

M+W

Mieten + Wohnen

Nr. 2, April 2024

www.mieterverband.ch



Wehrt euch,
es lohnt sich!
Seite 5-8

Liebe Leser*innen



Manchmal bin ich es etwas leid, dass ich trotz der Arbeit unseres Verbandes immer so viele schlechte Nachrichten überbringen muss: Das Parlament hat schon wieder das Mietrecht verschlechtert, eine Pensionskasse hat eine Siedlung leergekündigt und die Mieten steigen ungebremst.

Die aktuelle Ausgabe liegt mir deshalb ganz besonders am Herzen. Erfreulicherweise gibt es immer mehr Mieter*innen, die sich zusammentun und sich gegen die Vernichtung von bezahlbarem Wohnraum wehren. In diesem Heft haben wir gleich zwei solche Geschichten. Sie spielen an zwei komplett unterschiedlichen Schauplätzen: einmal in der Stadt und einmal in den Bergen.

Unsere Titelgeschichte handelt von einem Haus im aufstrebenden Zürcher Wohnquartier Sihlfeld, das verkauft werden sollte. Mit viel Engagement konnten die Bewohner*innen bewirken, dass es schliesslich an eine Genossenschaft ging und sie nun bleiben können.

Die andere Geschichte spielt im Bündner Tourismusort Pontresina und ist etwas komplizierter. Es geht um Erst- und Zweitwohnungen respektive darum, dass immer mehr bezahlbare Wohnungen in Ferienwohnungen umgewandelt werden. Die Fälle von Einheimischen, die keine Bleibe mehr finden und wegziehen müssen, nehmen stetig zu. Eine Gruppe von Mieter*innen aus dem Ort will diese Entwicklung stoppen und sich für ein Pontresina starkmachen, in dem alle Platz haben – Einheimische und «Zweiteimische».

Während die erste Geschichte für die betroffenen Mieter*innen bereits ein gutes Ende genommen hat, sind die Protagonist*innen der zweiten Geschichte noch mittendrin. Eines scheinen aber alle gemeinsam zu haben: Sich zusammen mit anderen zu engagieren, gibt ihnen Energie. Uns allen sollen die Geschichten Mut machen und zeigen, dass wir der Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt nicht machtlos gegenüberstehen und es sich lohnen kann, sich zu engagieren.

Ich wünsche Ihnen eine gute Lektüre!

Andrea Bauer

Politik Die Immobilienlobby nutzt gezielt falsche Begriffe	3
Zürich Wie Mieter*innen ihr Haus retteten	5
Aktuell Pontresina soll Platz für alle bieten	9
Tagung Was kommt da auf die Schweiz zu?	13
Luzern Die Umsetzung der Airbnb-Initiative stockt	14
Haushalt Asbest bleibt ein Gesundheitsrisiko	16
Buchverlosung Gewinnen Sie «Hinter verschlossenen Türen»	17
Mietttipp Achtung beim Heimwerken	18
Hotline Kann ich den Mietzins hinterlegen?	21
News Das Parlament baut den Lärmschutz ab	24

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.mietenundwohnen.ch

Mitarbeit
Jacqueline Badran, Esther Banz,
Urs Geiser, Fabian Gloor, Tom Künzli,
Lorenz Naegeli, Patric Sandri, Reto
Schlatter, Mario Stübi
Gestaltungskonzept
Hubertus Design GmbH, Zürich
Layout

Atelier Bläuer, Joel Kaiser, Bern
Titelbild
Reto Schlatter, Bern
Druck
Stämpfli AG, Bern

Beglaubigte Auflage
129 084 Exemplare
Erscheinen
6-mal pro Jahr
Abonnementspreis
Fr. 40.-/Jahr
Inserate und Beilagen
info@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

