

M+W

Mieten + Wohnen

Nr. 5, Oktober 2022

www.mieterverband.ch



So viel Schutt,
so viel Lärm
Seite 8-14

Liebe Leser*innen



Was glauben Sie: Wo entsteht der mit Abstand grösste Teil unseres Abfalls? – Es ist beim Abreissen von Häusern. Der Bauschutt, der dabei entsteht, beschert uns mehr als vier Fünftel unseres gesamten Abfallvolumens. Das ist gigantisch.

Und doch ist es auch heute noch etwas ganz Selbstverständliches, ganze Häuser abzureissen und am gleichen Ort neue zu bauen. Seit einigen Jahren regt sich allerdings Widerstand gegen die unökologische Lust am Neubau. Interessanterweise kommt er aus Architekturkreisen, wo das Bauen zum täglichen Brot gehört. Unsere Autorin Esther Banz hat sich in der Branche umgehört.

Neben Schutt verursacht das Abreissen ganzer Häuser auch viel Lärm. Um diesen geht es im zweiten Text unseres aktuellen Schwerpunkts. Wer in einer Stadt wie Zürich lebt, in der jedes Jahr Tausende von Häusern abgerissen und neu gebaut werden, wird ziemlich sicher irgendwann von Baulärm geplagt. Isabel Plana hat für ihren Text mit einer Betroffenen gesprochen. Und sie hat bei der Rechtsberatung nachgefragt, wie weit man als Mieter*in den Lärm tolerieren muss.

Zum Schluss noch dies: Seit ich vor dreieinhalb Jahren die Redaktion des M+W übernommen habe, habe ich immer wieder über den grossen, koordinierten Angriff der Immobilienlobby auf das Mietrecht berichtet. Über mehrere Jahre verteilt reichten deren Vertreter im Parlament zahlreiche Vorstösse ein, die den gesetzlichen Schutz der Mietenden angreifen. Jetzt geht es langsam in die Schlussrunde:

In der Wintersession sollen zwei erste Gesetzesvorlagen dazu vom Nationalrat behandelt werden – mit den besten Chancen, angenommen zu werden. Kurz vor Druck dieses Hefts kam jedoch von unerwarteter Seite noch Bewegung in die Sache. Lesen Sie dazu den Kommentar von MV-Präsident Carlo Sommaruga und unseren Überblickstext.

Herzliche Grüsse
Andrea Bauer

Aktuell Wer Energie spart, muss belohnt werden	3
Kommentar Das ist eine Premiere des Bundesrats	4
Politik Nein zum Angriff auf das Mietrecht	6
Thema Gegen das Abreissen regt sich Widerstand	8
Zürich Immer mehr Mietende sind von Baulärm geplagt	12
Topten So sparen Sie bei der Beleuchtung Energie	16
Verlosung Gewinnen Sie das neue Buch von Pippo Pollina	17
Mietttipp Keine Angst vor der Schlichtungsstelle!	18
Hotline Welcher Termin gilt für die Kündigung?	21

Herausgeber
Mieterinnen- und Mieterverband
Deutschschweiz

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

Esther Banz, Ernst Feurer, Urs Geiser,
Fabian Gloor, Stefan Hartmann, Isabel
Plana, Patric Sandri, Reto Schlatter,
Carlo Sommaruga, Michael Töngi
Gestaltungskonzept
Hubertus Design GmbH, Zürich
Layout
Atelier Bläuer, Joel Kaiser, Bern
Titelbild
Reto Schlatter, Zürich

Druck
Stämpfli AG, Bern
Beglaubigte Auflage
127 679 Exemplare
Erscheinen
6-mal pro Jahr
Abonnementspreis
Fr. 40.-/Jahr
Inserate und Beilagen
Katanja Schwander
katanja.schwander@mieterverband.ch
T 043 243 40 40
Adressänderungen
info@mieterverband.ch



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



Gedruckt in der Schweiz

Das Sparen muss sich lohnen

Die Sparkampagne beim Heizen ist wichtig, damit wir gut durch den Winter kommen. Noch mehr Wirkung hat sie, wenn das Sparen auch finanziell belohnt wird. Das ist aber längst nicht überall garantiert.

In Altbauten wird oft noch pauschal abgerechnet und alle zahlen gleich viel für Heizung und Warmwasser.



Foto: Joel Kaiser

In neueren Wohnungen ist es Standard: Jede Mietpartei bekommt die Heizkosten verrechnet, die sie selber verursacht hat. Das ist nichts als gerecht, denn der Verbrauch ist sehr unterschiedlich. Die einen mögen es wärmer, andere nehmen es nicht so genau mit dem Schliessen der Fenster, und wieder andere machen sich einen Sport daraus, den Energieverbrauch so stark wie möglich zu senken.

In Neubauten und bei Sanierungen ist eine individuelle Abrechnung der Heizkosten in grösseren Liegenschaften Vorschrift. In Altbauten hingegen gilt dies – mit Ausnahme von Baselland und Basel-Stadt – nicht: Ausgerechnet dort, wo hohe Heizkosten entstehen, wird oft noch pauschal abgerechnet und alle zahlen gleich viel. Wer also spart, profitiert kaum davon und ärgert sich unter Umständen über die Nachbar*innen, die den ganzen Winter das Fenster offen lassen. So kommt es, dass der Verbrauch der einen Partei bis zu drei Mal höher oder eben tiefer sein kann als derjenige der anderen, beim Warmwasser kann der Verbrauch eines verschwenderischen Haushalts sogar acht Mal höher sein als der eines sparsameren oder auch viel kleineren Haushalts. Da läppert sich schnell einmal etwas zusammen. In einem schlecht isolierten Haus machen diese Unterschiede nicht ein paar hundert, sondern 1000 bis 2000 Franken aus.

Der Bundesrat interessiert sich nicht für diese Unterschiede. Er lehnte im Sommer einen Vorstoss ab, der für alle Gebäude eine individuelle Heiz- und Warmwasserabrechnung verlangte. Das sei zu kompliziert und Sache der Kantone, hiess es. Die Antwort fiel damit arg lapidar aus: Erstens ist es der Bund, der bei Neubauten diese Abrechnung verlangt, und zweitens ist die Forderung gegenwärtig aktueller denn je: Mit den hohen Energiekosten bekommt das Anliegen zusätzliche Berechtigung.

Will der Bundesrat die Mietenden in seiner Sparkampagne mitnehmen, sollte er ihnen auch einen finanziellen Anreiz zum Sparen beim Heizen anbieten.

Kosten für individuelle Abrechnung sind gesunken

Die individuelle Heizkostenabrechnung ist nicht gratis. Die Kosten für die Geräte und das Ablesen derselben können auf die Mietenden überwältigt werden. Die Preise sind aber gegenüber früher gesunken – Digitalisierung sei Dank. Gemäss Anbieter betragen die Kosten für eine Vierzimmerwohnung bei heutiger Installation noch rund 75 Franken pro Jahr für die Heizung und nochmals rund 20 Franken fürs Warmwasser (Amortisation und Abrechnung). Mit der individuellen Abrechnung bekommen nicht nur alle ihren effektiven Verbrauch verrechnet, sondern es gibt auch zusätzlich eine Sparmotivation: Ältere Studien gehen nämlich davon aus, dass allein durch die individuelle Abrechnung rund 10 bis 15 Prozent Heizkosten eingespart werden.

Kommentar

Eine Premiere



Erstaunlich! Eine Premiere sogar: Der Bundesrat stellt sich auf die Seite der Mieter*innen! In einer aktuellen Stellungnahme fordert er das Parlament auf, nicht auf die beiden parlamentarischen Initiativen einzutreten, die das Mietrecht angreifen.

Was die Initiative zur Untermiete angeht, ist er der Ansicht, dass die von der Rechtskommission auf Vorschlag des HEV-Präsidenten präsentierten strengeren Bestimmungen nicht gerechtfertigt sind, da sie sowohl für die Vermieterschaft als auch für die Mietenden mehr Verwaltungsaufwand verursachen würden. Darüber hinaus würden sie die Nutzung von Plattformen wie Airbnb erschweren.

Was die erleichterte Kündigung wegen Eigenbedarfs in der zweiten Initiative betrifft, so sieht der Bundesrat darin einen Eingriff in das Gleichgewicht zwischen den beiden Parteien des Mietvertrags. Er betont ausserdem, wie dies auch der Mieterinnen- und Mieterverband schon immer gesagt hat, dass die geltenden Bestimmungen bereits die Möglichkeit vorsehen, den Mietvertrag bei dringendem Eigenbedarf zu kündigen.

Die Rechtskommission muss unbedingt aus der ideologischen Sackgasse herauskommen, in die sie von den Immobilienkreisen gedrängt wurde, zur Realität zurückkehren und dem Nationalrat ebenfalls vorschlagen, nicht auf die beiden parlamentarischen Initiativen einzutreten.

Sollte das Parlament gegen jede Vernunft diesem Angriff auf das Mietrecht doch zustimmen, wird der MV dank Ihrer grosszügigen finanziellen Unterstützung die nötigen Referenden ergreifen.

Carlo Sommaruga, Präsident MV Schweiz

Mehr zum Angriff auf das Mietrecht siehe Seite 6.



