



---

**Sommerzeit: Was Sie nicht vergessen sollten**

---

**Mieter wehren sich im Netz**

---

Liebe Leserinnen, liebe Leser

Die Sommerzeit steht vor der Tür. Sommerzeit? Die Wetterkapriolen der letzten Wochen liessen uns manchmal zweifeln, ob wir noch in den Genuss eines richtigen Sommers kommen. Doch geben wir die Hoffnung nicht auf. Es kann nur besser werden! Trotz allem wünschen wir unseren Leserinnen und Lesern erholsame Ferien, wo auch immer Sie diese verbringen – zu Hause, in den Bergen oder am Strand.



In dieser letzten Nummer vor der Pause berichten wir über ein Initiativprojekt des Dachverbands, das intensiv diskutiert wird. Es geht darum, dass das verfassungsmässige Ziel des Bundes, für günstigen Wohnraum für die Bevölkerung zu sorgen, nicht länger ignoriert wird. In den letzten zehn Jahren mussten wir zusehen, wie die Förderpolitik aus Spargründen massiv heruntergeschraubt wurde, während gleichzeitig die Wohnungsknappheit in den Agglomerationen ständig zunahm und die Mieten stark anstiegen.

Der Bund darf dieser ungunstigen Entwicklung nicht länger tatenlos zusehen. Handeln ist gefragt. Weil die Vorschläge von Bundesrat Johann Schneider-Ammann bei weitem nicht genügen – er vertraut unbegreiflicherweise auf den Markt, obwohl dieser in manchen Gebieten offensichtlich versagt –, braucht es den Anstoss durch eine Volksinitiative. Nach Jahren reiner Defensivkämpfe, unter anderem gegen die Wohnigentumsinitiativen des HEV, ist wieder einmal eine Offensive angesagt. Im Bundeshaus muss man merken, dass sich die Mehrheit der mietenden Bevölkerung nicht an der Nase herumführen lässt. Es wartet ein schönes Stück Arbeit auf uns – nach den Ferien!

Herzlich

*Ralph Hug*  
hug@pressebuero-sg.ch

3	<b>Formularpflicht</b> Sieben Kantone kennen Transparenz bei den Vormieten.
4	<b>MV-Volksinitiative</b> Im Herbst fällt beim SMV ein Grundsatzentscheid.
6	<b>Sparpolitik</b> Im Kanton St.Gallen geraten ältere Mietende unter die Räder.
7	<b>Facebook</b> Mieter wehren sich gegen Trödelei im sozialen Netzwerk.
8	<b>Haushalt</b> Stromsparen in der Waschküche
11	<b>Hotline</b> Kann ich ausserordentlich kündigen?
12	<b>Mietttipp</b> Vermeiden Sie böse Überraschungen nach den Ferien!
13	<b>Zürich</b> Zonen für günstige Wohnungen werden möglich
15	<b>Service</b> Broschüre «Mietzinssenkung bei Veränderung des Referenzzinssatzes»
16	<b>EU</b> Seit fünf Jahren gibt es eine Mieterlobby in Brüssel.

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  
Layout: Markus Traber, St.Gallen  
Druck: Ziegler Druck, Winterthur  
Bekanntmachung Auflage: 113'306 Exemplare  
Erscheinung: 9 x pro Jahr  
Abonnementspreis: Fr. 40.–/Jahr  
Inserate und Beilagen: Judith Joss, judith.joss@mieterverband.ch  
Tel. 043 243 40 40



gedruckt in der  
schweiz



Bild m&w



Wir fahren in die Ferien. Haben Sie in der Wohnung vorgesorgt?

# Nur sieben Kantone transparent

*Der Bundesrat verweigert griffige Massnahmen gegen das Wohnproblem. Er will nur die Einführung einer landesweiten Formularpflicht prüfen. Diese gibt es in einigen Kantonen schon.*

Bundesrat Johann Schneider-Ammann enttäuschte alle, die von ihm wirksame Massnahmen gegen die Wohnungsnot in den Zentren erwarteten (siehe letzte M&W-Ausgabe). Er vertraut weiterhin auf den Markt und sieht keine Anlass für In-

terventionen zugunsten der Mietenden. Mit einer Ausnahme: Er will die landesweite Einführung einer Formularpflicht prüfen.

## Mehr Transparenz

Die Formularpflicht bei Neuvermietungen gilt als ein Mittel, das Transparenz schafft und daher preisdämpfende Wirkung hat. Wird eine Wohnung vermietet, so muss der Vermieter auf einem amtlichen Formular nicht nur den neuen Mietzins angeben, sondern auch den alten des Vormieters. Ein Mietinteressent erfährt dann automatisch, was sein Vorgänger für die Wohnung bezahlte. Besteht zwischen den beiden Mie-

ten eine grössere Differenz, so gerät der Vermieter unter Erklärungsdruck. Vor allem, wenn er ohne besondere Gegenleistung plötzlich viel mehr verlangt. Interessenten können dann relativ leicht einen Abzocker erkennen. Sie können sich aber auch wehren und den Anfangsmietzins als überhöht anfechten. Damit wirkt die Formularpflicht präventiv, sie dämpft tendenziell Spekulationsgelüste.

Das haben verschiedene Kantone erkannt und die Formularpflicht bereits eingeführt. Gemäss einer Zusammenstellung des Bundesamts für Wohnungswesen existiert sie derzeit in den Kantonen Nidwalden

und Zug sowie in den Westschweizer Kantonen Genf, Waadt, Neuenburg und Fribourg. Ab dem 1. November gilt sie auch im Kanton Zürich. Dort hat der MV Zürich eine Volksabstimmung zur Wiedereinführung der Formularpflicht gewonnen, nachdem sie einige Jahre lang abgeschafft war.

Bestrebungen zur Einführung der Formularpflicht sind auch andernorts im Gang, zum Beispiel in Luzern. Dort hat der Regierungsrat kürzlich einen Vorstoss von Mieterseite gutgeheissen. Der Entscheid des Kantonsrats steht aber noch aus. Der Widerstand von Hauseigentümerseite ist vorprogrammiert.

## WOHNBAU

# Der Staat ist am Problem mitschuldig

*Der Chefökonom des Schweizerischen Gewerkschaftsbunds, Daniel Lampart, sieht einen Grund der Wohnungsnot auch darin, dass sich der Staat aus dem sozialen Wohnbau zurückgezogen hat.*

Die Wohnungssuche ist für viele Haushalte in der Schweiz in den letzten Jahren deutlich schwieriger geworden. Besonders schwierig ist es für Familien und Haushalte, die mit ihrem Einkommen nur knapp über die Runden kommen und in einem Agglomerationsgebiet eine Wohnung suchen müssen. Hier sind die bezahlbaren Wohnungen besonders knapp. Der Bundesrat gibt zwar

zu, dass die Wohnungssituation im Land ein Problem ist. Doch zu echten Gegenmassnahmen ist er nicht bereit, wie er in einem Bericht jüngst erklärt hat (siehe M&W 4/2013). Dabei hat er verschwiegen, dass die öffentliche Hand am Problem mitschuldig ist. Denn die Beiträge von Bund, Kantonen und Gemeinden an den gemeinnützigen Wohnungsbau sind seit Anfang der 1990er Jahre stark gesunken. Damals flossen noch rund 0.5 Prozent aller Staatsausgaben in den sozialen Wohnungsbau. Heute sind es noch rund 0.2 Prozent.

Bund, Kantone und Gemeinden haben lieber an die Gutbetuchten

Steuergeschenke verteilt, anstatt der geplagten Bevölkerung das Leben etwas zu erleichtern. Bei dieser Finanzpolitik ist es kein Wunder, dass die öffentliche Hand heute rund 50 Prozent weniger Wohnungen baut als noch in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre.

## Mehr Beiträge, mehr Wohnungen

Würden Bund, Kantone und Gemeinden ihren Ausgabenanteil für den gemeinnützigen Wohnungsbau wieder auf das frühere Niveau erhöhen, gäbe das ungefähr 400 Millionen Franken pro Jahr zusätzlich, die für preisgünstige Wohnungen zur

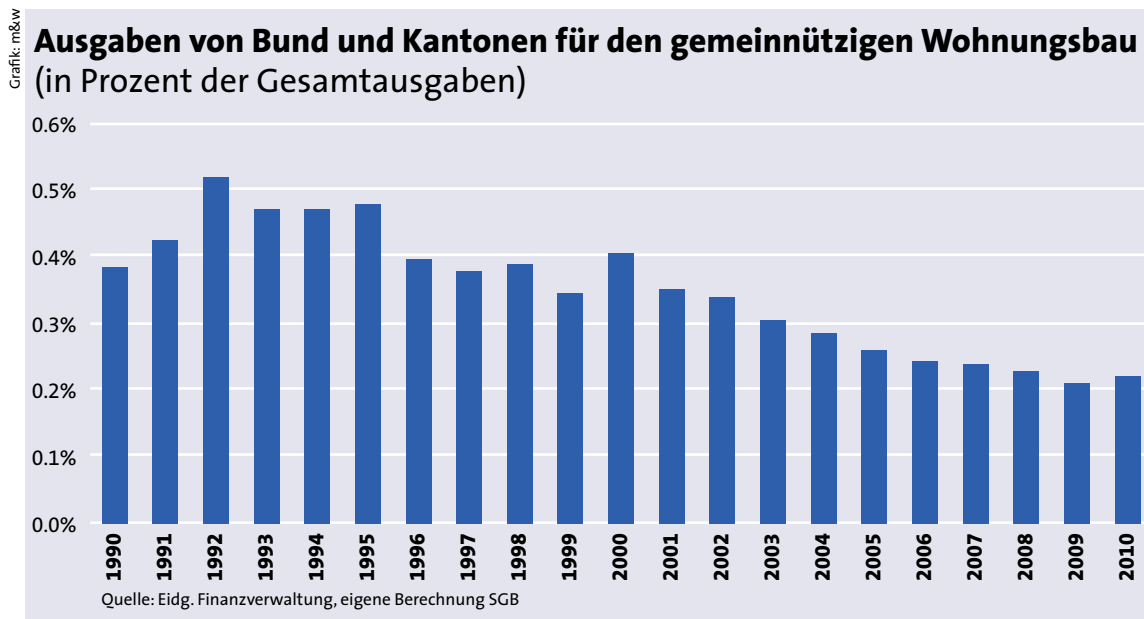
Verfügung stünden. Das würde das Wohnungsproblem zwar nicht vollständig lösen. Doch die Lage in der Schweiz würde besser.

Beispielsweise könnte mit diesem Geld jedes Jahr der Bau von gegen fünftausend Wohnungen um rund 20 Prozent verbilligt werden. Das wäre nicht nur gut für die Betroffenen, sondern es hätte auch einen preisdämpfenden Effekt auf die übrigen Mieten. Denn wenn es mehr günstige Wohnungen auf dem Markt gibt, haben die Vermieter der übrigen Wohnungen weniger Spielraum, ihre neuen Wohnungen zu immer höheren Preisen zu vermieten.

Daniel Lampart



Daniel Lampart, Chefökonom SGB



# Welcher Weg zu mehr günstigen Wohnungen?

Was tun für mehr günstige Wohnungen? Die Diskussion innerhalb des SMV läuft auf Hochtouren. Im Herbst wird über ein Initiativprojekt entschieden.

