner umzusetzen. Heute sind sie so weit, dass sie auf der Webseite [www.eaternity.ch](http://www.eaternity.ch) ihr Umweltwissen anbieten können.

Um das innovative und bereits mehrfach preisgekrönte Projekt verwirklichen zu können, waren sie auf die Unterstützung von Stiftungen angewiesen, beispielsweise der schweizerischen Klimastiftung. Der Klima-Rechner, der zurzeit noch einem beschränkten Kreis zugänglich ist, wird laufend verfeinert und ergänzt. Den Praxistest haben Klarmann und Ellert bereits bestanden: Im ETH-Physikrestaurant in Science City wurde im Jahr 2009 drei Wochen lang täglich 1500 Gästen ein klimafreundliches Essen nach Eaternity-Konzept serviert.

### Schmackhafte Menüs

Klimafreundlich heisst aber keineswegs vegetarisch oder gar makrobiotisch. Es zählen die Fakten. Wer ei-

nen Cheeseburger verdrückt, hat die gleiche Wirkung aufs Klima, wie wenn er 500 Stunden fernsieht. Die Produktion von 1 kg Kartoffeln verursacht 17mal weniger CO<sub>2</sub> als 1 kg Schweinefleisch. Eine gesunde Ernährung verursacht über 50% weniger Treibhausgase, und das ohne Einbusse der Lebensqualität. «Die klimafreundliche Ernährung ist ein Garant für eine bessere Nutzung von knapper werdenden Rohstoffen», sagt Manuel Klarmann.

Auf der Eaternity-Webseite sind viele klimafreundliche Rezepte mit Kochanleitung zu finden, vom Spätzli-Gratin über die Linsen-Lasagne bis zum Rüeblikuchen, immer mit der Angabe des CO<sub>2</sub>-Äquivalents pro Person. Die klimafreundliche Küche ist leicht zu bewerkstelligen, schmackhaft und eine kluge Alternative zum bedenkenlosen Naturkonsum. Es lohnt sich also ein Besuch bei Eaternity. Er könnte Folgen fürs Leben haben. Und für die Natur.

→ [www.eaternity.ch](http://www.eaternity.ch)

Der gute Tipp

# Haben Sie das Grillieren im

Trotz mässigen Temperaturen naht die Grillzeit. Darf man auf dem Balkon grillieren? Ist ein Verbot zulässig? Darf ich als Ausweg die Wiese benutzen? M&W gibt gute Tipps für eine problemlose Grillsaison.

Endlich Sommer! Nächsten Sonntag wollen sich die Bewohner der Siedlung Neumatt zur gemeinsamen Grillparty treffen. Diese hat Tradition. Jedes Jahr steigt sie an einem der ersten Sommersonntage auf der Wiese zwischen den Wohnblöcken. Dieses Jahr haben die Neumattbewohner die Rechnung aber ohne den neuen Liegenschaftsverwalter gemacht. «Auf dieser Wiese wird nicht grilliert!», erklärt er barsch. Kann der Verwalter die Grillparty tatsächlich verbieten?

Grundsätzlich darf er das. Denn die Wiese, auf der das Fest stattfinden soll, gehört zu den gemeinschaftlichen Bereichen der Liegenschaft, die nicht einem bestimmten Mieter oder einer bestimmten Mieterin zur ausschliesslichen Nutzung zur Verfügung stehen. Wie solche Areale genutzt werden, kann die Liegenschaftsverwaltung selber festlegen. Es gibt kein Recht, dort Partys zu veranstalten.

## Gewohnheitsrecht gilt

Nun kommt jedoch das grosse Aber: Das jährliche Grillfest in der Siedlung Neumatt hat Tradition, es findet schon seit Jahren statt. Der bisherige Liegenschaftsverwalter wusste das und hatte nie etwas dagegen. Somit geht man davon aus, dass

## Nützliche Grilltipps

Folgende Tipps helfen, beim Grillieren übermässige Belästigungen zu vermeiden:

- ▶ Sparsam mit Kohle und Anzündern umgehen
- ▶ Statt Anzündern allenfalls einen Blasebalg verwenden
- ▶ Auf keinen Fall behandeltes oder frisches Holz verbrennen
- ▶ Auf gar keinen Fall Hausabfälle verfeuern
- ▶ Statt eines Holzkohlegrills allenfalls einen Gasgrill verwenden
- ▶ Möglichst wenig Fett und Marinade in die Glut tropfen lassen.