Foto: Parlamentsdienste, 3003 Bern

Vorstosspaket zum Schutz der Mietenden

Seit letztem Frühling hat der Mieterinnen- und Mieterverband den Bundesrat wiederholt aufgefordert, angesichts der steigenden Energiepreise Massnahmen zur Entlastung der Haushalte zu ergreifen. Der Bundesrat hält dies jedoch nicht für nötig. In der Herbstsession haben Parlamentarier*innen aus National- und Ständerat deshalb ein Paket von sieben Vorstössen zur Stärkung des Mieter*innenschutzes in der Energiekrise eingereicht:

Gefordert werden unter anderem ein besserer Kündigungsschutz für Mietende, die ihre Nebenkosten nicht bezahlen können, und die Einführung einer Obergrenze für Heiz- und Warmwasserkosten. Ein weiterer Vorstoss fordert vom Bundesrat eine Strategie für die Revision von Heizinstalltionen. Durch eine regelmässige Heizungsreinigung könnten bis zu 15 % Energie eingespart werden.

Eigenmietwert geht zurück an den Absender

In der vergangenen Herbstsession wurde einmal mehr über eine mögliche Abschaffung des umstrittenen Eigenmietwerts debattiert. Die Maximalvariante der Wirtschaftskommission des Nationalrats (Abschaffung des Eigenmietwerts bei gleichzeitiger Beibehaltung der steuerlichen Abzüge), die der MV scharf kritisiert hatte, ging dem Nationalrat zu weit. Das Geschäft wurde zur Überarbeitung an die Kommission zurückgewiesen, die damit nochmals über die Bücher muss. Für den MV Schweiz ist klar: Laut Bundesverfassung müssen die 2,3 Millionen Miethaushalte und die 1,4 Millionen Eigentümerhaushalte steuerlich gleich belastet werden. Ein Vorschlag, der zu einer massiven Ungleichbehandlung der Mieter*innen gegenüber den Wohneigentümer*innen führt, ist inakzeptabel.

Vorstoss zu Mietzinskontrollen verschoben

Zwei für die Herbstsession traktandierete, gleichlautende Vorstösse von Carlo Sommaruga (Ständerat Genf) und Jacqueline Badran (Nationalrätin Zürich) für wirksame Mietzinskontrollen wurden weder vom National- noch vom Ständerat behandelt und auf eine nächste Session verschoben. Die Vorstösse berufen sich auf eine kürzlich erschienene Studie (BASS, 2022), die eine gewaltige Umverteilung im Mietwohnungsmarkt belegt: Aufgrund der zu hohen Renditen haben die Mietenden allein im letzten Jahr 10,5 Milliarden Franken zu viel an Mietzinsen bezahlt. Viele Renditen sind heute höher, als es das Gesetz erlaubt, bis anhin wird dies aber kaum kontrolliert. Der Vorstoss von Badran und Sommaruga fordert die Einführung einer periodischen Revisionspflicht der Renditen auf Mieteinnahmen.

Der perfide Plan

Nach dem Motto «Erst einfacher rauswerfen, dann die Mieten erhöhen» wollen die Immobilienkreise im Parlament zuerst den Kündigungsschutz aufweichen und dann Mieterhöhungen erleichtern. In der Dezembersession soll es losgehen.



Über mehrere Jahre hinweg haben die Vertreter der Immobilienlobby im Parlament eine ganze Reihe von Vorstössen eingereicht, mit denen sie das Mietrecht angreifen und damit die Rechte der Mietenden schwächen wollen. In der kommenden Dezembersession nun werden die ersten Gesetzesvorlagen vom Nationalrat behandelt. Worum geht es?

Darum geht es im Einzelnen

Zur Debatte im Nationalrat stehen drei Gesetzesvorlagen, von denen der Mieterinnen- und Mieterverband zwei bekämpft: die zum Eigenbedarf und die zur Untermiete.

Die erste Vorlage will konkret, dass beim Eigenbedarf – wenn also ein*e Vermieter*in eine Wohnung für sich selber oder ein Familienmitglied beanspruchen will – nicht mehr nachgewiesen werden muss, dass dieser «dringlich» ist. Im Streitfall würde dadurch die Lebenssituation der Mieter*innen nicht mehr berücksichtigt – auch dann nicht, wenn sie prekär ist. Eine Abwägung würde so immer zugunsten der Vermieterschaft ausfallen.

Der Eigenbedarf wird bereits heute oft nur als Vorwand geltend gemacht, um vor allem langjährige Mietende loszuwerden und die Wohnung teurer weiterzuvermieten. Würde die Vermieterschaft vom Nachweis der Dringlichkeit des Bedarfs befreit, wie es der Vorstoss will, würde das Risiko von Missbräuchen vervielfacht und die Position der Mietenden zusätzlich geschwächt.

Die zweite Gesetzesvorlage will das Recht auf Untermiete gegenüber heute stark einschränken. Er will eine Reihe von einseitigen und willkürlichen Gründen

einführen, mit denen eine Untervermietung verweigert oder sogar der Mietvertrag der Person gekündigt werden kann, die ihre Wohnung untervermietet. Eine Untervermietung soll beispielsweise dann abgelehnt werden können, wenn sie länger als zwei Jahre dauert. Das ist heutzutage realitätsfremd.

Zusätzlich sollen Vermieter*innen neu ein ausserordentliches Kündigungsrecht (Frist: 30 Tage) erhalten für den Fall, dass die Mieterschaft bei einer Untervermietung gewisse Formvorschriften nicht einhält. Eine Mieterin könnte damit aus ihrer Wohnung geworfen werden, nur weil sie etwa vergessen hat, eine Änderung im Untermietvertrag mitzuteilen.

Und darum geht es wirklich

So viel zu den Einzelheiten. Im Grunde geht es den Initiant*innen um ein übergeordnetes Ziel: Sie wollen eine Aufweichung des Kündigungsschutzes der Mietenden. Nur so nämlich – durch einen einfacheren Rauswurf und eine darauf folgende Neuvermietung – können die Mieten und damit die Renditen substanziell erhöht werden.

Der Bundesrat hat am 19. Oktober entschieden, dem Parlament zu empfehlen, nicht auf die beiden Vorlagen einzutreten. Das ist bemerkenswert, denn die Landesregierung ist bisher nicht dafür aufgefallen, dass sie sich besonders für die Mietenden eingesetzt hätte (lesen Sie dazu auch den Kommentar von MV-Präsident Sommaruga auf Seite 4).

Sollten National- und Ständerat die beiden Vorlagen trotzdem annehmen, wird der Mieterinnen- und Mieterverband gegen jede einzelne das Referendum ergreifen – das ist leider nötig (siehe Text rechts) – und die Rechte

der Mietenden gegen die Immobilienlobby verteidigen. Denn diese Gesetzesvorlage ist leider erst der Anfang ...

Weitere Referenden in Sichtweite

Nach dem Motto «Erst einfacher rauswerfen, dann die Mieten erhöhen» soll es in einem zweiten Schritt nämlich für Vermieter*innen noch einfacher werden, die Renditen in die Höhe zu treiben. Und die Mieter*innen auf der anderen Seite sollen gleichzeitig noch weniger Möglichkeiten haben, sich gegen missbräuchliche Mieten respektive Renditen zu wehren. Die entsprechenden Vorstösse sind bereits im November in der zuständigen Kommission traktandiert und das Parlament wird sich voraussichtlich 2023 mit ihnen befassen. Die Folge dieser Vorstösse wäre, dass die Mieten in der Schweiz noch stärker ansteigen würden, als sie es heute schon tun. Die nächsten Referenden sind also schon in Sichtweite.

Mehrere Referenden nötig

Weil von der Immo-Lobby orchestrierte Parlamentarier*innen bewusst darauf verzichtet haben, die Vorstösse wie üblich zu einer einzigen Gesetzesvorlage zusammenzufassen, muss gegen jede Gesetzesänderung einzeln das Referendum ergriffen werden. Diese Salamtaktik wurde bewusst gewählt, um die Gegenwehr zu erschweren.



Die Schweiz wird abgerissen

Tausende Häuser werden in der Schweiz jedes Jahr abgebrochen und ihre Substanz zum grössten Teil weggeworfen. Damit an Ort und Stelle von Grund auf neu gebaut werden kann. Gegen diese als selbstverständlich geltende Praxis regt sich Widerstand – gerade auch von Architekt*innen.

Kinder könnten stundenlang zuschauen, wenn riesige Bagger ganze Häuser auseinanderreißen, Erwachsene freilich auch. Und wer Zeit hat, kommt voll auf seine Kosten, denn abgerissen wird zurzeit vielerorts. Auch im Schweizerischen Architekturmuseum SAM in Basel konnte man kürzlich – im Sitzen sogar – zuschauen, wie gigantische Abbruchzangen an Hauswänden zerrn und dabei Backsteine, Gips, Beton und Stahlstangen herausreißen und zu Boden krachen lassen. Dort liegt das zu Abfall gewordene einstige Mauerwerk dann, kreuz und quer übereinander Holzbretter und verbogene Stangen. Material, in dem viel wertvoller Rohstoff steckt – Sand, Erde, Holz oder Eisen, einst energieaufwändig abgebaut, zu Baumaterial verarbeitet, zur Baustelle transportiert und dort verbaut. In jedem Gebäude-«Abfall» stecken Unmengen an verbauter Energie – mehr als die Hälfte der gesamten Energie sogar, die ein neueres Haus im Laufe seiner Existenz im Betrieb insgesamt verbraucht, das Heizen eingerechnet.