**B**is im Herbst sollen die Sektionen des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands (SMV) zu Vorschlägen Stellung nehmen, die eine interne Arbeitsgruppe ausgearbeitet hat. Es geht um die Frage, wie man am besten den gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnbau fördern kann. «Es braucht mehr kostengünstige Wohnungen, die nicht nach der Marktlogik mit möglichst grossem Gewinn vermietet werden», betont Nationalrat Balthasar Glättli, der die Arbeitsgruppe präsidiert.

## Gemeinnützige als Hoffnungsträger

Die grössten Hoffnungen ruhen auf den gemeinnützigen Genossenschaften. Dank Gewinnverzicht und Kostenmiete bieten sie Wohnungen an, die weit unter den Marktpreisen liegen. Doch mit den hohen Bodenpreisen haben sie ein Problem, das ihre Aktivitäten behindert: Müssen sie zu hohe Quadratmeterpreise bezahlen, können sie keine günstigen Wohnungen mehr bauen. Genossenschaften sind also auf eine Förderung angewiesen, wenn sie florieren wollen.

Der preisgünstige Wohnungsbau kann aber auch durch behördliche Vorgaben gefördert werden. Das ist schon jetzt der Fall, wenn auch nur in bescheidenem Umfang: Gemäss dem Wohnraumförderungsgesetz kann der Bund Darlehen für solche Projekte gewähren. Die Vermieter müssen dann die Kostenmiete anwenden und dürfen auf dem Eigenkapital auch einen Zins erwirtschaften, der aber nicht höher als jener für die marktüblichen Hypotheken ersten Ranges sein darf.

## Was die Verfassung sagt

Was steht in der Bundesverfassung? Artikel 108 weist dem Bund die Aufgabe zu, den Wohnungsbau zu fördern. Dieser Artikel, der oft vergessen wird, beinhaltet auch die Förderung der Beschaffung von Land für den Wohnungsbau sowie die Verbilligung der Wohnkosten. Hierbei sollen vor allem die Interessen von



Im kommenden Herbst will der SMV einen Grundsatzentscheid über die Lancierung einer Volksinitiative treffen.

Familien, Betagten, Bedürftigen und Behinderten berücksichtigt werden. Somit gibt es eigentlich schon eine taugliche Verfassungsbestimmung. «Sie müsste aber mit klaren Zielen konkretisiert werden», sagt Balthasar Glättli.

Mehrere Städte und Kantone haben bereits solche Ziele festgelegt. In Zürich zum Beispiel soll bis ins Jahr 2050 ein Drittel aller Mietwohnungen von Gemeinnützigen nach dem Kostenprinzip vermietet werden. Dieses Ziel hiessen die Stimmberechtigten in einer Volksabstimmung im November 2011 gut. In Genf wurde ein Anteil der Gemeinnützigen von 20% festgelegt. Und in Luzern nahmen die Stimmberechtigten

im Juni 2012 eine Initiative an, die verlangt, dass bis in 25 Jahren ein Anteil von mindestens 16% des Wohnungsbestands nach gemeinnützigen Kriterien vermietet wird.

## Konkrete Ziele festlegen

Warum also nicht auch auf Bundesebene ein solches Ziel festlegen? SMV-Generalsekretär Michael Töngi findet ein solches Vorgehen logisch: «Das würde den Bund verpflichten, mit der Förderung von günstigem Wohnraum ernst zu machen, nachdem in den letzten Jahren nur gespart und abgebaut wurde.» Jetzt liegen zwei Vorschläge auf dem Tisch: ▶ Der Bund wird verpflichtet, den Bestand an Mietwohnungen im Ei-

gentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern bis zum Jahr 2040 auf mindestens 20 Prozent zu erhöhen.

▶ Der Bund wird verpflichtet, diesen Bestand bis ins Jahr 2035 um mindestens 100'000 Wohnungen zu erhöhen.

Das allein genügt aber laut Glättli noch nicht. «Der Bund muss auch seine Verantwortung als grosser Landbesitzer wahrnehmen.» Im Visier wären die Grundstücke, welche Bundesbetriebe wie die SBB, das Militär oder die Post an oft guten Lagen besitzen. Für diese Ländereien sollten die Kantone, Gemeinden oder Genossenschaften ein Vorkaufsrecht haben. «Und zwar zu tragbaren Bedingungen zur Nutzung im öffentlichen Interesse, insbesondere zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus», so Glättli. Dabei denkt er nicht nur an Wohnungen, sondern gleichermassen auch an preisgünstige Gewerberäume.

Im SMV kursiert nun ein Vorschlag für eine Volksinitiative, welche diese Elemente enthält und dem Bau von günstigen Wohnungen den nötigen politischen Schub geben soll. Der Bund soll in die Pflicht genommen werden. Im November steht dann ein Grundsatzentscheid an. Glättli: «Zuvor braucht es eine seriöse Diskussion innerhalb unserer Bewegung.»

## Verbot für Immobilienkonzerne?

Grosse Immobilienkonzerne wie Swiss Prime Site, Mobimo oder PSP Swiss Property besitzen Tausende von Mietwohnungen und sind an der Börse kotiert. Sie sind renditeorientiert und den Einflüssen der Börse ausgesetzt. Sollte das nicht verboten werden? Schliesslich sind sie ja auf der Jagd nach hohen Renditen und damit auch nach möglichst hohen Mieten. Doch es ist unklar, was die Börsenkotierung für Immobilienfirmen bedeutet und welche Auswirkungen das auf

ihr Verhalten hat und ob ein schlichtes Verbot die erwünschte Wirkung hätte. Aus der Sicht der Arbeitsgruppe des SMV, welche sich mit der Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus befasst, muss die Problematik der börsenkotierten Immobilienfirmen noch vertieft untersucht werden. Denn natürlich bleibt es entscheidend, wem Wohnliegenschaften gehören und wie viel Kapital mit welchen Renditeerwartungen in den Liegenschaftmarkt fliesst.

# Ein Sozialdrama ohne Ende?

Mehrere hunderttausend Spanier wurden bereits zwangsweise aus ihren Wohnungen gewiesen. Der Protest dagegen nimmt immer grössere Ausmasse an.

Carmen ist kaum 20 Jahre alt und hat zwei kleine Kinder, eines davon noch ein Säugling. Sie schlägt sich in Madrid als Gelegenheitsverkäuferin durch, doch jetzt muss sie sich um die Kleinen kümmern. Seit sie Post vom Zwangsvollstrecker erhalten hat, sieht die Lage düster aus.

Ihr droht die Zwangsausweisung aus der Wohnung, da sie seit längerem die Miete nicht mehr bezahlen kann. Die Bank hat nun die Ausweisung verlangt.

## Massen werden obdachlos

Carmen ist kein Einzelfall. Im Gegenteil: Seit dem Ausbruch der Finanzkrise wurden über 400'000 Personen in Spanien aus ihren Wohnungen geworfen, weil sie die Miete nicht mehr bezahlen oder die Hypotheken nicht mehr bedienen konnten. Spanien ist das Land der Nicht-Mieter: 80% haben eigene vier Wände. Weil das Land in einer tiefen Wirtschaftskrise steckt, werden täglich mehr Leute zahlungsunfähig. Ein Ende ist nicht abzusehen. Da die konservative Regierung unter Mariano Rajoy (Partido Popular) nichts Wirksames gegen dieses neue Sozialproblem unternommen hat, kommt es in den grösseren Städten wie Madrid, Barcelona, Valencia und Sevilla fast täglich zu Protestaktionen und auch zu Hausbesetzungen.

Seit einiger Zeit hat sich eine Bewegung unter dem Titel «Plataforma de afectados por la hipoteca» (PAH) gebildet, was so viel wie «Plattform der Hypotheken-Betroffenen» heisst. Es sind Leute, die von der Zwangsräumung bedroht sind oder die eine solche bereits hinter sich haben. Die PAH geniesst in der Bevölkerung viele Sympathien, nicht zuletzt weil es bereits einige tragische Selbstmorde von Verzweifelten gab, die ganz Spanien aufgerüttelt haben.

## Banken kommen davon

Im Visier stehen Bankinstitute wie Bankia, Santander oder BBVHA, die in den Jahren der hemmungslosen Immobilienspekulation in oft grobfahrlässiger Weise Hypotheken an



Mit Aktionen vor Bankfilialen protestieren Spaniens «Hypothekensopfer» gegen die Untätigkeit der konservativen Regierung.

Schuldner vergeben haben, von denen sie wussten, dass sie viel zu finanzschwach waren.

Mehrere Grossbanken mussten in den letzten zwei Jahren mit Staatsmilliarden gerettet werden, «während ihre Besitzer sich weiter auf Kosten der Allgemeinheit bereicherten», wie es in einem Manifest der PAH heisst. Die Kosten der Krise müsse nun die breite Bevölkerung mit drastischen Kürzungen der Sozialausgaben tragen. Die wahren Verantwortlichen sassen in den Bankverwaltungsräten, so das Manifest. Auf Kundgebungen wird gefordert, es müsse endlich Schluss mit der Straflosigkeit von fehlbaren Bankern sein. Tatsächlich wurde erst kürzlich der erste Bankmanager von einem Gericht zu einer unbedingten Gefängnisstrafe verurteilt.

## Rüge aus Strassburg

Ein veraltetes Schuldnergesetz, das die Gläubiger stark bevorzugt, gekoppelt mit einer untätigen Regierung haben dazu geführt, dass der Europäische Gerichtshof am 14. März 2013 eine Beschwerde gutgeheissen hat. Als Folge muss nun das Hypothekengesetz so abgeändert werden, dass der Schutz der Schuldner gestärkt wird. Dies genüge bei weitem nicht, lautet die Kritik der PAH. Sie verlangt weitergehende Massnahmen gegen die Missbräuche durch Banken.

Um Druck auf Reformen auszuüben, sind Aktivisten der PAH dazu übergegangen, kurzzeitig Bankfilialen zu besetzen. Eine solche Aktion fand kürzlich in Barcelona vor der Banco Popolar statt. Dabei wurden die Fenster der Bank mit Transparenten und Pappschildern bedeckt. Vor dem Eingang wurde ein Zelt und ein

Altar mit Blumen aufgestellt. Er sollte an Miguel Carrillo erinnern, ein «Hypotheken-Opfer», für dessen Tod die Aktivisten den Banco Popolar verantwortlich machen. Überall bei sol-

chen Aktionen ist das Stopp-Schild mit der Aufschrift «Stop Desahucios» zu sehen, dem spanischen Wort für Zwangsräumungen.

## Innovativer Protest

Die PAH bietet auf ihrer Webseite einen «Notfall-Kit» an: Betroffene erhalten Ratschläge, wie sie sich juristisch verhalten sollen, mit vorformulierten Musterbriefen und Petitionsbögen. Eine kürzlich eingereichte Petition für ein besseres Gesetz zählte über eine Million Unterschriften. Noch aber macht die Regierung Rajoy keine Anstalten, das Problem zu lösen. Wie sich im Parlament herausstellte, sind nicht einmal genaue Daten über die Zwangsausweisungen seit dem Jahr 2006 vorhanden. Justizkreise sprechen aber davon, dass es allein letztes Jahr über 43'000 Ausweisungen gab. Das spanische Sozialdrama geht weiter.