Bild Ammann



In den Sommermonaten ist Grillieren Schweizer Volkssport. Er sorgt aber auch für manche Querelen.

Mieterschaft und Verwaltung stillschweigend vereinbart haben, dass derartige Partys stattfinden dürfen. Dieses Recht ist sozusagen Bestandteil des Mietvertrags, auch wenn es nicht ausdrücklich drin steht. Wenn der Verwalter dieses Recht aufheben will, handelt es sich streng genommen um eine Vertragsänderung.

Diese kann er nur vornehmen, wenn wichtige Gründe dafür vorliegen. Etwa wenn auf der Wiese ein neuer Rasen angesät worden wäre, der beim Partybetrieb Schaden nehmen würde. Oder wenn sich eine Bewohnerin oder ein Bewohner an der Party stört? Das ist schon eher fraglich. Wer neu in eine Liegenschaft einzieht, muss sich grundsätzlich mit den bestehenden Gepflogenheiten abfinden. Eine Ausnahme gilt nur dann, wenn diese das Mass des Zumutbaren überschreiten würden. Ebenfalls möglich wäre ein Verbot der Grillparty, wenn diese immer ausgelassener Dimensionen annehmen würde. Wenn beispielsweise im Gegensatz zu früher masslos getrunken würde und der Rasen anschliessend von Scherben übersät wäre.

## Spielregeln vereinbaren

Ob die Party verboten werden kann oder nicht, muss also sorgfältig ab-

gewogen werden. Am besten suchen die Bewohnerinnen und Bewohner im Gespräch mit der Verwaltung eine Lösung und vereinbaren gewisse Spielregeln. Die Verwaltung täte allerdings gut daran, das Grillieren auf Gemeinschaftsflächen zu erlauben. Denn sonst entzünden die Mietenden ihre Grills vermehrt auf den Balkonen. Das ist nicht ideal, weil es immer wieder zu Rauch- und Geruchsmissionen führt. Die Verwaltung kann es aber nicht einfach verbieten. Verbote in der Hausordnung oder im Mietvertrag müssen einen sachlichen Grund haben und verhältnismässig sein. Genau das ist ein generelles Grillverbot auf dem Balkon nicht.

Als Freipass, seine Nachbarn einzuräuchern, ist das aber nicht zu verstehen. Mietende haben eine Rücksichtspflicht. Verstossen sie dagegen, kann und muss die Vermieterschaft einschreiten. Bei wiederholten Verstössen kann sie fehlbaren Mietenden sogar kündigen. In Extremfällen, wenn selbst eine schriftliche Abmahnung nichts nützt, ist sogar eine ausserordentliche Kündigung denkbar, mit einer Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats.

Ob sie gegen übermässige Rauch- und Geruchsbelästigungen durch ei-

nen Grill einschreitet, liegt nicht im Belieben des Vermieters oder der Liegenschaftsverwaltung. Mieterinnen und Mieter, die sich dadurch gestört fühlen, haben einen Anspruch darauf. Sie können unter Umständen sogar Druck auf die Verwaltung ausüben, wenn diese untätig bleibt, indem sie den Mietzins amtlich hinterlegen. Über das Vorgehen lassen Sie sich am besten durch den Mieterinnen- und Mieterverband beraten.

## Das Gespräch suchen

Auseinandersetzungen um Rauch, Geruchsmissionen und Lärm auf dem Rechtsweg lösen zu wollen, ist jedoch keine gute Lösung. Sie führt meistens zu keinem befriedigenden Ergebnis. Wer sich vor der Miet-

Anzeige

**AVIS**  
Vorzugskonditionen  
für MV-Mitglieder

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

Unter [www.avis.ch](http://www.avis.ch), Tel. 0848 81 18 18 oder auf [www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch) unter «Dienstleistungen».

## Griff?

## Kaffee trinken – am besten mit «Auto-off»



Wie wird der Kaffeegenuss umweltverträglich? Kaffe Zubereitung und -anbau spielen eine zentrale Rolle. Das zeigen Ökobilanzen.

Wer hätte das gedacht: Mit einem Konsum von acht Kilogramm Rohkaffee pro Person und Jahr trinkt die Schweizer Bevölkerung knapp vierzig Prozent mehr Kaffee als die italienische. Im Ländervergleich steht die Schweiz damit auf Platz vier hinter Norwegen und Dänemark. Einsamer Spitzenreiter ist Finnland mit 12,1 Kilogramm pro Person.