Der reinste Wahnsinn

Wird ein bestehendes Haus abgerissen, landet mit dem nicht weiter- oder wiederverwerteten Bauschutt also jede Menge graue Energie quasi auf dem Müll – konkret: in Deponien (dass dabei auch teils über Jahrhunderte gewachsene Kultur und Identität einfach weggeworfen wird, wäre noch einmal ein anderes Thema). Und für einen Neubau wird bei der Rohstoffgewinnung, der Materialherstellung und dem Transport wieder neues Treibhausgas verursacht. Wo man doch auch mit dem Bestand oder wenigstens Teilen davon bauen könnte. Die Tabula-rasa-mässige Abriss- und Ersatz-

neubaupraxis ist der reinste Wahnsinn – und man mag es fast nicht glauben, aber: Ein Wendepunkt ist noch nicht in Sicht. Dabei hat die Schweiz ihr CO₂-Budget unter Berücksichtigung ihrer historischen Emissionen bereits aufgebraucht, sagen die Macher*innen der Ausstellung «Die Schweiz: Ein Abriss». Sie gehören «Countdown 2030» an – einer Gruppe besorgter Architekt*innen und weiterer im Bauwesen Tätiger, die sich 2019 gebildet hat. Mit einer Petition, dem partizipativ angelegten «Abriss-Atlas» und der Ausstellung wollen sie wachrütteln und aufzeigen, warum es einen Stopp der bisherigen Praxis braucht, wie ihn auch der Aktionsplan der Klimastreik-Bewegung mit seinem Moratorium für Neubauten verlangt. Es ist die Forderung nach einem Paradigmenwechsel, der die Lust am Neubau und deren Selbstverständlichkeit in Frage stellt – und das ausgerechnet von Architekt*innen? Ja. Aber von vorne.

Der Neubau: Eine Klimakatastrophe

Noch vor wenigen Jahren war die graue Energie, die in Gebäuden steckt, und überhaupt die eigene Klima-Verantwortung unter Bauherr*innen, Planer*innen und Architekt*innen ausser vereinzelt an Hoch- und Fachhochschulen kein grosses Thema. Fachzeitschriften wie insbesondere «Hochparterre» thematisierten zwar schon länger klimarelevante Fragen, und 2020 wurde den Pionier*innen im Wiederverwenden von Bauteilen, Barbara Buser und Eric Honegger vom «Baubüro in Situ», mit dem Meret-Oppenheim-Preis quasi der Grand Prix der Schweizer Architektur verliehen. Barbara Buser wurde ausserdem für eine Gastdozentur an die ETH berufen – aber diese und weitere ums Klima

und die planetaren Grenzen Besorgten riefen mit wenig Widerhall in den Echo-raum all derer, die die Schweiz bauen.

Einen Ruck löste erst die Klimabewegung aus. Weltweit und auch in der Schweiz bildeten sich «Architects for Future»-Gruppierungen. In Basel fanden Architekt*innen zudem zu «Countdown 2030» zusammen. Eine von ihnen ist Rahel Dürmüller. Für die Ausstellungs-Mitverantwortliche ist angesichts der Tatsache, dass die Baubranche für 40 Prozent des CO₂-Ausstosses weltweit verantwortlich ist, klar: «Alles, was ich privat zur Verkleinerung meines Fussabdrucks tue, ist gut und recht, aber der viel grössere Hebel liegt in meiner Arbeit als Architektin.» Vor ein paar Jahren habe es eine intensive Diskussion zu Einweg-Plastiktüten gegeben, gleichzeitig würden in der Schweiz jeden Tag mehrere Häuser weggeworfen, ganz selbstverständlich.

Tausende abgebrochene Wohnungen

In der Schweiz werden pro Jahr zwischen 3000 und 4000 Gebäude abgerissen. Auch die Stadt Zürich rechnet: Dort wurden in den letzten zwanzig Jahren 13 695 Wohnungen abgebrochen, im Jahr 2021 mit 1768 so viele wie nie zuvor. Freilich sind Wohnungen in grösserer Zahl neu entstanden – aber diese Abrissfreude ist weder ökologisch noch sozial nachhaltig, denn in den meisten Fällen werden mit dem Bagger auch gewachsene nachbarschaftliche und kulturelle Strukturen zerstört. Und der Pro-Kopf-Flächenverbrauch ist bei neuen Wohnungen grösser. «Wenn es so weitergeht, müssen in den nächsten Jahren Zehntausende Menschen ihr Haus, ihr Quartier oder gar die Stadt verlassen», sagt Walter Angst vom Mieterinnen- und Mieterverband Zürich. Über vertriebene

Menschen gibt es keine Zahlen, schon gar nicht schweizweite, aber was die weggeworfene Bausubstanz betrifft, weiss man: Diese Art der Erneuerung, die – obwohl auch ohrenbetäubend (vgl. S. 12) – schleichend und in ihren Dimensionen kaum fassbar vonstatten geht, beschert der Schweiz 84 % ihres gesamten Abfallvolumens.

Bauschutt: Ein jährlicher Zug bis Kapstadt
500 Kilogramm Bauschutt fallen hierzulande pro Sekunde an, sagt «Count-down 2030» in der Ausstellung, pro Jahr seien es 7,5 Millionen Tonnen. Sie stützen sich auch dabei auf Zahlen des BAFU. «Diese jährlich in der Schweiz anfallende Menge entspricht einem Güterzug von Zürich bis Kapstadt», sagt Rahel Dürmüller. Das Material gelangt in der Realität nicht nach Südafrika, sondern zu einem grossen Teil in Deponien. Dort gibt es aufgrund der hohen Bautätigkeit bereits Platznot. Eine in den Wald gebaute Deponie bei Liestal BL beispielsweise ist 32 Jahre früher als geplant be-

reits voll, wie der WWF Region Basel aufdeckte – allerdings auch weil man offenbar aus anderen Regionen Bauabfall importiert hat.

Nicht aller Bauschutt wird in Deponien entsorgt – ein Teil wird thermisch verwendet, beispielsweise zum Heizen, oder geht in die Wiederverwertung. Das klinge aber besser, als es sei, sagt Rahel Dürmüller: «Das meiste ist Downcycling, wird also minderwertig wiederverwendet. Aus Sicht des Materialkreislaufs ist dies sinnvoll, aus energetischer Sicht aber nicht immer. Denn die Aufbereitung kostet viel Energie; um Beton zu rezyklieren, braucht es sogar beinahe mehr Energie als für die Herstellung von neuem.» Unter dem Strich sei Recycling zwar besser als Wegwerfen, aber noch viel besser wäre es, die Strukturen zu erhalten.

Warum wird so viel abgerissen?

An einem Donnerstagabend im Oktober treffen sich in der Ausstellung in Basel gut zwei Dutzend Architekt*innen

und andere im Bau und der Stadtentwicklung Tätige, um darüber zu diskutieren, warum überhaupt noch abgerissen wird. Moderatorin, Eingeladene und Publikum sitzen auf Augenhöhe im offenen Kreis, es entsteht eine rege Diskussion, bei der es darum geht, wer die Treiber der Abrisspraxis sind. Man ist sich einig, dass nebst anderem auch gesetzliche Fehlanreize – dazu gleich noch mehr – sowie das massenhaft vorhandene Geld den Abriss vorantreiben, denn für institutionelle Anleger wie Pensionskassen sind Immobilien, die sie neu erstellen, Renditevehikel: Mit teuren Wohnungen in Ersatzneubauten lässt sich mehr Geld abschöpfen als mit bestehenden Häusern und den Menschen, die schon seit Jahrzehnten darin leben. Ausserdem braucht es für neue Häuser viele neue Materialien.

Studierende fordern den Wandel

An der ETH Zürich gärt jetzt aber auf Seiten der Studierenden ein neues Bewusstsein, wie verschiedene Leute beobachten. Auch Rahel Marti, Architektin

In der Schweiz fallen pro Sekunde 500 Kilogramm Bauschutt an, pro Jahr ergibt das 7,5 Millionen Tonnen.



Foto: Reto Schärter

und Redaktorin bei der Architekturzeitschrift «Hochparterre», weiss: «Heutige Studierende wollen ökologisch bauen lernen und fordern ein, dass die Professor*innen sie entsprechend unterrichten.»

Augenöffnend ist die Masterarbeit dreier ETH-Studenten zum Abriss der riesigen Überbauung Wydäckerring in Zürich – sie thematisieren in ihrem Film, wie achtlos Gebäude abgerissen werden, wie eine Kultur des Erhalts wertvoller Substanz fehlt.

Auch der Zürcher Architekt Philipp Fischer von Enzmann/Fischer beobachtet, wie sich die Haltungen und Interessen in der Architekturszene seit kurzer Zeit verändern, über die Hochschulen hinaus. Ohne zu verheimlichen, dass auch sie noch Beton-Altlasten haben, sagt er in der Diskussionsrunde: «Früher schien abreißen und neu bauen einfach normal. Aber jetzt hat sich, in unglaublich schnellem Tempo, ein neues Denken etabliert, auch in unserem Büro. Innert nur zweier Jahre.» Lacaton/Vassal aus Frankreich hätten viel dazu beigetragen. Das 2021 mit dem Pritzkerpreis geehrte französische Architekturteam sorgte mit der Transformation eines riesigen, zuvor nicht besonders ansehnlichen Sozialwohnungsbaus in Bordeaux für Aufsehen – und neulich in Zürich, auch weil sie beim Wettbewerb um die Erneuerung der Maaghallen (nur) auf dem zweiten Platz landeten. Lacaton/Vassal wollten das Industrieerbe, das inzwischen zu einem wichtigen Kulturort geworden ist, erhalten – aber die Jury platzierte sie auf Rang zwei, um ein Projekt gewinnen zu lassen, das den Abriss der Industriehallen vorsieht.