## INTERVIEW

# Neue Chefin beim VCS

*SP-Nationalrätin Evi Allemann wurde zur Präsidentin des Verkehrsclubs der Schweiz gewählt.*

## M&W: Evi Allemann, werden Sie nun dem Mieterinnen- und Mieterverband untreu?

Nein, sicher nicht! Das Engagement für die Mieterinnen und Mieter ist mir eine Herzensangelegenheit. Auch wenn ich mich aus zeitlichen Gründen national aus der MV-Politik zurückziehe, bleibe ich Mieterverbandspräsidentin im Kanton Bern. Wohnen und Mobilität gehören im Alltag eng zusammen. Die beiden Verbände haben also in einigen Fragen Berührungspunkte und gemeinsame Interessen.

## Was hat sie am VCS-Amt besonders interessiert? Sie mussten sich ja einer Kampfwahl stellen.

In nächster Zeit stehen grosse verkehrspolitische Entscheide an. Diese mit einem gut aufgestellten Verband im Rücken mitzuprägen, reizt mich. Ich möchte mit einer konstruktiven Verkehrspolitik mithelfen, die ökologische Verkehrswende zu schaffen, den öffentlichen Verkehr weiter auszubauen und den Fuss- und Velo-

verkehr zu stärken. Der VCS übernimmt immer wieder eine Pionierrolle, wenn es um neue Ideen für einen umweltfreundlichen Verkehr geht. Zudem wird der VCS nicht nur für die klimafreundliche Verkehrspolitik geschätzt, sondern auch als Dienstleistungsverband.

## Wie bringen Sie Ihr Engagement bei beiden Verbänden zeitlich unter einen Hut?



Evi Allemann

Gute Planung sowie tolle Unterstützung zu Hause und in den Verbänden erlauben mir ein hohes Engagement. Zudem gibt es thematisch durchaus Synergien: Wohnen erzeugt Verkehr. Wie und wo Wohnsiedlungen geplant werden, hat einen Einfluss auf das Mobilitätsverhalten der Bewohnerinnen und Bewohner. Verkehrsberuhigte Quartiere mit einem guten Angebot des öffentlichen Verkehrs und sicheren Velowegen sind für viele Mieterinnen und Mieter bevorzugte Wohnlagen. Gerade auch Familien mit Kindern oder ältere Menschen profitieren davon.

# «Hunderte verlieren die Woh

Von der Sparpolitik sind Mietende in bescheidenen Verhältnissen besonders betroffen. Das zeigt sich im Kanton St.Gallen. Hier droht vielen Mietern der Rauswurf aus der Wohnung.

«Hunderte werden ausziehen müssen», sagt Roland Eberle, Geschäftsleiter der Behindertenorganisation Procap St.Gallen-Appenzell. Sie müssten sich eine billigere Wohnung suchen oder sich finanziell noch mehr einschränken. Er habe schon besorgte Anrufe von Mitgliedern erhalten. Alle hätten Angst, bald die angestammte Wohnung verlassen zu müssen. Weshalb?

Wegen der Sparpolitik. Der Kanton St.Gallen fährt einen der schärfsten Sparkurse im Land. Dies obwohl er gar keine Schulden hat. Doch das finanzielle Gleichgewicht im Staatshaushalt ist trotzdem aus dem Lot. «Weil in der Vergangenheit zu viele Steuergeschenke gemacht wurden», sagen Kritiker. Sie verlangen die Rücknahme dieser Steuersenkungen. Doch die Mehrheit im Kantonsrat, wo SVP und FDP den Ton angeben, will lieber die Ausgaben kürzen. Bereits das dritte Sparpaket in Folge wurde Ende Juni verabschiedet.

## Umstrittene EL

Die wohl umstrittenste Massnahme betrifft die Abschaffung der Mietzuschüsse für ältere oder behinderte Personen. Anders gesagt: Es sollen die ausserordentlichen Ergänzungs-



Mit diesem Plakat brachten die Gegner im Jahr 2012 eine Kürzung der Ergänzungsleistungen im Kanton St.Gallen zu Fall.



Roland Eberle von Procap wehrt sich gegen Kürzungen bei den Mietzuschüssen für Behinderte und Ältere.

leistungen (aoEL) gestrichen werden (siehe Kasten). Fallen diese wie geplant ab 2016 weg, so geraten 2732 Personen – so viele beziehen diese Leistungen – in finanzielle Nöte, wenn sie in einer zu teuren Wohnung leben. Da Mietzinse nur noch bis zu einem Betrag von 1100 Fran-

ken gedeckt werden und nicht mehr bis zu 1460 Franken wie jetzt, ergibt sich eine empfindliche Lücke.

Was heisst das? Roland Eberle sagt: «Die Betroffenen müssen sich das Geld am allgemeinen Lebensunterhalt absparen oder dann in eine billigere Wohnung umziehen.» Er

befürchtet, dass die Kürzung die Menschen noch weiter in die soziale Isolation treibt. «Sie sparen sich dann den Kaffee auswärts vom Mund ab oder ernähren sich schlechter.» Eberle erläutert die Folgen am Beispiel einer Frau, die derzeit in einer Wohnung mit Lift lebt und 1000 Franken Miete zahlt. Die Nebenkosten lagen bisher bei 100 Franken im Monat, schlugen aber kürzlich auf 240 Franken auf. Diese Verteuerung kann die Frau nicht verkraften, ohne die Wohnung aufzugeben. Der Wegfall der ausserordentlichen EL verschärft zusätzlich ihre Lage. Wegen der Behinderung ist sie auf eine Wohnung mit einem Lift angewiesen. Sonst käme sie überhaupt nicht mehr aus den eigenen vier Wänden heraus.

## Schiffbruch erlitten

Rund 8,8 Mio. Franken will der Kanton mit der Abschaffung der ausserordentlichen EL einsparen. Die sozialen Folgen kümmern manchen Sparpolitiker, der nur auf Zahlen schaut, wenig. Und der Einwand, man dürfe den Haushalt nicht auf dem Buckel der Benachteiligten sanieren, verfiel nicht: Das Kantons-

## ST. GALLEN

# Schlaumeiereien mit Wohninitiative

Im Herbst wird in St.Gallen über eine Wohninitiative abgestimmt. Der vom Parlament gutgeheissene Gegenvorschlag ist aber eine Schlaumeierei.

Ein Komitee aus MV, SP und Vertretern von Wohnbaugenossenschaften hatte letzten Herbst in der Stadt St.Gallen eine Wohninitiative eingereicht. Ziel: ein Fonds mit zehn Millionen Franken, mit dem Projekte im Bereich preisgünstige Wohnungen finanziert werden können. Animiert werden sollen insbesondere gemeinnützige Wohnbauträger, damit sie aktiv werden und neue Vorhaben in Angriff nehmen.

## Fonds unerwünscht

Die Stadtregierung, die derzeit rein bürgerlich zusammengesetzt ist, zeigte gegenüber dem Anliegen

«grundsätzlich» Verständnis. Jedenfalls war dies aus der Vorlage herauszulesen, die ans Parlament ging und manche wohlwollende Formulierungen enthielt. Es wurde aber ein Gegenvorschlag präsentiert: Künftig sollen tatsächlich Projekte im Bereich günstiger Wohnungsbau finanziert werden. Aber einen eigenen Fonds für diesen Zweck lehnte die Regierung ab. Das sei nicht nötig, und ausserdem sei die gewünschte Summe «nicht belegbar».

Damit werde der Initiative die finanzielle Grundlage entzogen, kritisierte die SP im Vorfeld der Parlamentsdebatte. Es sei zu befürchten, dass mit dem Gegenvorschlag keine aktive Förderpolitik betrieben werde. Die Bedenken der SP wurden jedoch in den Wind geschlagen. Mitte Juni lehnte das Stadtparlament die Initiative ab und winkte den Gegenvorschlag durch. Die Linke stand weitgehend allein, dies obwohl es durchaus auch Unterstützungspotenzial im bürgerlichen Lager gege-

ben hätte. Denn es gibt etliche Wohnbaugenossenschaften, die der CVP, aber auch der FDP nahestehen. Doch es wurde offenbar versäumt, rechtzeitig entsprechende Kontakte zugunsten einer breiteren Allianz zu knüpfen.

Laut Hugo Wehrli, Geschäftsleiter des MV Ostschweiz, wurde der Initiative mit dem Gegenvorschlag der Zahn gezogen. «Im entscheidenden Moment werden die Mittel fehlen», prophezeit er. Zwar hat das Komitee noch nichts verlauten lassen. Es kann aber kein Zweifel darüber bestehen, dass man an der Initiative festhalten wird. Somit wird es voraussichtlich im Herbst zu einer Volksabstimmung kommen. An Ideen für Projekte fehlt es in St.Gallen nicht. So haben zwei Parlamentarier ein Grundstück bei der bekannten Ruckhalden-Schlaufe der Appenzellerbahn ausgemacht, das sie als geeignet ansehen. Es gibt aber in St.Gallen auch andere Gebiete, die für solche Zwecke in Frage kämen.

## nung»

## Mieter wehren sich im Netz

parlament winkte die Abschaffung Ende Juni durch. Das letzte Wort ist aber noch nicht gesprochen. Vorausichtlich wird noch das Volk über diesen Sozialabbau entscheiden. Pikant ist, dass schon beim zweiten Sparpaket versucht wurde, Ergänzungsleistungen zu kürzen. Doch der Plan schlug fehl: Die Sozialorganisationen waren im Juni 2012 mit einem Referendum erfolgreich und gewannen die Volksabstimmung. Eine deutliche Mehrheit war der Ansicht, es dürfe nicht bei den Ärmsten gespart werden. Aus dieser Perspektive erscheint der erneute Kürzungsversuch im Grossen Rat als undemokratische Zwängerei.

Roland Eberle gibt Zweiflern zu bedenken: «Es ist kein Schleck, behindert zu sein.» Handicaperte müssten schon jetzt viele Nachteile in Kauf nehmen und fühlten sich oft von der Gesellschaft ausgeschlossen. Wenn ihnen nun noch die Sozialleistungen gekürzt würden, treffe sie dies ganz besonders. Eberle hofft auf die Allianz der Sozialorganisationen, die sich unter dem Titel «Komitee gegen Kürzungen bei den Ergänzungsleistungen» zusammengefunden hat. Einige sind fest entschlossen, erneut das Referendum zu ergreifen. Sie hoffen auf eine Wiederholung des Abstimmungserfolgs vom Juni 2012.

### Was sind Ergänzungsleistungen?

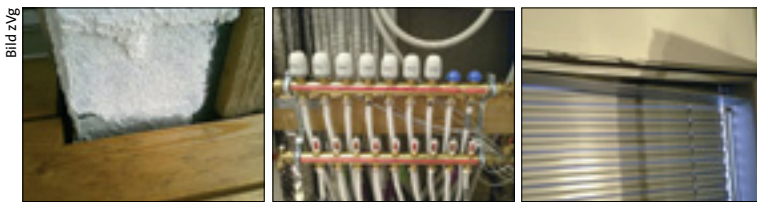
Reicht bei älteren Personen die AHV nicht, können diese Ergänzungsleistungen (EL) beantragen. Das ist keine Sozialhilfe, sondern eine Zusatzleistung, auf die alle Anspruch haben. Kantone wie Zürich, Bern, Zug, Basel, Waadt, Genf und St.Gallen kennen darüberhinaus ausserordentliche Ergänzungsleistungen. Mit diesen werden Zuschüsse an die Miete, an die Krankenkassenprämien oder auch an die allgemeinen persönlichen Ausgaben geleistet, wozu neben Essen auch Kleidung gehört. Davon können ältere Menschen, aber auch Behinderte mit einer IV-Rente profitieren. Die regulären EL des Bundes decken Mietkosten bis zu 1100 Franken pro Monat. Dieser Ansatz ist jedoch für städtische Gebiete viel zu tief. Er wurde jahrelang nie angepasst und soll jetzt erhöht werden. Die Reform wurde aber noch nicht umgesetzt.