Die Schweiz ist nicht nur ein Volk von Kaffeetrinkern. In kaum einem anderen Land gehen gemessen an der Bevölkerungszahl so viele Kaffeemaschinen über die Ladentische. 722'400 waren es gemäss Marktstatistik des Fachverbandes Elektroapparate im Jahr 2012. Das sind fast doppelt so viele wie noch im Jahr 2000. Mittlerweile steht in vier von fünf Schweizer Haushalten eine Kaffeemaschine.

Gemäss einer Studie der Schweizerischen Agentur für Energieeffizienz (S.A.F.E.) im Auftrag des Bundesamtes für Energie verbrauchen automatische Haushalt-Kaffeemaschinen in der Schweiz pro Jahr rund 400 Millionen Kilowattstunden (kWh) – je die Hälfte davon in Haushalten und an Arbeitsplätzen. Insgesamt entspricht dies dem Stromverbrauch von etwa 100'000 typischen Vierperson-Haushalten. Der grösste Teil dieses Verbrauchs entfällt auf (zu) langes Warmhalten des Brauwassers sowie unnötig hohe Leistungen im Bereitschaftszustand (Standby).

#### Wichtige Auto-off-Funktion

Das Studienergebnis und in der Folge die Lancierung einer freiwilligen Energieetikette durch das Bundesamt für Energie haben dazu beigetragen, dass die Gerätehersteller in den vergangenen Jahren eine stetig wachsende Zahl von Kaffee-Vollautomaten und Portionenmaschinen auf den Markt brachten, die über eine automatische Abschaltfunktion («Auto-off») verfügen. Ist die Kaffeerausgabe abgeschlossen, fahren diese Geräte der besten Energieeffizienzklasse A nach einer programmierten Zeit in einen energiesparenden Standby-Modus herunter – im besten Fall auf Null Watt. Als gut gelten auch Stand-



Nur ein Kaffeeautomat mit automatischer Abschaltfunktion ist ein guter Automat.

by-Werte bis zu einem Watt. Das gehört heute zum technischen Standard einer effizienten Kaffeemaschine.

Was dies für den Stromverbrauch bedeutet, zeigt folgender Vergleich: Wird ein Kaffee-Vollautomat ohne Auto-off-Funktion Tag und Nacht im Warmhaltemodus belassen, ergibt das bei täglich sechs bezogenen Kaffees pro Jahr einen Stromverbrauch von knapp 200 kWh. Wird die Maschine über Nacht manuell für zwölf Stunden abgeschaltet, halbiert dies den Verbrauch. Dasselbe gilt für eine Portionenmaschine ohne Auto-off, die es bei dauernder Warmhaltung auf 140 kWh pro Jahr bringt. Bei Kaffee-Vollautomaten der Energieeffizienzklasse A liegt der Verbrauch dank Auto-off-Funktion gemäss Energieetikette nur noch zwischen 57 und 72 kWh pro Jahr. Dies gilt auch für Espressomaschinen mit und ohne Pumpe sowie Portionenmaschinen mit Kapseln oder Pads.

#### Die Effizientesten auf Topten

Viele Kaffeemaschinen mit Auto-off-Funktion verbrauchen allerdings deutlich weniger Strom als für die A-Klasse gefordert. Dies können Hersteller in den Produkteunterlagen mit Bezeichnungen wie «A-20%» oder «A-40%» angeben. Damit Konsumenten diese effizientesten Maschinen leicht finden und vor allem auch vergleichen können, listet die Stromsparwebseite [www.topten.ch](http://www.topten.ch) nur Kaffee-Vollautomaten und Portionenmaschinen, die deutlich unterhalb der Anforderungen für die A-Klasse liegen. Der aktuell effizienteste Kaffee-Vollautomat verbraucht gemäss Topten pro Jahr lediglich 37 kWh. Das ist ein um 80 Prozent geringerer Stromverbrauch als bei einer Maschine, die rund um die Uhr

im Warmhaltemodus läuft. Die effizienteste Topten-Portionenmaschine begnügt sich sogar mit 27 kWh pro Jahr – das ist ebenfalls 80 Prozent weniger als ein Gerät, das dauernd warmgehalten wird. Diese Verbrauchsberechnungen basieren auf der Zubereitung von sechs Tassen Kaffee pro Tag.