Hätte man doch die Klimajugend gefragt

Dass Projekte, die vom Bestehenden ausgehen, zwar gewürdigt werden, aber nur auf dem zweiten Platz landen, scheint zurzeit öfters vorzukommen, wie sich in der Diskussion zeigte. Auch Philipp Fischer machte diese Erfahrung kürzlich. Sein Büro hatte mit «Werkstadt» am Wettbewerb für das Schulhaus Höckler in Zürich-Leimbach teilgenommen. Man sah vor, mit dem alten Industriebestand zu arbeiten, ihn grösstenteils zu erhalten. Es siegte aber ein Abriss-/Neubauprojekt. In der Jury-Begründung des Amtes für Hochbauten der Stadt Zürich lautete der

letzte Satz in der Würdigung des Projekts: «Aber würde man die Klimajugend fragen, so wäre «Werkstadt» wohl ihre neue Schule.»

Offenbar braucht es eine gehörige Portion Zynismus, um sich angesichts der Klimakrise für Abbrüche zu entscheiden. Es scheint aber auch der einfachere Weg zu sein. Denn, so sagen die Fachleute: Beim Bauen im Bestand und überhaupt beim Weiter- und Wiederverwenden von Materialien sieht man sich mit allerlei Unvorhersehbarem konfrontiert. Es braucht Improvisationswille und ist bei grösseren Eingriffen kostenintensiv. Ausserdem hat man hierzulande – anders als etwa in Holland – erst wenig Erfahrung damit.

Politik und Architekt*innen sind gefordert

Und dann sind da noch die gesetzlich installierten Fehlanreize. Etwa dass seit 1. Januar 2020 bei Ersatzneubauten Rückbaukosten bei den direkten Bundessteuern abgezogen werden können. Solches will «Countdown 2030» mit der Petition beseitigen. Die Aktivist*innen, die auch Bauprofis sind, fordern ferner, dass die Entsorgungskosten verteuert werden, es für Abriss eine Bewilligungspflicht gibt und Gemeinden, Kantone und der Bund bei ihren eigenen Bauten mit gutem Beispiel vorangehen. Sie wollen Tempo sehen, denn noch planen die meisten im Bau ohne jegliches Klimabewusstsein, wie auch Rahel Marti von «Hochparterre» wahrnimmt: «Es gibt jede Menge Büros, bei denen die Dringlichkeit noch nicht angekommen ist. Die erwischt man nur mit politischen Vorgaben und Sanktionen. Auch ein CO₂-Budget pro Kopf wäre sicher wirkungsvoll.»

In Zürich beschloss der Gemeinderat dieses Jahr, dass die Stadt als Bauherrin nicht mehr einfach abreißen und neu bauen darf, sie muss sich zuerst über Energiebilanzen beugen. Ziel ist unter anderem, dass vermehrt im Bestand erneuert wird. In Basel-Stadt ist man diesbezüglich ebenfalls auf gutem Weg. Im Kanton Bern verlangt eine Motion, dass Sanierungen anstelle von Ersatzneubauten gezielt gefördert werden. Auch auf Bundesebene bewegt sich – langsam – etwas. Die parlamentarische Initiative «Schweizer Kreislaufwirtschaft stärken» verlangt, dass mit einer Gesetzesgrund-

lage die Umweltbelastung durch die Verwendung kreislauffähiger Materialien und durch die Vermeidung von Abfällen massgeblich reduziert wird, explizit auch im Bau. Die zuständige Kommission hat zwei weitere Jahre Zeit für die Ausarbeitung.

An jenem Oktoberabend im Schweizerischen Architekturmuseum sind sich auch die Anwesenden einig: Die Politik muss dringend ran! Und auch die eigene Gilde. Während im Nebenraum die Bagger auf der Leinwand unermüdlich Mauerteile zum Einsturz bringen, erinnert der ebenfalls an der Diskussion teilnehmende Walter Angst vom MV Zürich daran, wie wichtig es ist, früh zu erkennen, wenn der Abriss eines Hauses geplant ist. Er appelliert deshalb an die Architekt*innen, die jeweils zu den Ersten gehören, die über Abrissprojekte informiert sind: «Teilt euer Wissen!»

Bergacker: Eine andere Zukunft ist möglich

32 Mehrfamilienhäuser mit 408 Wohnungen sollen im Bergacker in Zürich-Affoltern abgerissen, die Siedlung komplett neu gebaut werden (siehe M+W 6/21). 900 Mieterinnen und Mieter von günstigen Wohnungen sind vom Erneuerungsprojekt der Stiftung Habitat 8000 und Swiss Life betroffen.

Geht es sozial und ökologisch nicht nachhaltiger? Das wollten das Baubüro InSitu, Urban Equipe und der MV Zürich wissen. Sie haben zusammen mit Studierenden der ETH Zürich eine Studie erarbeitet, welche die Siedlung sozial, ökologisch, ökonomisch und städtebaulich untersucht. Jetzt liegt das Resultat vor: Ja, es geht deutlich besser, eine Erneuerung im Bestand ist möglich – und sie wäre viel ökologischer. Denn auf die gesamte Lebensdauer der Gebäude berechnet, würde ein Neubau, wie er jetzt vorgesehen ist, doppelt so viel CO₂ verursachen wie eine kluge Sanierungs- und Erweiterungsbau-Lösung. «Eine andere Zukunft im Bergacker ist möglich – indem mit dem Bestand gebaut wird», sagt Walter Angst vom MV Zürich. Sie wäre zudem sozial nachhaltiger als eine Leerkündigung.

Weitere Informationen zur Studie:

www.beispiel-bergacker.ch

Öffentliche Veranstaltung dazu am 7. November, 19.30 Uhr im Zürcher Architekturzentrum (ZAZ) Bellerive.

Wenn der Bagger den Wecker ersetzt

Immer mehr Mieter*innen sind in ihren vier Wänden von Baulärm geplagt – und fragen sich: Kann ich eine Entschädigung fordern?

Martina Binder auf dem Balkon ihrer Wohnung: An Lüften oder Draussensitzen war diesen Sommer nicht zu denken.



Foto: Isabel Plana

Balkon mit Blick ins Grüne – das war einmal. Jetzt klafft vor der Wohnung von Familie Binder eine riesige Baugrube, in der heulend zwei Bagger am Werk sind. «Mitte Mai hat es angefangen», erinnert sich Martina Binder und zückt ihr Handy. Sie hat Fotos und Videos gemacht vom Abbruch der vier Mehrfamilienhäuser, die in den 1940er-Jahren hier mit viel Grünraum rundherum erbaut worden waren. Mehrere Wochen dauerte es, bis die Gebäude abgetragen waren, danach begann der Aushub für die künftige Tiefgarage. «Die Bauarbeiten erzeugten viel Lärm und Staub. Lüften oder auf dem Balkon sitzen war diesen Sommer tagsüber nicht möglich», erzählt Binder. «Selbst mit geschlossenen Fenstern war der Lärmpegel noch hoch.» Eine enorme Belastung für die Hausfrau und Mutter, die unter der Woche den ganzen Tag zuhause ist und dafür am Wochenende arbeitet – ausgerechnet dann, wenn die Bagger ruhen.

Anfragen nehmen zu

Die Baustelle vor Familie Binders Wohnung ist bei Weitem nicht die einzige im ruhigen und grünen Zürcher Quartier Alt-Wiedikon. In den letzten Jahren ist es hier lärmiger und grauer geworden. Im Bermuda-Dreieck zwischen Bahnhof Binz, Heuried und Schmiede Wiedikon verschwinden immer mehr Häuser, Bürogebäude und ganze Siedlungen samt Gärten und Bäumen, um grösseren Er-

satzneubauten Platz zu machen. Über 360 Wohnungen wurden im Zeitraum von 2017 bis 2021 im Zürcher Kreis 3, zu dem das Quartier Alt-Wiedikon gehört, abgebrochen – und an die 1000 neu gebaut, wobei es sich ausschliesslich um Ersatzneubauten handelt. Für fast 500 neue Wohnungen wurde allein im letzten Jahr die Baubewilligung erteilt – viele davon dürften heuer bereits im Bau sein.

In anderen Quartieren wie Albisrieden oder Altstetten ist die Wohnbautätigkeit noch reger. Gesamtstädtisch betrachtet, wurden von 2017 bis 2021 über 4200 Wohnungen abgerissen – 1768 davon alleine im letzten Jahr – und über 11 700 neu gebaut. Berücksichtigt man ausserdem noch all die Strassen- und übrigen Tiefbauprojekte, ergibt das eine stattliche und wachsende Zahl lärmgeplagter Mieter*innen. Entsprechend haben die lärmbedingten Anfragen bei der Rechtsberatung des Mieterinnen- und Mieterverbands Zürich in letzter Zeit merklich zugenommen. Die Frage, die die meisten umtreibt: Kann ich eine Mietzinsreduktion verlangen?