*Eine Gruppe von Mietern in Romanshorn hat Ärger mit der Verwaltung. Jetzt wehrt sie sich mit Hilfe von Facebook.*

**B**ekanntlich können mit Facebook Revolutionen ausgelöst werden. Siehe Tunesien oder Ägypten. Aber auch Mietende können sich das soziale Netzwerk zu Nutze machen. Auf diese Idee kam eine Mietergruppe in Romanshorn. Sie heisst «Silberholz Huebelz Romanshorn» und ist in der gleichnamigen Siedlung am Bodensee entstanden.

### Pfusch am Bau

Und das ging so: Die vor drei Jahren neu erbaute Siedlung gehört dem Immobilienfonds CS Real Estate der Grossbank Credit Suisse und wird von Wincasa verwaltet. Beim Bau lief jedoch einiges schief: Leitungen waren nicht dicht, Fugen nicht korrekt abgedichtet, es bildeten sich Risse, und die Heizung war nicht überall richtig angeschlossen. «Ich hatte im Schlafzimmer stets mehr als 25 Grad», berichtet ein frustrierter Mieter.



*Pfusch an der Wohnung: Facebook macht Mängel überall bekannt.*

Ein Blick auf die lange Mängelliste zeigt: Beim Neubau war tatsächlich gepfuscht worden. Mehrmals fiel die Heizung aus. Zuletzt fielen an den Storen auch noch einzelne Blenden heraus. Immer wieder gingen bei der Verwaltung Wincasa Reklamationen ein. Längere Wartezeit, Handwerker wurden aufgeboten. «Bei mir hinterliessen sie Farbspritzer und Material im Badezimmer. Auch wurden gar nicht alle aufgelisteten Mängel behoben», klagt ein Betroffener.

Den Leidensweg der Silberholz-Mieter kann man nun auf Facebook nachlesen. In Originaldokumenten. Und mit Fotos. Einer der Betroffenen hatte die Idee, eine Facebook-Gruppe aller Geschädigten zu gründen. Das war im Handumdrehen getan. Die Mängel waren mit dem Handy schnell fotografiert und hochgeladen. Jeder Facebook-Nutzer und jede

Nutzerin kann sich jetzt selber ein Bild vom Dauerärger in Romanshorn machen – und auch gleich noch einen entsprechenden Kommentar hinterlassen.

### Dampf machen

Die Betroffenen hoffen, der Verwaltung damit Dampf zu machen. Einer hat schon den Mietzins bei der Schlichtungsstelle hinterlegt, weil er sich gelackt vorkommt: Er zahlt für seine Dreieinhalbzimmer-Wohnung für hiesige Verhältnisse nicht geringe 2'080 Franken Miete im Monat, hat aber nur Umtriebe wegen ausbleibenden Handwerkern und nicht behobenen Schäden. Die Schlichtungsverhandlung ist auf den 13. August festgesetzt. Die Behörde muss über eine Mietzinsreduktion wegen Mängel an der Mietsache entscheiden. Auch das ist auf Facebook nachzulesen.

## STÄDTE

# Städteverband entdeckt Wohnproblem

*Spät, aber er kommt: Jetzt stellt auch der Städteverband das Wohnproblem in den Mittelpunkt.*

**V**om Schweizerischen Städteverband (SSV) ist vergleichsweise wenig zu hören. Anders als die Kantone, die sich stark in die nationale Politik einbringen, agiert die Interessengemeinschaft der Städte eher diskret. Verwunderlich ist, dass von ihr nicht mehr zum Thema Wohnungsnot zu vernehmen war. Andere Themen waren offenbar wichtiger. Dies zeigt die Liste seiner Aktivitäten: Sicherheit, Service public, Infrastrukturprobleme und Mobilität wurden in den vergangenen Jahren ausgiebig diskutiert.

### Wohnen kommt aufs Tapet

Doch jetzt kommt mit dem Wohnen ein Thema aufs Tapet, das Tausende

von Bewohnerinnen und Bewohnern der Schweizer Städte seit langem bewegt. «Die Herausforderungen sind zahlreich», ist man beim Städteverband überzeugt. Als Stichworte dienen tiefe Leerwohnungsziffern, steigende Mieten, neue Wohnpräferenzen, zunehmender Flächenverbrauch pro Kopf, schrumpfende Baulandreserven oder Verdrängungseffekte in Quartieren.

Solche Probleme betreffen nicht nur die Städte, sondern auch viele urbane Gemeinden in der Schweiz, heisst es. Ihnen will der Städteverband mit einer Tagung im Herbst auf den Grund gehen. Diese richtet sich an Behördenmitglieder sowie an weitere Interessierte. Mitveranstalter ist das Bundesamt für Wohnungswesen. Zur Tagung sind Fachleute wie der Raumentwickler Prof. Alain Thierstein, der Direktor der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung, Lukas Bühlmann, oder Experten aus den Kantonen Zü-

rich, Basel, Tessin, Bern und Waadt eingeladen.

Unter ihnen auch SMV-Präsidentin Marina Carobbio. Sie wird an einer Paneldebatte unter dem Titel «Städtische Wohnpolitik: Allheilmittel oder nur eine Massnahme unter vielen?» teilnehmen.

Revolutionäre Anstösse darf man vom Städteverband allerdings keine erwarten. Er tritt sehr moderat und bürgerlich auf und übt sich nicht allzu stark in Kritik. Das wurde anlässlich der jüngsten Stellungnahme des Bundes zur Wohnpolitik deutlich. Während der SMV die Passivität des zuständigen Bundesrats Johann Schneider-Ammann und seine Ideenlosigkeit beklagte, begrüsst der Städteverband das verstärkte Engagement des Bundes in der Wohnungspolitik. «Für die Städte ist es höchste Zeit, dass sich der Bund stärker in der Wohnungspolitik engagiert», sagt SSV-Direktorin Renate Amstutz.

# Stromsparen in der Waschkü

Waschmaschine und Tumbler sind die grossen Stromfresser im Haushalt. Mit effizienten Geräten und einigen Tricks lässt sich viel Strom sparen

**H**and aufs Herz: Wissen Sie genau, wieviel Strom die Waschmaschine und der Tumbler pro Jahr verbrauchen? Wenn Sie den Kopf schütteln, ist das nicht aussergewöhnlich. So ergeht es den meisten. Die Schweizerische Agentur für Energieeffizienz (S.A.F.E.) weiss es ziemlich genau.

### 3'800 Kilowattstunden

Aufgrund von umfangreichen statistischen Daten haben die Experten den typischen Stromverbrauch für verschiedene Haushaltstypen berechnet. So verbrauchen vier Personen in einem Haushalt im Mehrfamilienhaus typischerweise knapp 3'800 Kilowattstunden pro Jahr (ohne Allgemeinstrom für Gebäudetechnik, Treppenhaus- oder Aussenbeleuchtung). Aufs Waschen und Trocknen entfallen knapp 800 kWh oder gut 20 Prozent des Haushaltstromverbrauchs.

Diese Werte basieren auf Verbrauchswerten von durchschnittlich effizienten Geräten, die typischerweise installiert sind. Vergleicht man diese mit hocheffizienten Modellen, wie sie von der Stromsparwebseite [www.topten.ch](http://www.topten.ch) gelistet werden, und bezieht man auch energiebewusstes Nutzerverhalten ein, dann zeigt sich ein erhebliches Einsparpotenzial (siehe Grafik).



Mit einfachen Tricks und geeigneten Geräten lässt sich beim Waschen viel Strom sparen.

### Stromsparender Warmwasseranschluss

Beginnen wir bei der Waschmaschine: Am effizientesten sind Geräte, die auf der obligatorischen Energieetikette mit A+++ gekennzeichnet sind. Sie verbrauchen im Vergleich zu Neugeräten der Energieeffizienzklasse A+ etwa 20 Prozent weniger Strom.

Wichtig ist auch die Schleudereistung. Je mehr Wasser der Wäsche nämlich entzogen wird, desto weniger Energie muss anschliessend der Tumbler fürs Trocknen aufwenden. Die beste Schleudereistung ist auf der Energieetikette mit einem «A» klassiert. Dadurch sinkt der Stromverbrauch im Wäschetrockner im Vergleich zur schlechteren Schleudereistung «B» um fast 20 Prozent. Waschmaschinen verbrauchen den

grössten Teil des Stroms für die Wassererwärmung, weil sie in der Regel nur ans kalte Leitungswasser angeschlossen werden können. Doch es gibt auch Modelle mit einem zusätzlichen Warmwasseranschluss. Messdaten des Herstellers Miele zeigen, dass dadurch der Stromverbrauch je nach Füllmenge, Waschprogramm und -temperatur um 40 bis 70 Prozent sinkt. «Generell kann man sagen, dass mit einem Warmwasseranschluss der Stromverbrauch von Waschmaschinen um bis zu zwei Drittel reduziert werden kann», sagt Experte Jürg Nipkow von S.A.F.E.

Betrachtet man nur die technischen Faktoren, so spart eine Topten-Waschmaschine fürs Mehrfamilienhaus (7 kg) während der Nutzungsdauer von 15 Jahren gegenüber einem Modell der Energieeffizienz-

klasse A++ und Schleudereistung «B» etwa 1'300 Franken Strom- und Wasserkosten ein. Mit Warmwasseranschluss fällt dieser Wert noch deutlich höher aus.

### Benutzerverhalten mitentscheidend

Neben diesen technischen Faktoren beeinflusst jedoch das Benutzerverhalten den Stromverbrauch stark. Wer glaubt, ein Waschgang mit halbvoller Wäschetrommel benötige nur halb so viel Strom wie eine volle Ladung, irrt sich. Es sind nur etwa 20 bis 30 Prozent weniger.

Das zeigen Messungen und auch Warendeckelungen von Herstellern. Oder anders ausgedrückt: Zweimal halbvoll statt einmal mit voller Trommel zu waschen, benötigt 40 bis 60 Prozent mehr Strom und be-

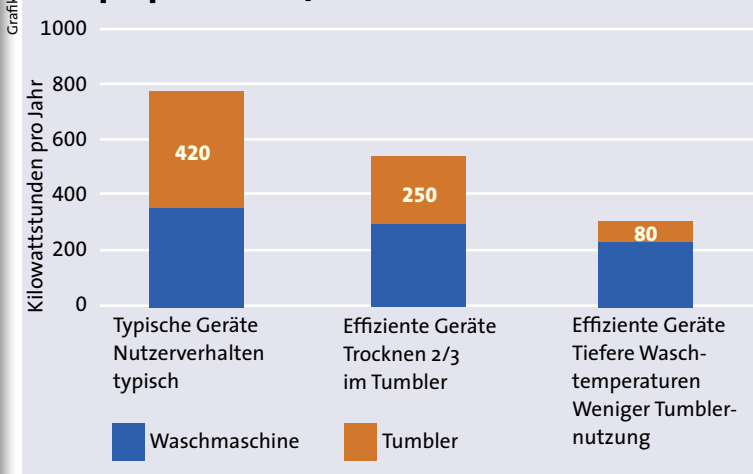
### Das Prinzip Wärmepumpe

Das Wärmepumpen-Prinzip ist einfach: Bei einem herkömmlichen Kondensations- und Ablufttumbler wird der grösste Teil der elektrisch erzeugten Wärme in den Raum, beziehungsweise über einen Schlauch ins Freie abgeführt. Bei Wärmepumpen-Tumbler geht diese Energie nicht verloren: Die warme und feuchte Luft aus der Trocknungstrommel wird der Wärmepumpe zugeführt, dort entfuchtet und wieder zum Trocknen genutzt. Weil diese Geräte bei tieferen Temperaturen arbeiten, wird das Gewebe wesentlich weniger beansprucht als in herkömmlichen Tumb-

lern. Allerdings: Der Trocknungsprozess dauert länger. Auch Raumluft-Wäschetrockner funktionieren mit einer Wärmepumpe, sind aber etwas weniger effizient als gute A-Tumbler.