#### Kaffeeanbau ist entscheidend

Neben dem Stromverbrauch einer Kaffeemaschine beeinflusst die Art des Kaffeeanbaus die Ökobilanz am stärksten. Das zeigen verschiedene Studien. So hat die Empa die Ökobilanzen der Kaffe Zubereitung mit Kapseln, Pads, Vollautomat, Filtermaschine und löslichem Pulver verglichen. Die wichtigste Erkenntnis lautet: Die Wahl des Kaffees beeinflusst die Ökobilanz viel stärker als die Wahl zwischen Portionenmaschine, Vollautomat oder Filterkaffee. «Eine bewusste Kaffeewahl ist auf jeden Fall das Beste für die Umwelt», erklärt Empa-Projektleiter Roland Hischier.

Wer also Kaffee möglichst umweltverträglich geniessen will, sollte deshalb nicht nur eine effiziente Kaffeemaschine benutzen, sondern auch bei der Wahl des Kaffees auf ökologische Aspekte achten. Hilfreich sind glaubwürdige Gütesiegel für fairen Handel wie Max Havelaar. Bedingt empfehlenswert sind gemäss WWF Schweiz auch Zertifikate für die Einhaltung ökologischer und sozialer Standards, wie sie etwa die Umweltorganisation Rainforest Alliance vergibt. Armin Braunwalder

#### Service

→ Die effizientesten Kaffeevollautomaten und Portionenmaschinen finden Sie auf [www.topten.ch](http://www.topten.ch)

schlichtungsstelle oder beim Gericht über derartige Störungen beklagt, hat manchmal ein Beweisproblem und wird verächtigt, überempfindlich zu sein. Ebenfalls schlechte Karten hat allerdings, wer sich jedem Gespräch verweigert, wenn sich seine Nachbarn gestört fühlen.

Aus diesem Grund empfiehlt es sich, soweit möglich Toleranz walten zu lassen und immer im gegenseitigen Gespräch eine Lösung zu finden. Da die heissen Sommertage in unseren Breitengraden nicht allzu häufig sind, wird es sich in vielen Fällen empfehlen, die Fenster zu schliessen und eine Auge zuzudrücken, wenn sich vom Nachbars balkon strenge Marinadendüfte ausbreiten. Meistens steckt ja keine bewusste Rücksichtslosigkeit dahinter, sondern der liebe Nachbar hat seinen Grill nicht im Griff. Bis zum nächsten Grillevent hat er seine Bratkünste vielleicht verbessert. Anders sieht es aus, wenn gewisse Nachbarn zu jeder Jahreszeit die Nachtruhe missachten und Gesprächsangebote unwirsch ausschlagen. Solche Wohngenossen müssen irgendwann spüren, dass Regelverstösse Konsequenzen haben.

Ruedi Spöndlin

# Hier erhalten Sie Auskunft und Rat

## AARGAU

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

*Telefonische Rechtsberatung:*

Nur für Mitglieder: Di 13–17h,  
Allgemein: Mo und Di 8–12h,  
Do 14–18h, Sa 8–12h  
Sekretariat: Mo bis Fr 8–12h

## BASEL

**MV Basel**  
www.mieterverband.ch/basel und  
www.mvbasel.ch  
Am Claraplatz (Clarastrasse 2, PF 396,  
4005 Basel)

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

*Persönliche Rechtsberatung:*

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

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

*Termine:* Mo-Sa, auf Voranmeldung

*Tel. Rechtsberatung:*

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

*Wohnfachberatung:* Wohnungsabgaben  
und Fachberatung bei Mängeln:  
061 666 60 90 (Desk)

oder 061 666 60 99 (Band)

*Schriftliche Prüfung Ihrer Unterlagen:*

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

*Gruppenberatungen, Sammelklagen:*

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

## BASELSTADT

**MV Baselland & Dorneck-Thierstein**

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

*Telefonische Rechtsberatung*

Tel. 061 555 56 56  
Mo-Do 13–16 h

*Persönliche Rechtsberatung:*

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

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

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

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

## BERN

**MV Kanton Bern**

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

*Rechtsberatung:*

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

*Sprechstunden* für alle Orte nur nach  
Voranmeldung bei der Geschäftsstelle:

Tel. 0848 844 844.

Bitte sämtl. Unterlagen mitbringen.