Was der MV empfiehlt

«Ja», sagt Nicole Schweizer, Rechtsberaterin beim MV Zürich, «wer sich durch Baulärm in der Nutzung seiner Wohnung beeinträchtigt fühlt, kann eine Mietreduktion beantragen.» Dabei spiele es keine Rolle, ob der Neubau nebenan durch den eigenen Vermieter oder eine andere Bauherrin realisiert wird. «Im letzteren Fall zahlen Vermieter*innen eine Mietreduktion ja nicht aus der eigenen Tasche, sondern können dafür ihrerseits bei der Bauherrschaft eine Entschädigung einfordern», erklärt Schweizer. Das sei aber mit einigem administrativem Aufwand verbunden, weshalb viele Vermieter*innen eine Mietreduktion vermeiden wollen. Oft heisst es dann, man müsse mit Baulärm rechnen, wenn man in der Stadt lebt. Dieses Argument lässt Schweizer nicht gelten. «Das ist eine Ausrede der Vermieter*innen und mietrechtlich kein ausschlaggebendes Kriterium.»

Wer unter Baulärm leidet, kann sich also wehren und eine Entschädigung verlangen, in Form einer Mietreduktion für die Dauer der Lärmbelastung oder auch in Form eines einmaligen Pauschalbetrags. Das richtige Vorgehen ist dabei entscheidend, wie Schweizer aufzeigt.

«Wichtig ist, sich mit einem eingeschriebenen Brief bei der Vermieterschaft zu melden. Darin schildert man die Situation – also seit wann und wie die Wohnqualität durch Lärm- oder auch Staubemissionen einer Baustelle beeinträchtigt ist, dass man zum Beispiel den Balkon nicht mehr nutzen kann – und bittet um einen Vorschlag für eine Mietreduktion.»

Lärmbelastung dokumentieren

Manche Vermieter*innen reagieren gar nicht oder erteilen direkt eine Absage. Andere gehen auf das Anliegen ein, wollen aber erst nach Abschluss der Bauarbeiten über die Höhe der Mietreduktion verhandeln. Im besten Fall machen sie direkt einen Vorschlag, «meistens im Bereich von 5 bis 10 Prozent», wie die Rechtsberaterin aus Erfahrung weiss. Ob das angemessen oder zu tief ist, müsse im Einzelfall beurteilt werden. «Wir empfehlen den betroffenen Mieter*innen, zu uns in die Beratung zu kommen, wenn sie ein Angebot auf dem Tisch haben und unsicher sind, ob es angemessen ist – und erst recht, wenn sie keine Reaktion oder eine Absage erhalten haben.»

Zudem rät Schweizer, die baustellenbedingte Lärmbelastung möglichst nachvollziehbar zu dokumentieren. Das ist insbesondere dann wichtig, wenn man die Sache weiterzieht und es zu einem Schlichtungsverfahren kommt. «Idealerweise führt man eine Art Störungsprotokoll und hält darin für die einzelnen Bauetappen Art und Ausmass des Lärms fest», sagt Schweizer. Auch Videos und Fotos seien hilfreich. Dann stünden die Chancen in der Regel gut, dass man sich vor der Schlichtungsbehörde auf eine Entschädigung einigen kann. Im Rahmen eines solchen Vergleichs könne darüber hinaus auch ein frühzeitiges Auszugsrecht festgehalten werden. «Was auch immer man anstrebt, am besten ist, wenn sich mehrere betroffene Mieter*innen zusammenschliessen und ihre Forderung gemeinsam stellen.»

Nachbar*innen mobilisieren

Das hat sich auch Adrian Kunz* gedacht und ging auf seine Nachbar*innen zu, als die Bauarbeiten auf der gegenüberliegenden Strassenseite immer lauter wurden. Seit über einem Jahr wird hier an der Müllerstrasse im Kreis 4, mitten im Wohnquartier, ein grosses Bürogebäude

Antrag auf Mietreduktion: So gehts

- Weisen Sie Ihre Vermieterschaft möglichst früh zu Beginn der Bauarbeiten in einem eingeschriebenen Brief auf die Baulärmbelastung in der Wohnung hin und bitten Sie sie um einen Vorschlag für eine angemessene Mietzinsreduktion.
- Führen Sie ein Störungsprotokoll: Welche Arbeiten wurden wann ausgeführt? Wie hoch war die Belastung durch Lärm oder auch Staub während dieser Arbeiten? Inwiefern waren Sie dadurch in Ihrer Wohnqualität beeinträchtigt (z. B. Nutzung des Balkons oder Lüften nicht möglich)?
- Lassen Sie sich vom MV beraten, wenn Sie keine Reaktion von der Vermieterschaft erhalten haben oder wenn Sie unsicher sind, ob die von dieser vorgeschlagene Mietzinsreduktion angemessen ist.

kernsaniert. «An konzentriertes Arbeiten war bei dem Lärm nicht zu denken», erinnert sich Kunz, der wie viele letzten Winter im Homeoffice war. «Seit ich in der Stadt lebe – das sind jetzt bald zehn Jahre – hatte ich praktisch bei jeder Wohnung eine Baustelle in der Nachbarschaft», erzählt er. In der Vergangenheit hat er sich damit abgefunden, aber jetzt reicht es ihm. «Ich habe nichts dagegen, dass gebaut wird. Es gehört zu einer Stadt, dass sie sich verändert, dass sie verdichtet wird. Aber die Mieten in Zürich sind so hoch, dass man dafür entschädigt werden sollte, wenn man Baulärm ertragen muss.» Kunz nahm die Sache an die Hand und organisierte mit dem MV Zürich einen Informationsabend für die betroffenen Mieter*innen. Daraufhin entschieden sich sechs Parteien, beim Vermieter eine Mietzinsreduktion einzufordern. Wie die Sache ausgeht, ist noch offen.

Nicht zu lange warten

Im Rahmen einer Infoveranstaltung des MV Zürich, die eine Nachbarin für

die betroffenen Mieter*innen im Quartier organisiert hatte, erfuhr auch Martina Binder von der Möglichkeit, eine Mietzinsreduktion einzufordern. Zu diesem Zeitpunkt hatte die junge Mutter aber andere Prioritäten: Sie war intensiv auf Wohnungssuche. Mit dem Baulärm war der Druck umzuziehen gestiegen. «Wir hatten schon seit Längerem vor, etwas Grösseres zu suchen, weil eine 2-Zimmer-Wohnung mit einem Kind auf Dauer zu klein ist. Ohne die Baustelle hätten wir uns aber mehr Zeit lassen können, denn es ist nicht einfach, in diesem beliebten Quartier etwas Bezahlbares zu finden.» Statt sich nur auf ausgeschriebene Wohnungen zu bewerben, begann Binder proaktiv bei Vermieter*innen nachzufragen, die Wohnungen im Quartier hatten. Mit Erfolg. Auf Anfang Oktober ist die Familie nach 14 Jahren aus ihrer alten Wohnung ausgezogen. «Jetzt habe ich den Kopf wieder frei und überlege, nachträglich eine Mietzinsreduktion bei unserer alten Vermieterin zu verlangen.»

Das ist allerdings schwierig. «Auf eine nachträgliche Forderung werden Vermieter*innen kaum eingehen und in einem Schlichtungsverfahren wären die Erfolgchancen auch eher gering», dämpft Rechtsberaterin Schweizer die Hoffnung. Grundsätzlich gilt: Je früher man sich an die Vermieterschaft wendet und anfängt, die Lärmbelastung zu dokumentieren, desto besser stehen die Chancen.

* Name von der Redaktion geändert

Baulärm – was tun?

**Infoveranstaltung des MV Zürich
Donnerstag, 3. November, 18 Uhr,
Volkshaus Zürich**

Im Kanton Zürich wird gebaut und erneuert, was das Zeug hält. Störender Baulärm in der eigenen Liegenschaft oder in der Nachbarschaft hält Mieter*innen auf Trab. Unser Mietrechtsexperte Daniel Decurtins erklärt an dieser Veranstaltung, welche rechtlichen Möglichkeiten Sie haben, wenn Sie von Baulärm geplagt sind.

So sah das zeitweilig aus – Martina Binder hat den Abriss der vier Mehrfamilienhäuser mithilfe von Fotos und Videos dokumentiert.



Foto: Martina Binder

Energie ist knapp. Verschwenden wir sie nicht.

In der gegenwärtigen Situation können wir alle etwas tun, um den Energieverbrauch deutlich zu reduzieren. Im Alltag und mit ganz einfachen Massnahmen, etwa beim Heizen.

Heizung runterdrehen:

Reduzieren Sie die Raumtemperatur um 1° C und sparen Sie so 6 bis 10% Heizenergie.

Tagsüber Sonnenschutz öffnen:

Scheint die Sonne im Winter durchs Fenster, heizt sie den Raum auf. Nutzen Sie die natürliche Heizung und öffnen Sie Sonnenstoren und Fensterläden.

Wärmere Kleidung:

Wer sich zu Hause nicht viel bewegt, bekommt schneller kalt. Ziehen Sie dann einfach etwas Wärmeres an, anstatt die energieintensive Heizung hochzuschrauben.

Nachts Storen und Fensterläden schliessen:

Erhöhen Sie die Isolierung Ihres Heims und schliessen Sie nachts Storen sowie Fensterläden.



Weitere einfache und schnell umsetzbare Empfehlungen finden Sie auf [nicht-verschenden.ch](https://www.nicht-verschenden.ch)



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für Umwelt,
Verkehr, Energie und Kommunikation UVEK

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF

In Zusammenarbeit mit



Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz
Association suisse des locataires
Associazione Svizzera Inquilini

Sparen dank LED

Mit den richtigen Sparmassnahmen lässt sich der Energieverbrauch bei der Beleuchtung massiv reduzieren.