Ob Neugerät mit Wärmepumpe, herkömmlicher Tumbler mit Elektroheizung oder Raumluft-Wäschetrockner: Wer die Wäsche im Freien aufhängen kann, spart natürlich am meisten Strom. Denn Sonne, Wind und Wärme sind ökologisch gesehen die effizientesten Wäschetrockner – mit einem Stromverbrauch von Null Kilowattstunden.

### Einsparpotenzial 4-Personen-Haushalt MFH





# che

# Kein Abbruchschutz mehr?

deutend mehr Wasser. Auch die Wahl der Waschtemperatur ist entscheidend. Denn: Je stärker das Wasser erwärmt werden muss, desto höher der Stromverbrauch. Ob Ketchup, Kakao oder Kaffee: «Kochwäsche» ist heute nicht mehr notwendig. Dank wirksamerer Waschmittel lassen sich auch Flecken, wenn sie schnell vorbehandelt werden, mit 40 oder 30 Grad von Textilien genau so gut entfernen.

Die tieferen Temperaturen brauchen im Vergleich zu einer 60-Grad-Wäsche 30 bis 50 Prozent weniger Strom, bringen gleichwertige Waschresultate und schonen erst noch das Gewebe. Für leicht und normal verschmutzte Wäsche reichen dank speziell entwickelter Waschmittel sogar 20 Grad. Das braucht nur halb so viel Strom wie ein 40-Grad-Programm.

Relevant ist zudem die Menge des verbrauchten Wassers. Denn dieser Faktor beeinflusst nicht nur den Stromverbrauch, sondern auch die Wasserkosten. Diese können je nach Tarif und Höhe des Wasserverbrauchs nochmals 50 bis 100 Prozent der Stromkosten ausmachen. Es lohnt sich deshalb, bei einer Neuanschaffung auch auf dieses Kriterium zu achten. Grundsätzlich gilt: Je grösser die Wäschetrommel, desto höher der Wasserverbrauch.

## Sonne und Wind sind die besten Tumbler

Alleine auf die Geräteeffizienz bezogen, lässt sich beim Wäschetrocknen im Tumbler durch Bestgeräte, wie von [www.topten.ch](http://www.topten.ch) gelistet, deutlich mehr Strom einsparen als beim Waschen. Bei der Neuanschaffung eines Wäschetrockners ist dieses grosse Sparpotenzial seit anfangs 2012 sozusagen institutionalisiert: Der Bund hat verordnet, dass nur noch Tumbler der besten Energieeffizienzklasse A verkauft werden dürfen. Dies wird nur von Tumbler mit integrierter Wärmepumpe erreicht. Sie verbrauchen 50 bis 60 Prozent weniger Strom als herkömmliche Tumbler mit Elektroheizung (Energieeffizienzklasse B).

Über eine Nutzungsdauer von 15 Jahren mit 5'000 Kilogramm Wäsche pro Jahr ergibt dies je nach gewähltem A-Modell fürs Mehrfamilienhaus im Vergleich zu einem B-Tumbler eine Stromkosteneinsparung von 4'000 bis 5'000 Franken. Das darf sich doch sehen lassen, oder nicht?

Armin Braunwalder

*In Basel sollen Wohnungsabbrüche künftig leichter möglich werden. Das sieht der Gegenvorschlag zur Mietwohnschutzinitiative des MV Basel vor.*

Eigentlich sollte der Gegenvorschlag zu einer Volksinitiative dem Anliegen der Initianten entgegenkommen. Das tut derjenige, den der Basler Grosse Rat zur MV-Initiative «Bezahlbares und sicheres Wohnen für alle!» beschlossen hat, zwar auch. Vorgesehen ist nämlich eine stärkere Förderung der gemeinnützigen Genossenschaften. Nur hat er einen Haken: Der Regierungsrat benützt die Gelegenheit, um den bisherigen Abbruchschutz zu schleifen. Künftig soll es in Basel leichter werden, Altliegenschaften abzubauen oder umzunutzen.

## SP schert aus

Dies hat nun zu einer Kontroverse über die Bewertung dieses Gegenvorschlags geführt. Normalerweise steht Linksgrün geschlossen hinter einer Mieterinitiative. Eine Mehrheit der SP im Basler Grossen Rat stimmte aber dem Gegenvorschlag zu. Sie sah ihn als einen «Kompro-

miss» an, obwohl nicht unbedingt ersichtlich ist, wo hier einer vorliegen soll. Eine Minderheit sowie das grün-alternative Lager lehnte den Vorschlag als Rückschritt in der Wohnungsgesetzgebung ab.

Vom federführenden MV Basel kommt Kritik. Geschäftsleiterin Patrizia Bernasconi meint: «Mit dem Abbruchschutz wird eine historische Errungenschaft der Mieterbewegung aus den 1960er-Jahren abgeschafft.» In Basel seien schon zu viele alte und günstige Wohnungen abgebrochen oder zu teuren Luxuswohnungen umfunktioniert worden. «Es kann nicht sein, dass dieser Prozess durch ein neues Gesetz noch erleichtert und beschleunigt wird», so Bernasconi. Einer Linken, die sich dagegen nicht zur Wehr setzt, wirft sie vor, sich vom Mieterschutz verabschiedet zu haben.

Beim MV Basel sieht man sich durch aktuelle Mietkonflikte bestätigt. Als Beispiel dient der Kampf der Mietenden am Burgweg, die von einer Massenkündigung betroffen sind. Der Besitzer will in den älteren Liegenschaften grössere und teurere Wohnungen realisieren. Für Co-Geschäftsleiter Beat Leuthard ist klar: «Unter dem neuen Gesetz wäre ein solches Vorhaben noch leichter durchzuführen als jetzt.» Der MV Basel hält an seiner Initiative fest, wes-

halb es im September zu einer Volksabstimmung kommen wird. Die Hoffnungen im Mieterlager ruhen nicht nur auf der eigenen Basis – der MV Basel zählt rund zehntausend Mitglieder –, sondern auch auf einem Meinungsumschwung bei der SP. Leuthard glaubt, dass die Basis der Partei anders entscheiden wird als die Grossratsfraktion, die zu viel Rücksicht auf ihre Exekutivmitglieder nehme. Der Gegenvorschlag ist für ihn kein Wohnraumfördergesetz, sondern ein «Wohnraubgesetz».

Der MV Basel hatte seine Volksinitiative «Bezahlbares und sicheres Wohnen für alle!» im Jahr 2011 lanciert. Sie verlangt, dass sich der Kanton für günstige Wohnungen einsetzt, Mietwohnungen vor Abbruch und Zweckentfremdung schützt sowie Gemeinnützige fördert.



Streichet Basel den Abbruchschutz?

## GASTKOMMENTAR

# Der Winkelhund im Mietvertrag

*Haben Sie schon einmal einen Winkelhund gesehen? Nein, keinen mit schiefer Wirbelsäule. Diese Art Hunde sind, ich kann sie trösten, sehr selten. Ein Winkelhund ist einer, der – und dessen Halter – es auf sich nimmt, in wichtigen Rechtsfragen den Winkelried zu spielen. In Deutschland wurde kürzlich ein solcher Winkelhund gesichtet: Der Mischlingshund mit etwa 20 Zentimeter Schulterhöhe hätte nicht in eine Wohnung in Gelsenkirchen einziehen dürfen. Die Wohngenossenschaft hielt standardmässig in der Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag fest, dass Katzen und Hunde nicht gehalten werden dürfen. Unser Winkelhund wehrte sich, und*



Antoine F. Goetschel

*zwar erfolgreich! Der deutsche Bundesgerichtshof hat vor wenigen Wochen zu Gunsten des Tieres entschieden: Ein generelles Tierhalteverbot sei unwirksam, weil es Mieter unangemessen benachteilige. Es sei eine umfassende Interessenabwägung im Einzelfall durchzuführen.*

*Doch aufgepasst: Solche Verbotsklauseln sind in der Schweiz noch immer gültig und kommen manchmal vor. Statt die fein austarierte «Vereinbarung über die Heimtierhaltung» in Mietwohnungen beizuziehen, schliessen gewisse Vermieter Hunde manchenorts noch immer ganz aus Vertrag und Wohnung aus. Und wer dagegen vorgeht, sein Tier also zum Winkelhund macht, riskiert unter Umständen nicht bloss die Kündigung, sondern auch den Verlust der Erstreckungsfrist wegen Vertragsverletzung sowie obszön hohe Anwalts- und Gerichtskosten in Höhe des Vielfachen eines Jahresmietzinses. Jedenfalls ist der Halter eines West-High-*

*land White Terriers im Jahre 1994 beim Schweizer Bundesgericht ganz schön aufgelaufen. Er hat den Prozess verloren. Kein Wunder also trifft man solche Winkelhunde kaum an.*

*Was tun? Die Mieter- und Vermieterverbände sollten sich auf eine entsprechende Reform des Mietrechts einigen. So ist die Hunde- und Katzenhaltung etwa in Frankreich seit Jahrzehnten gesetzlich geschützt. Frankreich hat deshalb keinen Schaden erlitten, und viele Tierhalter sind froh, dass die Sachlage bezüglich Hunden und Katzen in der Wohnung klar ist. Und klar ist auch, dass sich die Mitbewohner bei einer allfälligen übermässigen Belästigung durch ein Haustier zur Wehr setzen können. Also: Etwas mehr Mut in Bern, haut den alten Zopf ab! Und noch etwas: Wadenbeisser sind weit häufiger als Winkelhunde.*

Antoine F. Goetschel, Rechtsanwalt, Zürich

# Künftig sollen alle zahlen

*Sämtliche Haushalte sollen künftig Empfangsgebühren für Radio und TV bezahlen. So will es der Bundesrat.*

**B**isher muss nur Gebühren bezahlen, wer auch einen Radio oder ein TV-Gerät in der Wohnung stehen hat. Nach dem Willen des Bundesrats soll es damit nun aber vorbei sein. Gemäss einer Vorlage über die Änderung des Radio- und TV-Gesetzes, die er ans Parlament geleitet hat, sollen künftig alle Haushalte die Gebühr bezahlen. Egal, ob man Radio hört und TV schaut oder nicht. Dafür soll die Gebühr von 462 auf neu 400 Franken sinken.