## FREIBURG

**MV Deutschfreiburg**,  
PF 41, 3185 Schmittlen,  
Tel. 026 496 46 88 (keine tel. Rechts-  
auskünfte), E-mail: mieterverband.  
deutschfreiburg@gmx.ch  
Sekretariat: Susanne Heiniger

*Rechtsberatung:*

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

**Murten:** Deutsche Bibliothek, Deut-  
sche Kirchgasse, jeden 1.+3. Mo im  
Monat, 19–20h

**Freiburg:** Alpengasse 11, 2. Stock  
Kanzlei Gruber, am 1.+3. Donnerstag  
des Monats, 18–19h

## GLARUS

**MV Glarus**, lic. jur. Bettina Dürst  
Postgasse 42, 8750 Glarus

*Rechtsberatung:*

Tel. 055 650 24 65  
Beratungen jeweils donnerstags nach  
tel. Vereinbarung von 14.00–16.00 Uhr

## GRAUBÜNDEN

**MV Graubünden**, Postfach 361,  
7004 Chur, Tel. 081 534 05 95,  
graubuenden@mieterverband.ch

*Rechtsberatung:* 081 253 60 62  
Mo 16–19h, Mi 12.30–14h, Fr 12.30–14h

*Wohnungsabnahmen:* 081 534 05 95  
graubuenden@mieterverband.ch

## LUZERN

**MV Luzern**

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

*Rechtsberatung Luzern:*

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

## OB- UND NIDWALDEN

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

*Rechtsberatung Luzern:*

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

## ST. GALLEN / THURGAU / APPENZEL

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

*Rechtsberatung:*

**St.Gallen:** Webergasse 21,  
Di 17–19h (ohne Voranmeldung),  
Do 14–19h (nur nach tel. Voranmel-  
dung) mit Schreibservice (Fr. 80.-/h)

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



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

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

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

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

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

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

*Telefonische Kurzauskünfte:*

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

**Region See und Gaster:**

Mo-Fr 8–11.30h, Tel. 055 240 93 83

## SCHAFFHAUSEN

**MV Schaffhausen und Umgebung**

PF 2128, 8201 Schaffhausen  
Tel. 052 624 13 87

*Rechtsberatung:*

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

## SCHWYZ

**MV Kanton Schwyz**

Postfach, 8854 Siebnen,  
Tel. 055 440 84 64, Fax 041 822 04 33  
www.mieterverband.ch/schwyz  
mvsvz@bluewin.ch

*Wohnungsabnahmen und Fachberatung  
bei Mängeln:* Tel. 055 440 84 64

*Rechtsberatung:*

Tel. Anmeldung über das Sekretariat

## SOLOTHURN

**MV Solothurn, MV Grenchen,**

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

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

*Rechtsberatung:*

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

**MV Grenchen**, Bettlachstrasse 8,  
2540 Grenchen

*Rechtsberatung:*

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

**MV Olten und Umgebung**

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

*Rechtsberatung:*

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

## URI

Sämtliche Dienstleistungen durch den  
MV Luzern:

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

*Rechtsberatung Luzern:*

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

## WALLIS

**MV Wallis**

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

*Rechtsberatung:*

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

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

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

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

**MV Oberwallis**

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

## ZUG

**MV Kanton Zug**

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

*Tel. Rechtsberatung nur für  
Mitglieder:*

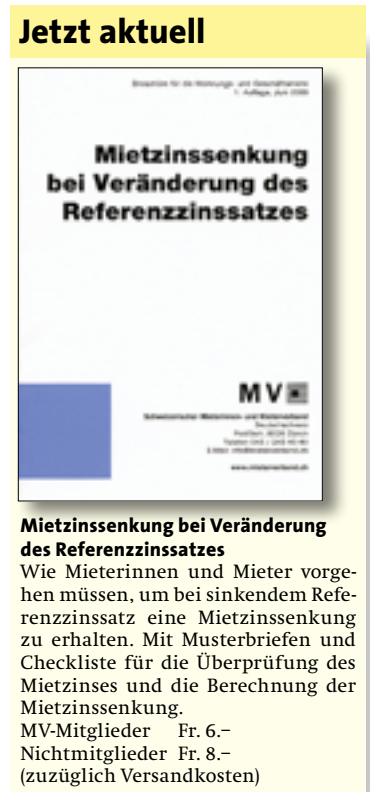
Mo 17.30–19.30h, Tel. 041 710 00 88.  
Persönliche Rechtsberatung auf  
telefonische Terminvereinbarung  
unter Tel. 041 710 00 88.