In den Wintermonaten haben wir es gerne hell in den Wohnräumen. Das zeigt sich auch daran, dass sich die Zahl der Lampen in den Schweizer Haushalten in den letzten zehn Jahren fast verdoppelt hat, auf durchschnittlich 24.

Mit «Lampe» wird übrigens im Fachjargon bloss das Leuchtmittel bezeichnet (z. B. Halogenlampe oder LED-Lampe). Die korrekte Bezeichnung für das gesamte Objekt, das bei uns im Wohnzimmer oder auf dem Nachttisch steht, ist «Leuchte».

Versteckte Energiefresser

Angesichts einer drohenden Mangellage beim Strom ist wichtig, dass viele kleine Sparmassnahmen im Alltag umgesetzt werden. Schöpft man alle Möglichkeiten aus, lassen sich bei der Beleuchtung bis zu 50 Prozent an Energie und Stromkosten einsparen. Zum Beispiel indem sie stets auf jenen Raum beschränkt wird, in dem man sich gerade aufhält. Im Treppenhaus, im Estrich oder im Keller lassen sich Bewegungsmelder installieren – das Licht geht aus, sobald man einen Raum verlässt.

Überall im Haus oder in der Wohnung schlummern Energiefresser, vor allem in Form alter Beleuchtungskörper, die gerne vergessen gehen. So etwa die Neonröhren im Keller und im Estrich oder die Glühlampe in der Hofbeleuchtung. Hier kann man konsequent auf gute LED-Produkte setzen, sowohl bei eingebauten als auch bei auswechselbaren Leuchtmitteln.

Überall im Haus oder in der Wohnung schlummern Energiefresser, im Keller etwa, im Treppenhaus oder im Garten.



Foto: 123RF

Weg mit Glühlampen & Co.

Alte Glühlampen und Halogenspots sowie Leuchtstoffröhren («Neonröhren») und Leuchtstofflampen gehören der Vergangenheit an. Letztere waren als «Energiesparlampen» in den Nullerjahren (2004 – 2010) bekannt dafür, dass sie «ewig» brauchten, bis sie hell wurden. Sie wurden durch LED-Leuchtmittel (licht-emittierende Diode) abgelöst. LED-Leuchten verbrauchen viel weniger Energie und haben eine Lebensdauer von über zwanzig Jahren. Sie sind ausserdem weit weniger problematisch bei der Entsorgung als etwa die alten Neonröhren. Trotzdem gehören auch sie nicht in den normalen Haushaltsabfall, weil sie Elektronik enthalten. Man kann sie aber in jedes Verkaufsgeschäft zur Entsorgung zurückbringen.

Alte Leuchten ersetzen

Alte Stehleuchten mit Halogenlampen oder -spots sollte man dringend ersetzen, sie verbrauchen viel Energie: Statt einer Stehleuchte mit einer 300-Watt-Halogenlampe verbraucht eine gute LED-Stehleuchte nur noch 15 Watt. Aktuell fördert das Programm «Alledin» den Ersatz von Halogen-Stehleuchten mit 100 Franken bei einer Neuanschaffung (www.alledin.ch).

«Topten» zeigt auf seiner Website seit Kurzem die effizientesten Steh-, Pendel- oder Wandleuchten mit austauschbaren LED-Lampen. Alle Topten-Leuchten werden in einem Messlabor mit einer passenden effizienten Lampe auf ihre Effizienz getestet.

Gestylte Lampen mit Milchglas oder dunklem Glas schlucken mehr Licht und sind daher weniger effizient. Umso wichtiger ist es, ein effizientes LED-Leuchtmittel einzusetzen. Smarte, via Handy oder Fernbedienung über WLAN steuerbare Beleuchtung ist zwar cool, verbraucht aber wegen des Standby-Betriebs mehr Strom und verleitet dazu, deutlich mehr Licht zu installieren, als notwendig wäre.

Erst testen

Beim Ersatz von Halogenspots oder auch anderen bestehenden Lampen empfiehlt es sich, zunächst nur eine einzige LED-Lampe zu kaufen und zuhause zu testen, wie diese wirkt und funktioniert. Grund: Weil die Transformatoren in Halogenspots auf die grössere Leistung ausgelegt sind, kann es mit «falschen» LED-Spots passieren, dass es flackert. Unsere Empfehlung: Beim Ersatz von Halogenspots durch LED-Lampen auf gute Qualität und die Dimmbarkeit achten; diese Lampen sind weniger anfällig für Spannungsschwankungen. Also besser erst testen, bevor man viele LED-Spots aufs Mal kauft, die dann nicht passen. Das passende Leuchtmittel findet man unter www.topten.ch/led.

Entsorgung & Recycling

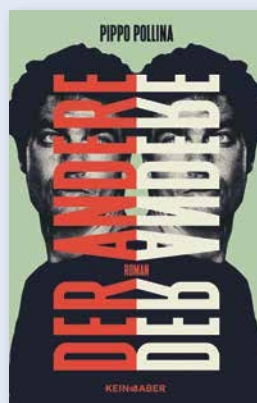
Leuchten und Leuchtmittel werden kostenlos in allen Verkaufsstellen zurückgenommen. Die Recycling- und Rücknahmepflicht gilt jedoch nicht für die normalen Glühlampen und Halogenlampen. Diese können weiterhin über den Hausaltkehricht entsorgt werden. Neonröhren und Leuchtstofflampen (die alten «Energiesparlampen») gelten wegen des Quecksilbers als Sondermüll und müssen im Geschäft zurückgegeben werden.

Weitere Infos: www.topten.ch/wohnleuchten

Gewinnen Sie ein Buch!

In Kooperation mit dem Verlag
Kein & Aber verlosen wir drei
druckfrische Exemplare des Romans
«Der Andere» von Pippo Pollina.

Schreiben Sie uns bis zum 30. November 2022
ein Mail mit dem Betreff «Buchverlosung» an:
verlosung@mieterverband.ch



Pippo Pollina – *Der Andere*

Roman, aus dem Italienischen von Christine Ammann
Hardcover, 480 Seiten, CHF 31.–

Leonardo Conigliaro, von Familie und Freunden Nanà genannt, ist Arzt in Camporeale, einem sizilianischen Dorf, in dem die ehrenwerte Gesellschaft und die Mafia seit jeher eine bedeutende Rolle spielen. Frank Fischer, in Wolfsburg von einer alleinerziehenden Mutter grossgezogen, ist ein aufsteigender Stern am deutschen Journalistenhimmel und bekannt für seine Investigativ-recherchen. Beide Männer sind Ende der 1950er-Jahre geboren, haben aber keinerlei weitere Berührungspunkte, bis Nanà ein lange Zeit gut gehütetes Geheimnis lüftet und eine alte Familienschuld bei ihm eingefordert wird. Im wiedervereinten Deutschland prallen Franks und Nanàs Wege unausweichlich aufeinander und verlangen eine Entscheidung, die ihre beiden Leben für immer verändert.

Der Andere ist der Debütroman von Pippo Pollina, der 1963 in Palermo geboren wurde und seit Langem in Zürich lebt. Pollina ist bisher vor allem für sein musikalisches Schaffen bekannt, für das er mehrfach ausgezeichnet wurde.



Professionell, laienfreundlich und kostenlos

Viele Mieter*innen scheuen sich, bei Knatsch mit der Vermieterschaft zur Mietschlichtungsbehörde zu gehen. Doch das Unbehagen ist oft unbegründet.

Sichtlich angespannt sitzt die Mieterin Ruth Häberli im Verhandlungssaal der Mietschlichtungsbehörde Berner Jura-Seeland. Diese ist eine von vier Schlichtungsbehörden im Kanton Bern und örtlich für das Verfahren von Ruth Häberli zuständig, die in Erlach wohnt.

«Ich begrüsse Sie zur heutigen Schlichtungsverhandlung», eröffnet die Frau in der Mitte die Verhandlung. «Zu meiner Linken sitzt Fachrichterin Huber, zu meiner Rechten Fachrichterin Jaggi. Das Protokoll verfasst Herr Meier. Mein Name ist Stucki, ich bin die Vorsitzende und für dieses Verfahren zuständig.»

Paritätische Schlichtungsbehörde

Dass so viele Personen an der Verhandlung anwesend sind, überrascht Häberli. Der Grund dafür ist, dass die Schlichtungsbehörde paritätisch zusammengesetzt ist. An jeder Verhandlung wirkt je ein*e Fachrichter*in aus dem Kreis des Mieterinnen- und Mieterverbands sowie vonseiten des Hauseigentümerverbands mit. So wird sichergestellt, dass Mieter*innen und Vermieter*innen gleichermaßen vertreten sind und dass die Fälle unter juristischen Gesichtspunkten und unter Einbezug von Fachwissen und Erfahrung

im Mietwesen der betroffenen Region beurteilt werden.

Die Fachrichter*innen dürfen den Parteien bei der Verhandlung Fragen stellen. Oft hören sie aber nur aufmerksam zu. Ihr Einsatz erfolgt erst später hinter verschlossenen Türen, wenn sich die Schlichtungsbehörde zur Beratung zurückzieht. Obwohl sie die Sicht ihrer jeweiligen Seite ins Verfahren einbringen, fungieren sie nicht als Anwälte*innen. Fachrichter*innen müssen objektiv bleiben und sind nur ihrem Gewissen und Fachwissen verpflichtet. Geleitet wird das Verfahren von einer neutralen vorsitzenden Person.