## Keine Befreiung mehr

Eine Befreiung von der Gebühr für Nicht-Hörer und TV-Abstinente ist nicht mehr vorgesehen. Der administrative Aufwand für die An- und Abmeldungen sowie für die Kontrollen sei zu gross, argumentiert der Bundesrat. Aber weshalb sollen auch solche bezahlen, welche die Leistung gar nicht in Anspruch nehmen oder sogar bewusst darauf ver-

zichten? Der Bundesrat sagt dazu, dass man heute auf jedem PC und sogar auf dem Handy Radio und TV empfangen kann. Also sei es falsch, auf Empfangsgeräte zu fokussieren. Die technische Entwicklung schreite schnell voran.

Der Bundesrat bemüht aber noch ein anderes Argument, nämlich den Service public. Ein funktionierendes Radio- und Fernsehsystem sei für die Demokratie und die politische Willensbildung nötig. Das sei im Interesse auch derjenigen, die selbst keine Programme konsumieren. So zahlen auch Autofahrer an die Bahn oder Bahnbenützer ohne Auto an den Strassenbau. Mehr Geld will der Bundesrat aber insgesamt nicht abschöpfen. Die Revision soll kostenneutral sein. Und ob die Empfangsgebühr – mietrechtlich nicht zu verwechseln mit der Anschlussgebühr – von der ungeliebten Billag eingezogen wird, ist ebenfalls offen. Der Auftrag soll neu ausgeschrieben werden.

So weit die Pläne aus dem Bundeshaus. Doch das Thema ist heiss, und im Parlament sind heftige Wortgefechte absehbar. Ob die Reform durchkommt, bleibt abzuwarten.

# Die Alten werden betrogen

Die Mieten steigen nicht nur mehr als die Löhne. Noch mehr steigen sie bei AHV-Bezüglern, die keine 2. Säule haben (das ist immer noch die Mehrheit). Am meisten – und am unverantwortlichsten – aber steigen sie für Menschen mit Ergänzungsleistungen (EL). Ihre AHV reicht immer weniger, deshalb brauchen sie, um zu überleben, die Ergänzungsleistungen. Seit dem Jahr 2001 aber wurden die Bruttomieten, für deren Festlegung der Bund zuständig ist, nie mehr der Teuerung angepasst. Es geht hier nur um eine Anpassung. Man hat zwar im Parlament einen Anlauf genommen, doch das Ganze scheint so kompliziert zu sein, dass schlicht nichts geschieht.

Am meisten leiden die Alten, deren Mieten ständig steigen, ganz besonders im Kanton Zürich. Nicht einmal eine Anpassung, die schon seit 2004 fällig ist, wird vom zuständigen Bundesrat zugestanden. Das dürfte der grösste Skandal sein, den sich zuerst Bundesrat Couchepin leistete, dann Bunderat Schneider-

Ammann und jetzt auch Bundesrat Berset von der SP. Dabei muss er ja nur dort weitermachen, wo seine Kollegin Bundesrätin Dreifuss aufhörte. Bei ihr stimmte es noch mit der Teuerungsanpassung der Bruttomieten für EL-Bezüglern.

Man gibt immer mehr Millionen aus der AHV-Kasse an rentenfremde Institutionen weiter, und die AHV deckt immer weniger das Existenzminimum. Das Bundesamt für Sozialversicherung drückt sich seit Jahren, den Bezüglern von Ergänzungsleistungen das zuzugestehen, was diese Menschen unbedingt brauchen.

Ich bitte Sie dringend, diese Sache endlich zu thematisieren, damit die seit Jahren betrogenen Alten endlich zu Ihrem Recht kommen. Sie verlangen ja nur eine rückwirkende Anpassung an die Teuerung. Die OECD machte schon im Jahr 2008 auf die zunehmende Verarmung alter Menschen in der Schweiz aufmerksam. Wundert Sie das? Mich nicht.

Alice Liber, Stäfa

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




**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*



# Böse, böse Katzen

Es ist ja schon grotesk genug, dass M&W Katzen als Vogelkiller zu ihrer Titelgeschichte macht, bloss weil zwei Amerikaner mit einer Statistik dies beweisen wollen. Dass H.U. Schlumpf nun aber in diese Bresche haut um zu behaupten, die Katzen seien schuld daran, dass die Smaragdeidechsen und Blindschleichen nicht nur im Onsernonetal, nein sogar im ganzen Tessin, ausgerottet wurden, ist gelinde gesagt absurd. Wenn sie Mäuse fangen, ist man froh. Wenn sie mal einen Vogel oder eine Eidechse erwischen, sind sie Killer, diese bösen, bösen Katzen.

Könnte man sich nicht auch vorstellen, dass in diesen letzten 25 Jahren, in denen H.U. Schlumpf die Eidechsen beobachtet, sich das ganze Ökosystem verändert hat, weil unter anderem eine zunehmende Zahl von gut situierten Deutschschweizern eine Zweitwohnung im Tessin hat, mit ihren Walking-Sticks durch die Gegend trampeln, joggen oder gar mit ihren Mountainbikes durch möglichst unberührte Natur radeln? Ist es nicht so, dass zusehends Trockenmauern verschwinden, weil diese halt gepflegt werden sollten, was bei Betonmauern entfällt? usw.

Kürzlich beobachtete ich in der Esche vor meinem Haus ein hysterisches Gezwitscher und Geflatter. Auf einmal flog da ein Eichelhäher davon, in seinem Schnabel eine kleine, noch halbnackte Amsel, gefolgt von



Wohin des Wegs?

deren Eltern, die das Junge nicht mehr zu retten vermochten. Dieser böse, böse Eichelhäher, vielleicht sollte man ihn kastrieren.

Art Ringger, Zürich

**KAM-oeko-LOGISCH**  
TEL/FAX 044 272 14 44  
www.kamoeko.ch

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

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

# Kann ich ausserordentlich kündigen?

**Frage:** Wir wollen eine eher teure Wohnung mieten, die wir erstmals in einem Jahr mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten jeweils auf Ende September und Ende März kündigen können. Da mein Mann in der Finanzbranche arbeitet, wissen wir nie, ob er von heute auf morgen entlassen wird. Könnten wir uns auf einen wichtigen Grund berufen und unsere Wohnung mit der Frist von drei Monaten auf einen beliebigen Zeitpunkt kündigen, wenn er arbeitslos würde und eventuell wieder in seinem Heimatland Deutschland eine Stelle suchen müsste?

**Hotline:** Darauf sollten Sie sich nicht verlassen! Art. 266g OR lässt eine solche ausserordentliche Kündigung zu, wenn wichtige Gründe die Fortsetzung des Mietverhältnisses

unzumutbar machen. Gemäss Rechtsprechung der Gerichte müssen diese Gründe unvorhersehbar sein, und sie dürfen nicht auf ein Verschulden derjenigen Person zurückzuführen sein, die kündigt.

Typische Gründe für eine ausserordentliche Kündigung gemäss Art. 266g OR sind Veränderungen des Gesundheitszustands. Etwa wenn ein älterer Mensch plötzlich nicht mehr die Treppe zu seiner Wohnung hoch kommt. Auch ein Einbruch, nach dem sich die Bewohner eines Hauses in den betreffenden Räumen unwohl fühlten, wurde vom Bundesgericht schon als Grund für eine ausserordentliche Kündigung anerkannt. Ein Wechsel der Arbeitsstelle

wird von den Gerichten hingegen eher als voraussehbar angesehen, so dass er nicht zu einer ausserordentlichen Kündigung berechtigt.

Wie Sie selber sagen, muss Ihr Mann immer mit einer kurzfristigen Entlassung rechnen. Umgekehrt können schwere wirtschaftliche Notlagen als wichtiger Grund anerkannt werden, etwa wenn eine Mieterin nach einer Scheidung den Mietzins nicht mehr bezahlen kann. Insofern lässt sich nicht ganz ausschliessen, dass eine ausserordentliche Kündigung nach einem Verlust des Arbeitsplatzes auch einmal als ausserordentlicher Kündigungsgrund anerkannt würde. Der langen Rede kurzer Sinn: Nach einem Arbeits-

platzverlust Ihres Mannes kämen Sie mit einer ausserordentlichen Kündigung wohl eher nicht durch. Ganz sicher lässt ich das aber nicht voraussagen.

Diese Unsicherheit ist auch darauf zurückzuführen, dass vor den Gerichten selten solche Fälle verhandelt werden. Denn häufig findet sich bei vorzeitigen Auszügen eine Ersatzmieterschaft, so dass sich die Frage nach dem wichtigen Grund erübrigt. Auch Sie hätten selbstverständlich die Möglichkeit, nach einem Stellenverlust Ihres Mannes einen Ersatzmieter oder eine Ersatzmieterin zu suchen. Dabei müssen Sie nicht einmal eine dreimonatige Kündigungsfrist einhalten.

## Muss ich die kurze Frist akzeptieren?

**Frage:** Da die Auftragslage schlecht ist, bin ich mit zwei Monatsmieten im Rückstand. Meine Verwaltung hat mir eingeschrieben eine Abmahnung geschickt, dass sie mir mit einer Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen werde, wenn ich den Mietzins nicht innerhalb von 30 Tagen zahle. Am Tag drauf erhielt ich von einem anderen Vertreter der Verwaltung einen Fax, dass ich, wenn ich die

ausstehende Miete nicht innerhalb von drei Tagen zahle, ordentlich auf den nächsten Termin gekündigt sei. Ich weiss in meiner jetzt schon schwierigen Situation nicht mehr, woran ich bin. Was kann ich tun?

**Hotline:** Ihre Verwaltung sendet widersprüchliche Signale aus. Grundsätzlich korrekt ist das Vorgehen, bei Zahlungsverzug eine 30tägige Zah-

lungsfrist anzusetzen und für den Fall der Nichteinhaltung eine Kündigung mit 30 Tagen Frist auf Ende Monat anzudrohen. Ebenfalls möglich ist, Ihnen ganz regulär unter Einhaltung der vertraglichen Frist und Termine zu kündigen, weil Sie den Mietzins schleppend zahlen.

Die Ansetzung einer Frist von drei Tagen setzt Sie aber in unzuläs-

siger Weise unter Druck und führt unseres Erachtens dazu, dass die reguläre Kündigung missbräuchlich wäre. Man kann sich sogar auf den Standpunkt stellen, weil die Verwaltung so widersprüchliche Signale aussendet, sei auch die Kündigung mit 30 Tagen Frist auf Ende eines Monats beim Nichteinhalten der 30tägigen Zahlungsfrist ungültig.

### HAUSHALT

## Locken Sie Bienen auf Ihren Balkon!

Der gute Tipp

Seit Markus Imhoofs Film über das Bienensterben sind Bienen in aller Munde. Sie sind auch eine Bereicherung für den heimischen Balkon.

Viele haben auf dem Balkon einige Topfpflanzen. Etwas grün sieht doch einfach besser aus! Doch haben Sie schon einmal daran gedacht, selber für ein vielfältiges Blumenangebot zu sorgen? Mit dem gezielten Einsatz von einheimischen Pflanzen können Sie das sehr leicht tun. Und plötzlich haben Sie auch Bienen auf dem Balkon. Biodiversität auf Balkonien – warum nicht?