Für Nichtmitglieder kostenpflichtig.

# Das grosse Ratgeber-Angebot

## So bestellen Sie die MV-Ratgeber

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



### Broschüren

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

#### Mietzinserhöhung

24 Seiten. Stimmt der Mietzins?

#### Nebenkosten und Heizungsabrechnung

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

#### Problemlos Zügeln

28 Seiten. Umzug ohne Stress

#### Abschluss eines Mietvertrages

28 Seiten. Worauf man achten muss

#### Mängel an der Mietsache

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

#### Der vorzeitige Auszug

24 Seiten. Musterbriefe. Beilage: Formular für MietinteressentInnen

#### Kündigung

28 Seiten. Beilage: Kündigungsf formular

#### Auszug und Einzug

32 Seiten. Das Wichtigste bei Auszug und Neumiete

#### Paritätische Lebensdauertabelle

80 Seiten. Bewertung von Einrichtungen in Wohn- und Geschäftsräumen

#### Mietzinssenkung bei Veränderung des Referenzzinssatzes

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

#### Gemeinsam Wohnen/Untermiete

20 Seiten. Musterbriefe und -verträge

#### Daten und Adressen zum Mietrecht

120 Seiten

### Schriften

#### Die volkswirtschaftliche und soziale Bedeutung der Miete in der Schweiz

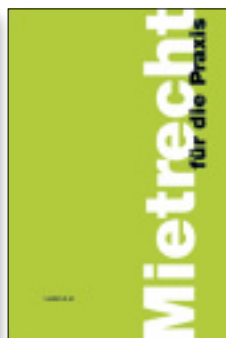
20 Seiten. Die wichtigsten Daten und Fakten zum Wohnen  
 MV-Mitglieder Fr. 8.- / Nichtmitglieder Fr. 10.- (zuzüglich Versandkosten)

### Jetzt aktuell

#### Mietzinssenkung bei Veränderung des Referenzzinssatzes

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

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



### Musterbriefe, Checklisten, Mietvertrag

Absender  
**Einschreiben**  
 Adresse Vermieterschaft  
 Ort und Datum

#### Herabsetzungsbegehren

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Freundliche Grüsse  
 Unterschrift

#### Musterbriefe, Checklisten

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

#### Mängelliste / Wohnungsabnahmeprotokoll

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

#### Mietvertrag

3-teilig mit einer Kopie und allgemei-

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

#### Untermietvertrag

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

#### Wohnungsordner

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

### Bücher

#### Mietrecht für Mieterinnen und Mieter

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

#### Das Mietrecht für die Praxis

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

### Fachzeitschrift mp

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

### DVD

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

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

# Geld machen im Wohnungsmarkt

Das Maklerwesen breitet sich aus. Seit neuestem auch mit Auktions-Angeboten im Internet.

An Ideen, wie man die prekäre Lage in den Wohnungsmärkten für ein Geschäft nutzen kann, fehlt es wahrlich nicht. Immer wieder tauchen neue Angebote auf. Das jüngste haben vier junge Zürcher entwickelt: eine Internetplattform namens «Flatfox», auf der Mietinteressenten für Nachmiete-Wohnungen bieten können. Nur die Meistbietenden werden dann dem Vermieter übermittelt. Wählt er einen der Interessenten aus, muss dieser zahlen, nämlich 75% der gebotenen Vermittlungsgebühr an den Vermieter und 25% an die Plattformbetreiber.

Braucht es aber weitere Makler im Wohnungsmarkt, welche die Wohnungssuche verteuern? Der MV Zürich meint Nein und hat sich zu dem neuen Angebot negativ geäu-

sert: «Abzockerei und total überflüssig», findet Kommunikationsleiter Walter Angst. Auch die Stiftung für Konsumentenschutz stellt den Sinn des neuen Angebots in Frage. Dieses zielt hauptsächlich darauf ab, den Schattenmarkt jener Wohnungen zu erschliessen, die gar nie ausgeschrieben werden, sondern schnell unter der Hand weggehen. Würden diese Logen allgemein zugänglich,

so hätten alle etwas davon, so die Meinung, Aber eben nur um den Preis einer Vermittlungsgebühr. Es ist also mehr als fraglich, ob ein funktionierender Markt auch noch kommerzialisiert werden soll.