Obligatorischer Schlichtungsversuch

Wollen Mieter*innen einen Anspruch gegenüber der Vermieterschaft auf dem Rechtsweg geltend machen, müssen sie in den meisten Fällen zuerst an einem Schlichtungsversuch vor der Schlichtungsbehörde teilnehmen. Dasselbe gilt umgekehrt, wenn die Vermieterschaft rechtlich gegen die Mieterschaft vorgehen will. In diesem niederschweligen und kostenlosen Verfahren wird versucht, die Streitenden in einem frühen Stadium vor einem aufwändigen und teuren Prozess zu bewahren. Das Schlichtungsverfahren trägt

zum sozialen Frieden bei und entlastet gleichzeitig die Gerichte. Diese kommen erst dann zum Zug, wenn keine Aussöhnung zwischen den Parteien möglich ist.

Einleitung des Verfahrens

Ruth Häberli hat seit längerem Schimmel in ihrem Schlafzimmer, ihr Vermieter hat bis heute nichts dagegen unternommen. Nachdem sie den Mietzins bei der Schlichtungsbehörde fristgerecht und unter Beachtung sämtlicher Formalitäten korrekt hinterlegt hatte, schickte sie der Schlichtungsbehörde ein schriftliches Schlichtungsgesuch, zusammen mit Kopien des Mietvertrags, des bisherigen Schriftverkehrs sowie Fotos. Sie hätte auch persönlich bei der Schlichtungsbehörde vorbeigehen und das Gesuch mündlich zu Protokoll geben können.

Im Schlichtungsgesuch musste Häberli die Gegenpartei, das Rechtsbegehren und den Streitwert angeben. Das Rechtsbegehren und der Streitwert geben Auskunft darüber, was die gesuchstellende Person überhaupt von der Gegenpartei will. Häberli will konkret, dass ihr Vermieter den Schimmel endlich beseitigt und ihr eine angemessene Mietzinsreduktion bezahlt. Beides kann sie später anlässlich der Schlichtungsver-

handlung immer noch präzisieren oder ergänzen.

Persönliches Erscheinen

Da bei der Schlichtungsverhandlung wenn möglich eine gütliche Einigung – im Fachjargon «Vergleich» genannt – abgeschlossen werden soll, müssen die Verfahrensbeteiligten persönlich erscheinen. Beide Parteien können sich aber von einem Rechtsbeistand oder einer Vertrauensperson begleiten lassen. Die Vermieterschaft kann sich ausserdem durch die Verwaltung vertreten lassen, sofern diese zum Abschluss eines Vergleichs bevollmächtigt ist. Ausnahmen vom persönlichen Erscheinen sind ein ausserkantonaler oder ausländischer Wohnsitz, eine Krankheit oder andere wichtige Gründe.

Ablauf des Verfahrens

Nach Bekanntgabe der Zusammensetzung der Schlichtungsbehörde fordert die Vorsitzende Häberli auf, ihre Rechtsbegehren zu bestätigen und ihre Standpunkte darzulegen. Im Anschluss an Häberlis kurzen Vortrag kommt auch der Vermieter zu Wort. Danach dürfen die Fachrichter*innen ihre Fragen stellen. Nachdem der Sachverhalt für sämtliche Anwesenden klar ist, werden Häberli und ihr Vermieter nach draussen geschickt, damit die Schlichtungsbehörde den Fall besprechen kann. Nach zehn Minuten werden die beiden wieder in den Saal gebeten. Die Vorsitzende präsentiert ihnen einen Lösungsvorschlag: Der Vermieter soll sich verpflichten, den Schimmel fachmännisch beseitigen zu lassen, und Häberli eine einmalige Mietzinsreduktion im Umfang von 150 Franken bezahlen. Häberli erscheint die Mietzinsreduktion

zwar ein wenig dürftig, doch sie ist mit dem Vorschlag einverstanden. Auch der Vermieter ist einsichtig und stimmt zu. Der Vergleich wird schriftlich festgehalten und von beiden Parteien unterzeichnet. Damit gibt es an der Einigung nichts mehr zu rütteln und das Verfahren ist beendet.

Alternativen bei Uneinigkeit

Hätte sich Häberli nicht mit ihrem Vermieter einigen können, so hätte ihr die Schlichtungsbehörde wohl die sogenannte Klagebewilligung erteilt. Diese wird im Regelfall der klagenden Partei ausgestellt. Häberli hätte darauf innert dreissig Tagen eine Klage beim Gericht einreichen müssen, wenn sie an ihrer Forderung hätte festhalten wollen.

In gesetzlich speziell vorgesehenen Fällen kann die Schlichtungsbehörde den Parteien auch einen Urteilsvorschlag unterbreiten. Wird dieser innert zwanzig Tagen von keiner Partei abgelehnt, so wird er rechtskräftig. Andernfalls stellt die Schlichtungsbehörde eine Klagebewilligung aus. Bei Verfahren über eine Mietzins hinterlegung oder den Mietzins, bei Kündigung und Erstreckung des Mietverhältnisses erhält jeweils diejenige Partei die Klagebewilligung, die den Urteilsvorschlag abgelehnt hat. In den übrigen Fällen wird sie hingegen derjenigen Partei erteilt, die das Schlichtungsgesuch bei der Schlichtungsbehörde eingereicht hat. Bei einem Streitwert bis 2000 Franken kann die klagende Partei beantragen, dass die Schlichtungsbehörde einen Entscheid fällt. Die Schlichtungsbehörde ist jedoch frei, trotz dem Antrag eine Klagebewilligung auszustellen oder den Parteien einen Urteilsvorschlag zu unterbreiten.

Leserbrief

«Fragwürdige Geschäfte mit Zwischennutzungen», M+W 4/22

Vielen Dank für den ausführlichen Bericht über Zwischennutzungen, den ich im M+W-Magazin vom September 2022 gefunden und mit grossem Interesse gelesen habe. Auch ich habe bis vor fünf Jahren als Untermieter in einer Zwischennutzungs-Wohnung gelebt. Auf dem Untermietvertrag war der Mietzins der Vormieterin ebenfalls nicht angegeben. Im Gespräch mit der Nachbarin habe ich dann erfahren, dass meine Wohnung um ca. ein Drittel teurer war als ihre, trotz exakt gleichem Grundriss und Ausstattung. Auf Nachfrage bei der Hauptvermieterin, weshalb meine Wohnung teurer sei, wurde mit administrativem Aufwand argumentiert. Hätte ich Ihren Bericht über Zwischennutzungen bereits damals gelesen, hätte ich den Vertrag wohl wie Christoph Huber angefochten, denn auch bei mir war der einzige Grund für das Untermiet-Konstrukt, dass die Vermietung sämtliche Wohnungen rechtzeitig für den Umbau räumen konnte. Erschwerend bei meinem Fall kam hinzu, dass dieses Geschäftsmodell nicht durch irgendwen ausgeübt wurde und wird, sondern durch eine Unternehmung, welche mit der Stadt Zürich einen Deal hat und für sämtliche städtischen Wohnungen, welche durch einen Umbau oder Abriss betroffen sind, diese Untermiet-Konstrukte aufsetzt. Ich finde das nach wie vor eine grosse Ungerechtigkeit, dass sogar von der Stadt Zürich das in Ihrem Bericht geschilderte Geschäftsmodell und Untermiet-Konstrukt ausgeübt wird, um den Mieterschutz zu umgehen.

Thomas Rupper, Zürich

etcetera

• Soziale Auftragsvermittlung

RUFEN SIE
UNS AN!

**Wir vermitteln Ihnen
tatkräftige Arbeitshilfen**

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

www.etcetera-zh.ch

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

Ein Angebot des SAH ZÜRICH





Fabian Gloor
beantwortet Ihre
Fragen

Auf welchen Termin kann ich kündigen?

Seit dreissig Jahren miete ich eine Wohnung in Solothurn. Da kein Kündigungstermin im Vertrag erwähnt ist, habe ich die Wohnung unter Einhaltung der vertraglichen dreimonatigen Kündigungsfrist auf den 30. November 2022 gekündigt. Mein Vermieter stellt sich nun auf den Standpunkt, ich könne erst per 31. März 2023 kündigen. Zu Recht?

Der Kündigungstermin bestimmt den Tag, an dem das Mietverhältnis nach Ablauf der Kündigungsfrist endet. Laut Artikel 266a OR ist für die Bestimmung des Kündigungstermins zunächst die Vereinbarung im Mietvertrag relevant. Haben die Parteien keinen Kündigungstermin vereinbart, so gilt gemäss Artikel 266c OR der Ortsgebrauch. Ob es ortsübliche Termine gibt respektive wann diese sind, können Sie bei der Schlichtungsbehörde Ihres Wohnorts unter www.mieterverband.ch/url/Schlichtungsbehoerden abrufen. Nur falls es keinen Ortsgebrauch gibt, ist der Kündigungstermin bei Wohn- und Geschäftsräumen am letzten Tag des Monats am Ende einer dreimonatigen Frist. In Ihrem Mietvertrag haben Sie mit dem Vermieter keine Kündigungstermine vereinbart.