### Wichtige Funktion

Bienen sollte man aus Angst, gestochen zu werden, nicht gleich ver-

Bild WWF



Wildbienen lassen sich leicht mit Balkonpflanzen anlocken.

treiben. Denn sie erfüllen eine wichtige Funktion beim Gedeihen von Blumen. Durch ihre Bestäubungspraxis halten sie die Flora in Schwung. Umgekehrt bieten Blüten den Bienen Nahrung und sichern ihr Überleben. Doch Bienen sind nicht gleich Bienen: Haben Sie gewusst, dass es in der Schweiz über

580 Bienenarten gibt? Das tönt nach viel. Aber gleichzeitig ist es eine Tatsache, dass rund die Hälfte davon nach Angaben des WWF als bedroht gelten muss. Die Verarmung unserer Umwelt durch die intensive Landwirtschaft sowie den Siedlungsbau setzen ihnen zu.

Das muss nicht sein. Man kann den Balkon zu einem Refugium für Bienen umfunktionieren, wenn man gezielt bienenfreundliche Pflanzen verwendet und somit eine Nisthilfe bereitstellt. Reseden sind laut dem WWF besonders geeignet, haben sie doch Blüten, die als hervorragende Nektarquelle gelten. Auch Glockenblumen sind nicht nur attraktiv, sondern sie wachsen auch gut in Balkonkisten und werden gerne von Bienen frequentiert. Echium-Pflanzen, die in steinig-sandiger Erde wachsen, gelten ebenfalls als sehr gute Bienenweide. Natürlich kann man auf dem Weg zum Bienen-Liebhaber auch einen Schritt weiterge-

hen und spezielle Nisthilfen aufstellen. Der WWF beispielsweise hat verschiedene Modelle aus Holz in Zusammenarbeit mit dem Hilfswerk Solidar Suisse (SAH) entwickelt. Die Umweltorganisation verspricht: Wenn die Nisthilfen fachgerecht angebracht werden, nämlich sonnig, gut fixiert und vor Regen geschützt, ist ihre Besiedlung garantiert.

Bienen sind dankbar für etwas Förderung. Das beweisen Projekte auf dem freien Feld. Auf dem Burg- hölzlihügel in Zürich wurde ein solches realisiert. Es sollte speziell bodennistende Wildbienen anlocken. Das klappte: Durch eine fachgerechte Pflege der Wiese – Mähen mit Sense, regelmässige Entfernung von invasiven Pflanzen – wurden bald 43 verschiedene Wildbienenarten dokumentiert.

→ Informationen auf der Webseite des WWF: [www.wwf-zh.ch](http://www.wwf-zh.ch) unter «Themen» und «Biodiversität».

# Nur keine bösen Überraschu

Die Ferienzeit steht vor der Tür. Was aber passiert, wenn Sie während der Abwesenheit einen Brief nicht in Empfang nehmen? M&W gibt Ihnen Tipps, damit Sie keine Frist verpassen.

**G**ut erholt und voller schöner Erinnerungen kehren Sie aus den Ferien zurück. Als Sie Ihre Post durchsehen, finden Sie eine Abholungseinladung für einen eingeschriebenen Brief. Die Abholfrist ist aber schon abgelaufen. Die Post hat den Brief bereits wieder an den Absender zurückgeschickt.

Ein eingeschriebener Brief, dessen Inhalt Sie nicht kennen! Das beunruhigt Sie. Hat Ihnen Ihr Vermieter etwa gekündigt? Und wäre die Kündigung überhaupt gültig, wenn Sie sie nicht entgegengenommen haben? Ja, das wäre sie. Gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts gilt eine eingeschriebene Sendung dann als zugestellt, wenn sie am Postschalter zur Abholung bereit liegt. Ob sie der Empfänger wirklich abholt, spielt keine Rolle.

## Frist für die Anfechtung

Wenn Sie nicht allzu lange in den Ferien waren, erleiden Sie durch die Rücksendung des Briefes jedoch keinen Nachteil. Um eine allfällige Kündigung bei der Mietschlichtungsbehörde anzufechten und/oder eine Erstreckung zu beantragen, steht Ihnen eine Frist von 30 Tagen zur Verfügung. Diese hat in Ihrem Fall bei Ablauf der 7tägigen Abholfrist der Post zu laufen begonnen. Dasselbe

Bild m&amp;w



Wir geniessen unsere verdienten Ferien. Zuvor aber müssen wir dafür sorgen, dass zuhause der Briefkasten geleert wird.

gilt, wenn Ihnen der Vermieter eine Mietzinserhöhung ankündigt.

Erkundigen Sie sich also beim Vermieter, ob er Ihnen einen eingeschriebenen Brief geschickt hat und worum es sich dabei gehandelt hat. Normalerweise schickt der Absender ohnehin nochmals mit normaler Post eine Kopie, wenn der Empfänger einen eingeschriebenen Brief nicht abgeholt hat. Dies ist zwar ge-

setzlich nicht vorgeschrieben, entspricht aber den Anstandsregeln.

## Vollmacht erteilen

Sie können natürlich jemandem eine Vollmacht erteilen, um während Ihrer Abwesenheit eingeschriebene Briefe bei der Post abzuholen. Wichtig ist das, wenn Sie so lange weg sind, dass die Anfechtungsfrist für eine Kündigung oder Mietzinserhö-

hung bei Ihrer Rückkehr schon abgelaufen wäre. In diesem Fall müssen Sie aber auch dafür sorgen, dass Sie tatsächlich über den Inhalt der betreffenden Postsendungen informiert werden und die Anfechtung rechtzeitig vornehmen können. Auch dazu können Sie jemanden bevollmächtigen.

In vielen Fällen ist es allerdings besser, wenn eingeschriebene Briefe während Ihrer Abwesenheit nicht abgeholt werden. Dann weiss der Absender, dass Sie sie nicht erhalten haben. Wenn Sie der Post für die Dauer Ihrer Ferienabwesenheit einen Rückhalteauftrag erteilen, in-

## Fristen und Formalitäten: Worauf Sie achten müssen

Will Ihnen der Vermieter mit einer Frist von drei Monaten auf Ende Oktober kündigen, hat er Ihnen dies vor Ende Juli mitzuteilen. Das heisst, das Kündigungsschreiben muss Ihnen spätestens am 31. Juli übergeben werden oder an diesem Tag auf der Post zur Abholung bereit liegen.

Die 30tägige Frist zur Anfechtung einer Kündigung sowie zur Einreichung eines Begehrens um Mieterstreckung beginnt allerdings erst dann zu laufen, wenn Sie das betreffende Schreiben wirklich entgegennehmen, spätestens aber bei Ablauf der 7tägigen Abholfrist der Post.

Anders verhält es sich mit einer Mietzinserhöhung. Eine solche ist nur auf einen Kündigungstermin möglich und muss 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist bei Ihnen als Mieterin oder Mieter eintreffen. Anders als bei einer Kündigung gilt als Zustelltermin dabei nicht schon der Tag, an dem das Schreiben am Postschalter bereit liegt, sondern der, an dem Sie es wirklich entgegennehmen. Holen Sie es gar nicht ab, gilt es am letzten Tag der Abholfrist als zugestellt.

Diese Regeln über den Zustellzeitpunkt eingeschriebener Postsendungen geben immer wieder zu Diskussio-

nen Anlass. Sie stehen nicht im Gesetz, sondern werden aus verschiedenen Gerichtsurteilen abgeleitet. Massgebend ist die Überlegung, dass immer dann, wenn die Empfängerin oder der Empfänger eine Bedenkfrist benötigt, die wirkliche Entgegennahme und nicht die Abholmöglichkeit am Postschalter massgebend sein soll. Hält der Vermieter die Zustellfristen nicht ein, ist die Kündigung oder Mietzinserhöhung allerdings nicht einfach ungültig, sondern wird auf den nächstmöglichen Termin wirksam. Das muss man unbedingt beachten.

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».

# ngen!

# Bald Zonen für günstige Wohnungen?

formiert sie die Absender eingeschriebener Briefe sogar ausdrücklich, dass die betreffenden Sendungen erst später zugestellt werden können.

Vermeiden sollten Sie jedenfalls, dass während Ihren Ferien der Briefkasten überquillt. Sonst verstossen Sie gegen Ihre mietrechtliche Sorgfalts- und Rücksichtspflicht. Beauftragen Sie also jemanden, diesen regelmässig zu leeren oder lassen Sie die Post zurückbehalten.

## Spezialfall Betreuung

Auf keinen Fall verpassen sollten Sie die Frist, um sich gegen eine unberechtigte oder fragwürdige Betreuung zu wehren. In der Schweiz kann jeder jeden betreiben, ohne dass die Berechtigung seines Anspruchs überprüft wird. Dann stellt das Betreibungsamt einen so genannten Zahlungsbefehl aus. Akzeptiert der Empfänger die Betreuung nicht, so muss er bis spätestens zehn Tage nach Erhalt des Zahlungsbefehls beim Betreibungsamt Rechtsvorschlag erheben. Am besten tut er das gleich bei der Übergabe des Zahlungsbefehls.

Mit dem Rechtsvorschlag ist die Betreuung gestoppt, wenn derjenige, der sie beantragt hat, nicht weitere rechtliche Schritte einleitet. Wenn Sie den Rechtsvorschlag verpassen, ist zwar noch nicht alles verloren. Sie können beim Gericht eine Gegenklage einreichen. Das ist aber aufwändig und mit etlichen Kosten verbunden.

Kann es also sein, dass Sie nach der Rückkehr aus den Ferien eine Abholungseinladung für einen Zahlungsbefehl im Briefkasten finden und die Rechtsvorschlagsfrist längst abgelaufen ist? Nein, darüber müssen Sie sich keine Sorgen machen. Ein Zahlungsbefehl gilt nur als zugestellt, wenn er Ihnen persönlich übergeben wird. Das Einwerfen einer Abholungseinladung genügt nicht. Wenn Sie abwesend sind, kann Ihnen das Betreibungsamt also keinen Zahlungsbefehl zustellen. Ausser eine erwachsene Person, die mit Ihnen im gleichen Haushalt lebt, nimmt ihn entgegen.

Machen Sie sich jedenfalls keine unnötigen Sorgen, bevor Sie wissen, worum es sich beim eingeschriebenen Brief handelt. Vielleicht enthält er ja gar keine Kündigung oder Mietzinserhöhung, sondern die Mitteilung, dass Sie in einer Lotterie gewonnen haben. *Ruedi Spöndlin*

*Im Kanton Zürich soll bald eine Rechtsgrundlage für Vorschriften bezüglich bezahlbarer Wohnungen vorliegen. Das «Modell Zug» ist auf gutem Weg.*

Wenn eine Zürcher Gemeinde in der Bauordnung oder in Sondernutzungsplänen besondere Vorschriften für den Bau von günstigen Wohnungen erlassen wollte, biss sie beim Kanton bisher auf Granit. Es gebe dafür im kantonalen Planungs- und Baugesetz keine Rechtsgrundlage, hiess es jeweils. Geprellt kamen sich insbesondere Zürich, Bülach und Thawil vor: Sie alle wollten den Bau von bezahlbaren Wohnungen allgemein oder bei einem bestimmten Projekt forcieren.