Vermutlich erledigt sich die Sache von selbst. Der «Beziehungsmarkt» bei den Wohnungen dürfte sich als ziemlich resistent gegen Kommerzialisierungsversuche er-

weisen, weil er eben ein Beziehungsgefüge ist und von der sozialen Nähe lebt. Die Sozialsphäre kann auch unter prekären Bedingungen nicht so leicht wirtschaftlich ausgebeutet werden. Im Gegenteil: Je mehr die Wohnungsnot wächst, desto mehr helfen sich die Leute selber. Zürcher Wohnungen werden auch in Zukunft massenhaft unter der Hand weggehen. Ohne Gebühren.



## Zürcher «Nagelhaus» bleibt – trotz Boomquartier

Im boomenden Zürich-West steht an der Turbinenstrasse ein altes Mehrfamilienhaus mit viel Grün und bemalter Fassade. Schon längst sollte es weichen. Es war gar von Enteignung die Rede. Doch jetzt hat der Besitzer einen Rechtserfolg vor dem

Bundesverwaltungsgericht errungen: Der Kanton muss die Strasse, der das Haus weichen sollte, anders legen. Das «Nagelhaus» bleibt stehen. Zumindest vorerst, denn der Rechtsstreit geht weiter. Gegen den Abbruch hat sich auch der Mieter

Willi Horber gewehrt. Der Pensionär, der seit über vierzig Jahren im Haus wohnt, ersann eine Lösung für die Strasse, die jetzt das Gericht gutgeheissen hat. Der dupierte Kanton will aber nicht klein begeben und hat den Entscheid angefochten.

AZB  
CH-8026 Zürich  
PP/Journal

## URTEILE

### Anfechtung des Anfangsmietzinses

Der Beweis für die Anfechtungsvoraussetzung der angespannten Marktverhältnisse kann bei Geschäftsmieten durch Zeugenaussagen erbracht werden. Im Kanton Genf kann sich in eindeutigen Fällen aus der amtlichen Mietzinsstatistik ergeben, dass der Anfangsmietzins das ortsübliche Niveau übersteigt und damit missbräuchlich ist. Sofern von keiner Seite genügend Vergleichsmieten vorgelegt werden, muss der Richter den Anfangsmietzins nach seinem Ermessen festsetzen

Art. 270 Abs. 1, 269a OR und 11 VMWG  
Bundesgericht I. zivilrechtliche Abteilung (BGer 4A\_250/2012 vom 28. August 2012). Publ. in mp 1/2013

### Anfechtung Anfangsmietzins – Beweislast

Der Mieter muss die Missbräuchlichkeit des Anfangsmietzinses beweisen. Das gilt auch, wenn dafür die Ortsüblichkeit oberstes Kriterium ist (E. 3.1.3.2). Der Beweis ist aber erbracht, wenn der Mietzins trotz rückläufiger beziehungsweise moderater Entwicklung von Referenzzinssatz und Teuerung massiv angehoben wird (E. 3.1.4). Dem Vermieter steht der Gegenbeweis offen. Ihn trifft allgemein und ganz besonders, wenn er den Mietzins bei Mieterwechsel über 10% anhebt, eine Mitwirkungspflicht bei der Beschaffung der Beweise (E. 3.2). Bleibt das ortsübliche Niveau unbewiesen, gilt der Mietzins des Vermieters als zulässig-

ger Anfangsmietzins (E. 3.5.2).

Art. 270 Abs. 2 OR, Art. 8 ZGB  
Bundesgericht I. zivilrechtliche Abteilung  
(BGer 4A\_491/2012 vom 6. Dezember 2012). Publ. in mp 1/2013

### Sanierungskündigung

Bei Ersatz von Küche und Bad sowie der Leitungen für Wasser, Abwasser und Elektrisch, Neuanstrich und Versiegelung des Parketts liegt ein schützenswertes Kündigungsinteresse vor. Die Kündigung wird nicht missbräuchlich, wenn der Mieter erst nach ihrer Mitteilung anbietet, die Wohnung während der Dauer der Arbeit zu verlassen.

Art. 271 OR  
Bundesgericht I. zivilrechtliche Abteilung (BGer 4A\_126/2012 vom 3. August 2012). Publ. in mp 1/2013