Folglich sind die ortsüblichen Termine massgeblich. Dies sind in Solothurn der 31. März und der 30. September. Sie können die Wohnung deshalb tatsächlich frühestens auf den 31. März 2023 ordentlich kündigen. Gemäss Artikel 266a OR wird die Kündigung bei Nichteinhaltung von Kündigungsfrist oder -termin erst auf den nächsten Termin wirksam. Das bedeutet, dass Ihre Kündigung zwar gültig bleibt, aber erst auf den 31. März 2023 wirksam wird. Sie müssen Ihre Kündigung deshalb nicht wiederholen. Schneller aus dem Mietvertrag heraus kommen Sie, indem Sie dem Vermieter eine zahlungsfähige und zumutbare Nachmietepräsentation, die bereit ist, Ihren Mietvertrag zu übernehmen.

Was muss ich putzen?

Ich ziehe aus und gebe in ein paar Tagen meine Wohnung ab. Im Antritsprotokoll habe ich vermerkt, dass der Keller und der Backofen beim Einzug nicht sauber waren. Muss ich jetzt bei der Abgabe diese Einrichtungen geputzt abgeben oder kann ich mir diesen Aufwand sparen?

An sich wäre es logisch, dass Sie den Keller und den Backofen jetzt nicht putzen müssen. Falls es zum Streit darüber kommt, würde die Schlichtungsbehörde das womöglich auch so sehen und eine entsprechende Einigung vorschlagen. Streng rechtlich haben Sie den Anspruch auf eine vollständig gereinigte Wohnung beim Einzug und die Pflicht zum gründlichen Putzen beim Auszug – allerdings gibt es keinen zwingenden Zusammenhang. Lässt die Sauberkeit beim Einzug zu wünschen übrig, handelt es sich um einen Mangel, und Sie können eine Mietzinsreduktion verlangen oder darauf bestehen, dass der Vermieter nochmals putzen lässt. Beim Auszug müssen Sie auf jeden Fall gründlich putzen, ausser der Mietvertrag sieht etwas anderes vor. Idealerweise hätten Sie sich bei Mietbeginn auf dem Antritsprotokoll bestätigen lassen, dass Sie den Keller und den Backofen beim Auszug nicht reinigen müssen. Dann wäre die Sachlage klar. Wenn sich Ihr Vermieter fair verhält, besteht er nicht darauf, dass Sie diese reinigen. Tut er das dennoch, und liegt Ihr Einzug nicht mehr als fünf Jahre zurück, so können Sie nach wie vor eine Entschädigung dafür verlangen, dass Keller und Backofen bei Mietbeginn nicht sauber waren.

Haben Sie Mietprobleme?

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

Für Nichtmitglieder und Mietende, die es eilig haben.
Auf der Hotline beantworten Fachjurist*innen Ihre mierechtlichen Fragen.

Werktags 9 bis 12.30 Uhr, montags bis 15 Uhr

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

Hier erhalten Sie Auskunft und Rat

Aargau

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

Basel

MV Basel
Am Claraplatz, Clarastrasse 2,
Postfach 396, 4005 Basel
T 061 666 60 90
Fax 061 666 60 98
www.mieterverband.ch/basel
www.mvbasel.ch
Mo–Fr 9–12 Uhr, Mo–Do 13–16 Uhr
Persönliche Rechtsberatung:
Kostenlose Rechtsberatung für
MV-Mitglieder. Für Nicht-Mitglieder
Unkostenbeitrag.
Sprechstunde: Mo–Do 17–19 Uhr
(Einlass 16.30–18.30 Uhr) am Claraplatz,
ohne Voranmeldung
Termine: Mo–Sa, auf Voranmeldung
Telefonische Rechtsberatung:
T 061 666 69 69
Mo–Fr 9–12 Uhr, Mo–Do 13–16 Uhr
(Ortstarif)
Wohnfachberatung: Wohnungsabgaben
und Fachberatung bei Mängeln
T 061 666 60 90 (Desk)
T 061 666 60 99 (Band)
Schriftliche Prüfung Ihrer Unterlagen:
Rechtsberatung, Postfach 396, 4005 Basel
oder info@mvbasel.ch
Gruppenberatungen, Sammelklagen:
T 061 666 60 90 (Desk)
T 061 666 69 66 (Band)

Baselland

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

Bern

MV Kanton Bern
Monbijoustrasse 61 (2. Stock), 3007 Bern
T 031 378 21 21
www.mieterverband.ch/bern
Rechtsberatung:
Kostenlose Rechtsberatung für MV-Mitglieder durch spezialisierte Juristinnen und Juristen an folgenden Orten:

Bern, Biel, Burgdorf, Interlaken,
Langenthal, Urtenen-Schönbühl,
Steffisburg, Thun
Sprechstunden für alle Orte nur nach
Voranmeldung bei der Geschäftsstelle:
T 031 378 21 21
Bitte sämtliche Unterlagen mitbringen.

Freiburg

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

Graubünden

MV Graubünden
Postfach 361, 7004 Chur
T 071 222 50 29, täglich 9–12 Uhr
Wohnungsabnahmen: T 081 534 05 95
www.mieterverband.ch/graubuenden
graubuenden@mieterverband.ch

Luzern

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

St. Gallen/Thurgau/Appenzell/Glarus

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

Schaffhausen

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

Schwyz

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

Solothurn

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

MV Regionalverband Solothurn

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

MV Regionalverband Olten

Postfach 1323, 4601 Olten
T 0848 062 032, täglich von 14–17 Uhr
Rechtsberatung:
Zurzeit keine persönliche Rechtsbera-
tung. Alternativ wird Mitgliedern die tele-
fonische Beratung angeboten. Anfragen
vorab per E-Mail oder per Post. Der Rück-
ruf erfolgt durch einen Rechtsberater.

MV Regionalverband Grenchen

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

Wallis

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

Siders: Rte de Sion 3, Café le Président
Mo 18.30–20.30 Uhr
T 027 322 92 49
Sitten: Sekretariat Rue des Mayennets 27,
1951 Sion
T 027 322 92 49
Mo 9–11 Uhr und 14–17.30 Uhr
Voranmeldung erwünscht
Mo–Di 8.30–11.30 Uhr
T 027 322 92 49

Zug

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

Zürich

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

Das grosse Ratgeber-Angebot



Mietrecht für die Praxis

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

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



Mietrecht für Mieterinnen und Mieter

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

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

Musterbriefe, Checklisten, Mietvertrag

Musterbriefe, Checklisten

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

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

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

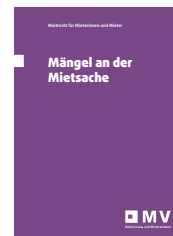


Mietrechtspraxis-Broschüren

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

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

Das Mietrecht Gesetz und Verordnung; 127 Seiten



MV-Broschüren

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

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

Mietzinserhöhung – Stimmt der Mietzins? 24 Seiten

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

Problemlos zügeln, Umzug ohne Stress – 28 Seiten.

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

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

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

Kündigung – Beilage: Kündigungsformular, 28 Seiten.

Auszug und Einzug – mit Mängelliste, 32 Seiten.

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

So bestellen Sie die MV-Ratgeber

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

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



Efeu zum Thema Mietschlichtungen

AZB
CH-8004 Zürich
PP/Journal

News

Mehr Schlichtungen

Im ersten Halbjahr 2022 wurden rund 5 Prozent mehr miet- oder pachtrechtliche Schlichtungsverfahren eingeleitet als im Vorsemester, wie das Bundesamt für Wohnungswesen BWO meldet. Die langfristige Tendenz seit 2011 war eher sinkend. In 56,3 % der erledigten Fälle konnte dank der Schlichtung zwischen den Parteien eine Einigung durch einen Vergleich, eine Klageanerkennung oder einen Klagerückzug erzielt werden. Einen markanten Anstieg von rund 4 auf rund 6 Prozent gab es insbesondere bei Verfahren wegen Streitigkeiten bei Mietzinserhöhungen. Im Kanton Genf verdreifachte sich dieser Anteil sogar fast (von 3,22 % auf 9,15 %).

Leerwohnungsziffer gesunken

Die Leerwohnungsziffer ist innert Jahresfrist um 0,23 Prozentpunkte gesunken. Am 1. Juni 2022 wurden in der Schweiz 61 496 Leerwohnungen gezählt, das entspricht 1,31 % des Gesamtwohnungsbestands (einschliesslich der Einfamilienhäuser). Ein solch deutlicher Rückgang der Leerstandquote in-

nert Jahresfrist war letztmalig vor zwanzig Jahren zu beobachten. Insgesamt standen im Vergleich zum Vorjahr 9869 Wohnungen weniger leer, was einer Abnahme von markanten 13,8 % entspricht. Dies geht aus der Leerwohnungszählung des Bundesamtes für Statistik (BFS) hervor.

Diskussion wird nicht fortgesetzt

Die Diskussionen des Bundes mit den Sozialpartnern zum Thema Mietrecht werden eingestellt. Darüber informierte das Bundesamt für Wohnungswesen BWO Anfang Oktober. Es wird zu diesem Thema auch nicht wie vorgesehen eine Expertengruppe geben. Die Konsultationen mit den Sozialpartnern des Mietwesens hätten ergeben, «dass die Voraussetzungen für die Fortsetzung des Prozesses nicht gegeben sind», schreibt das BWO in einer Medienmitteilung. Der Mieterinnen- und Mieterverband hatte vor den Sommerferien die Teilnahme an einer Expertengruppe des BWO abgelehnt, weil er mit den vorgeschlagenen Fragestellungen und den Teilnahmebedingungen nicht einverstanden war (M+W 4/22).