## Durchbruch in Sicht

Jatz aber hat der Wind gedreht. Den Anstoss dazu hat die SP-Initiative «für mehr bezahlbaren Wohnraum» gegeben. Sie wird derzeit im Kantonsrat behandelt. Jetzt liegt ein Gegenvorschlag vor, der gute Chancen hat, angenommen zu werden. Er wurde von der Kommission Planung und Bau ausgearbeitet und lehnt sich an die Diskussion in der Stadt Zürich an. Diese wurde von der Stadtzürcher MV-Präsidentin Manuela Schiller angestossen. Die Idee ist, dass ein Mindestanteil von preisgünstigen Wohnungen im Rahmen einer Güterabwägung dann vorgeschrieben werden kann, wenn planerische Massnahmen zu wertvermehrenden Um- oder Aufzonungen führen.

«Aus unserer Sicht ist das eine sinnvolle Form der Mehrwertabgabe. Damit wird die Grundlage für eine sozialverträgliche Verdichtung geschaffen», sagt Walter Angst, Kommunikationsleiter beim MV Zürich. Er beurteilt den Gegenvorschlag als solide Rechtsgrundlage für Städte und Gemeinden, die mit planerischen Mitteln den Bau von bezahlbaren Wohnungen fördern wollen.

## Mitteparteien gefordert

Noch ist der Gegenvorschlag aber noch nicht über die Bühne. Er braucht dazu eine Mehrheit im Kantonsrat. Den Ausschlag geben die Parteien der politischen Mitte: Wenn sie ihre Zustimmung geben, dann ist das grüne Licht perfekt. Für den MV



Zürcher Gemeinden sollen bald Zonen für bezahlbare Wohnungen festlegen können.

ist das Anliegen dringend: «Gemeinden und Städte brauchen jetzt einen erweiterten politischen Spielraum, um die soziale Durchmischung in den Quartieren und ein breit gestreutes Angebot von bezahlbaren Wohnungen zu fördern», so Walter Angst.

Der Kantonsrat hatte im vergangenen Februar den Auftrag erteilt, einen Gegenvorschlag zur SP-Initiative auszuarbeiten. In den Gegenvorschlag sollte gleichzeitig das Anliegen des Wädenswiler Stadtpräsidenten Markus Kutter (CVP) einfließen. Dieser hatte in einer Parlamentarischen Initiative ebenfalls Massnahmen für den preisgünstigen Wohnungsbau für Familien und den Mittelstand gefordert, unter anderem ein Vorkaufsrecht der Gemein-

den. Ein solches ist aber nicht vorgesehen. Dafür sollen nun Nutzungszonen mit Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau überlagert werden können, wie dies in der Stadt Zug geschieht.

Es soll allerdings ausgeschlossen werden, dass eine Gemeinde in einer bestehenden Zone zusätzlich die Auflage «preisgünstiges Wohnen» machen kann. Dadurch werden materielle Enteignungen von Grundbesitzern ausgeschlossen. Wo Mindestanteile für bezahlbare Wohnungen festgelegt werden, soll die Kostenmiete zur Anwendung kommen, die dem Bauherrn eine angemessene Rendite garantiert, aber ansonsten hohe Mieten verhindert. Die günstigen Mieten sollen zudem dauerhaft gesichert sein.

## NEWS

### Referendum in Basel

In Basel haben Anwohner das Referendum gegen den geplanten, fast hundert Meter hohen Turm am Messeplatz («Claraturm») ergriffen. Der Grosse Rat hatte den Weg für dieses Projekt durch einen Zonenplan freigemacht. Die Anwohner rund um den Wirt der Piano-Bar, die durch einen Abbruch bedroht ist, reklamieren, dass für einen Funktionsbau zu viel traditionelle Bausubstanz abgerissen werden müsse. Sie wollen die nötigen 2000 Unterschriften ohne die Unterstützung von Parteien beibringen. Der MV Basel unterstützt das Referendum nicht offiziell, steht ihm aber mit Sympathie gegenüber, da Dutzende von bezahlbaren Woh-

nungen auf dem Spiel stehen. Aus diesem Grund ist der Basler Ausgabe dieses M&W ein Referendumsbogen beigelegt. Der MV Basel hat seinerseits gegen das Projekt eine Verbandsbeschwerde eingereicht.

### Asloca reicht Initiativen ein

Mit über 11'800 Unterschriften hat die Asloca in Genf zwei Volksinitiativen eingereicht. Die eine Initiative richtet sich gegen die Umwandlung von Wohnungen in Stockwerkeigentum (so genanntes «congé-vente»). Die zweite Initiative soll den Mieterverbänden ein Beschwerderecht gegen Luxusrenovierungen bringen.

# 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



### Jetzt aktuell



### Broschüren

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

#### Mietzinserhöhung

24 Seiten. Stimmt der Mietzins?

#### Nebenkosten und Heizungsabrechnung

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

#### Problemlos Zügeln

28 Seiten. Umzug ohne Stress

#### Abschluss eines Mietvertrages

28 Seiten. Worauf man achten muss

#### Mängel an der Mietsache

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

#### Der vorzeitige Auszug

24 Seiten. Musterbriefe. Beilage: Formular für MietinteressentInnen

#### Kündigung

28 Seiten. Beilage: Kündigungsf formular

#### Auszug und Einzug

32 Seiten. Das Wichtigste bei Auszug und Neumiete

#### Paritätische Lebensdauertabelle

80 Seiten. Bewertung von Einrichtungen in Wohn- und Geschäftsräumen

#### Mietzinssenkung bei Veränderung des Referenzzinssatzes

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

#### Gemeinsam Wohnen/Untermiete

20 Seiten. Musterbriefe und -verträge

#### Daten und Adressen zum Mietrecht

120 Seiten

### Schriften

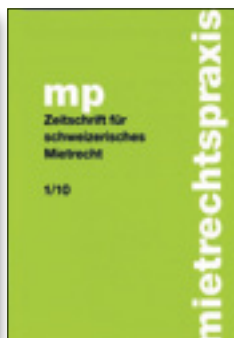
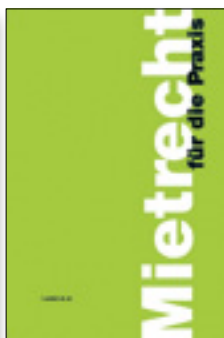
#### Die volkswirtschaftliche und soziale Bedeutung der Miete in der Schweiz

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

#### Mietzinssenkung bei Veränderung des Referenzzinssatzes

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

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



### Musterbriefe, Checklisten, Mietvertrag

Absender  
**Einschreiben**  
 Adresse Vermieterschaft  
 Ort und Datum

#### Herabsetzungsbegehren

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Freundliche Grüsse  
 Unterschrift

### Bücher

#### Mietrecht für Mieterinnen und Mieter

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

#### Das Mietrecht für die Praxis

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)

#### 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)

# Fünf Jahre Mieterlobby in Brüssel

Seit fünf Jahren ist die Internationale Mieterorganisation IUT mit einem Büro in Brüssel vertreten. Sie kann bereits einige Erfolge feiern.

Die Leserinnen und -leser von M&W wissen: Unsere Frau in Brüssel am Sitz der EU-Kommission heisst Barbara Steenbergen. Immer wieder kommentiert sie in unserer Zeitschrift Neuigkeiten in Mietersachen auf EU-Ebene. Steenbergen zog im Jahr 2008 von Berlin nach Brüssel um, als die IUT (International Tenant's Union) dort ein eigenes Verbindungsbüro eröffnen konnte. Auch der SMV gehört dieser internationalen Mieterorganisation an.

Das Büro wurde eingerichtet, damit im Gesetzgebungsprozess der europäischen Institutionen die Stimme der Mietenden gehört wird. Seither konnte die Mieterlobby auf zahlreiche Geschäfte Einfluss nehmen, Kontakte knüpfen, Anregun-



Mieterlobbyistin Barbara Steenbergen und ihr Kollege Davide Lanzillotti stossen in Brüssel auf das fünfjährige IUT-Jubiläum an.

gen platzieren und ein Netzwerk für den sozialen Wohnungsbau aufbauen. Natürlich gehört auch die Pflege guter Beziehungen zu den Mitgliedern des EU-Parlaments in Strassburg dazu, welche die Gesetze beraten und verabschieden. Diese sind auch für die Schweiz wichtig, obwohl unser Land ja nicht Mitglied der EU ist.

Ein Hauptthema war und ist «Social Housing», also das preisgünstige und bezahlbare Wohnen. Erst kürzlich kam ein neuer Bericht der Kommission für Beschäftigung und Soziales mit der Forderung heraus, die Mitgliedstaaten sollten einen Teil ihres Budgets für die Bereitstellung

von günstigen Wohnungen reservieren. Die Kommissionssprecherin, die französische Grüne Karima Delli, sagte: «Der Zugang zu preiswerten Wohnungen ist eine internationale Verpflichtung, welche die EU besonders zu berücksichtigen hat.»

Diese Botschaft wurde gehört. Vor kurzem hat das EU-Parlament den Bericht gutgeheissen und beschlossen, entsprechende Gesetzgebungsarbeiten an die Hand zu nehmen. Darüber reagiert der Präsident der IUT, Sven Bergenstrahle, erfreut: «Was in Europa überall fehlt, ist ein besserer Zugang zu günstigen Mieten für die Arbeitnehmenden. Damit kann auch die Arbeitsmobilität

von jungen Beschäftigten verbessert werden.»

Die IUT sieht dies als Erfolg ihrer Bemühungen an, günstige Wohnungen zu einem Thema der Politik zu machen. Nun sollen nicht nur Investitionsempfehlungen folgen, sondern auch Massnahmen gegen die Entmischung von Quartieren. Ausserdem werden die Städte angehalten, nicht mehr länger kommunale Wohnungen an Investoren zu verkaufen. Dies werde zu einem ausgewogeneren Wohnungsmarkt und zu einem faireren Verhältnis zwischen Mietern und Vermietern führen, ist man beim IUT überzeugt.

→ [www.iut.nu](http://www.iut.nu)

AZB  
CH-8026 Zürich  
PP/Journal

## URTEILE

### Nichtige Kündigung

Die Kündigung ist nichtig, wenn das Kündigungsdatum in einem Begleitbrief erwähnt wird, aber auf dem amtlich genehmigten Formular fehlt.

Art. 266l Abs. 2 und 266o OR in Verb. mit Art. 9 VMWG. Art. 298 Abs. 2 und 3 OR in Verb. mit Art. 9 VMWG. Bundesgericht I. zivilrechtliche Abteilung (4A\_374/2012). Publ. in *mpj*/2013

### Zahlungsverzugskündigung

Führen die Parteien Gespräche, in denen sich der Vermieter grundsätz-

lich mit einer Mietzinsreduktion wegen bestehender Mängel einverstanden erklärt, ist die wegen Zahlungsverzug ausgesprochene Kündigung missbräuchlich.

Art. 257d und 271 Abs. 1 OR. Tribunal cantonal du Canton de Vaud, Cour d'appel civil (11.016818) vom 7. März 2012. Publ. in *mpj* 1/2013

### Nebenkosten – Honorarpauschale

Bei Heiz- und Warmwasserkosten können sämtliche Verwaltungskos-

ten in Rechnung gestellt werden, bei den übrigen Nebenkosten dagegen nur jene, die im Zusammenhang mit der Erstellung der Abrechnung anfallen. Der Nachweis des effektiven Aufwands kann nicht mit pauschalen Durchschnittswerten erbracht werden.

Art. 4 Abs. 3 VMWG, Art. 5 Abs. 3 VMWG. Einzelrichter in Mietsachen des Bezirks Affoltern (MD 100007) vom 11. September 2012. Publ. in *mpj* 1/2013