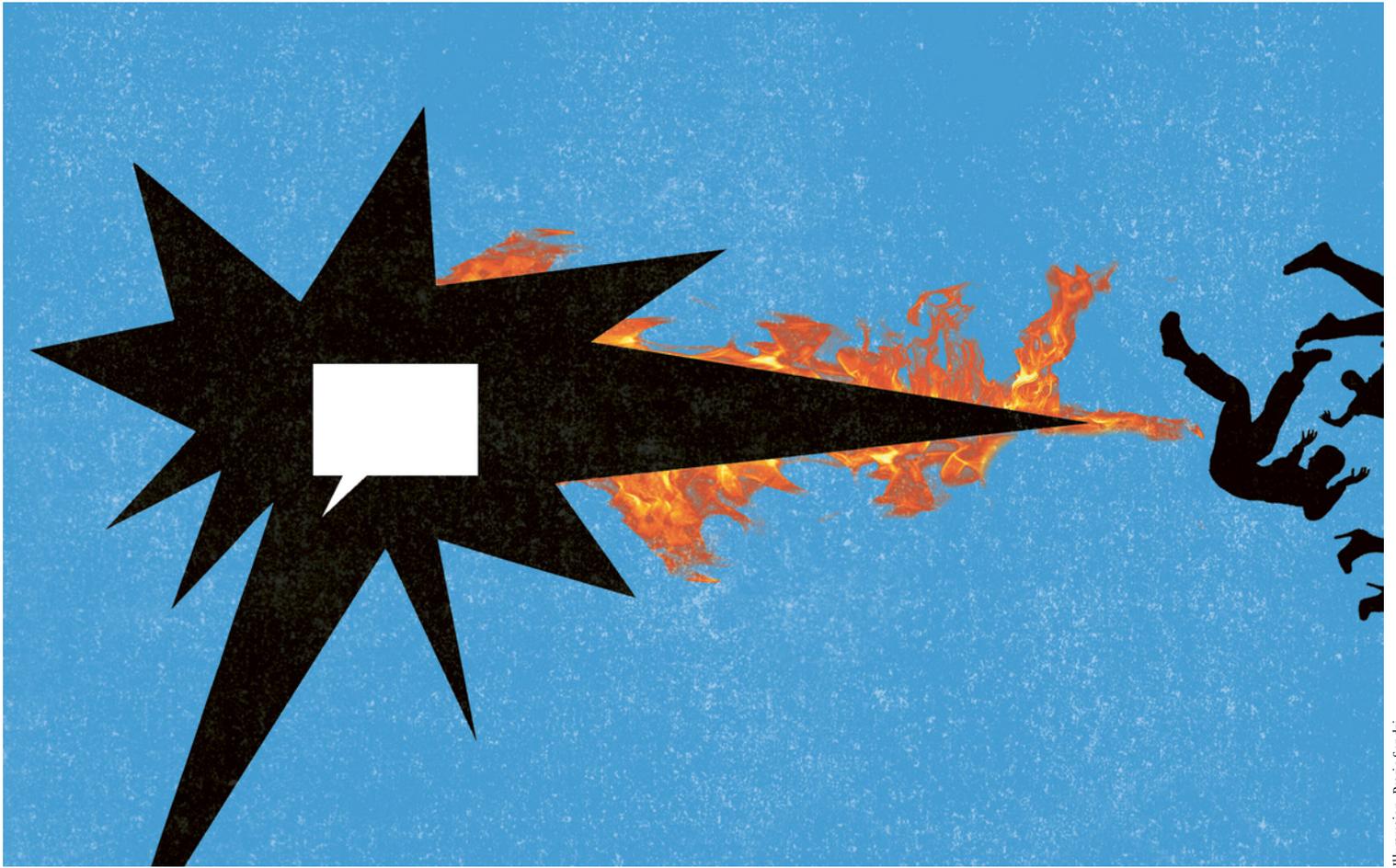


Illustration: Parrie Sandri

Die Macht der Worte

Um Verwirrung zu stiften, nutzt die wirkungsmächtige Lobby des Immobilienkapitals gezielt falsche Begriffe. Das hat besonders dann drastische Folgen, wenn Parlamentsmitglieder oder Medienschaffende die Begriffe übernehmen.

Ich hab's aufgegeben. Von unserem Parlament ist in Sachen «gute Rahmenbedingungen für die Mieterinnen und Mieter» nichts zu erwarten – rein gar nichts. Präziser: von Mitte-rechts in unserem Bundesparlament. Ganz im Gegenteil, sie tun alles, um noch mehr Geld aus den Mietenden zu pressen und deren Bedingungen laufend zu verschlechtern. Als ob die Mietenden die Milchkuhe der Nation wären und sie allein den Rendite-Interessen des Immobilienkapitals zu dienen hätten.

Es ist wirklich beelendend. Sie tun es immer und immer wieder. Zuerst haben sie das globale Immobilienkapital ins Land gelassen durch die mehrfache Aufweichung der Lex Koller unter dem Titel «Belebung des Kapitalmarktes». So strömte immer mehr Geld in die Schweiz, das in Immobilien angelegt sein wollte, via Immobilienfonds und börsenkotierte Immobiliengesellschaften (die gibt es erst seit dem Jahr 2000). Da immer mehr Kapital um den ewig gleich knappen Boden buhlt, werden der Boden und somit auch die Mieten verteuert.

Klammheimlich «Marktmiete» eingeführt

Indem sie jede Verbesserung, zum Beispiel durch eine Mietpreiskontrolle, verhinderten, führten sie faktisch eine «Marktmiete» ein. Dies obwohl unser Gesetz eine «Marktmiete» ausdrücklich verbietet und eine Kostenmiete mit einer beschränkten Rendite vorschreibt: Die Mieten haben sich entlang der Kosten zu bewegen und sind deshalb an den Hypothekarzins gebunden.

Und wie geht das mit der «Marktmiete»? Indem bei jedem Wohnungswechsel – und das sind immerhin 10 Prozent aller Mietverhältnisse pro Jahr – einfach aufgeschlagen wird, je nach Region 500 bis 1000 Franken. Ohne die geringste Leistung. Das führte dazu, dass in den letzten Jahrzehnten die Mieten nur eine Richtung kannten: nach oben. Obwohl sie wegen historisch tiefer Zinsen hätten sinken sollen. 10 Milliarden werden so den Mietenden zu viel aus der Tasche gezogen. Das sind 370 Franken pro Haushalt und Monat! Die Wohnungseigentümer*innen konnten im gleichen Zeitraum ihre Wohnkosten halbieren.

Mieten steigen nicht erst jetzt!

Und jetzt, wo seit 2021 die Zinsen steigen, schreien Mitte-rechts und die Medien «Jetzt steigen die Mieten!» oder «... in dieser angespannten Lage». – Nein, nicht «Jetzt»! Sie steigen schon lange, weil das Mietrecht – sprich: die Kostenmiete mit Renditedeckel – nicht eingehalten wird. Und Bundesbern alles dafür tut, dass das auch so bleibt. Etwa indem es sich weigert, eine bundesweite Formularpflicht einzuführen, dank der alle Mietenden den Vormietzins kennen würden und so überhaupt erst eine Grundlage hätten, den Anfangsmietzins anzufechten. Damit nicht genug: Mitte-rechts beschliesst am Laufmeter vermeintlich kleine Gesetzesänderungen, die Kündigungen vereinfachen. Eigentümer*innen sollen einfacher Eigenbedarf geltend machen können, die Untermiete soll erschwert werden. Beides hat zum Ziel, dass die Mieten illegal erhöht werden können. Der Mieterinnen- und Mieterverband musste vor kurzem gleich zwei Referenden dagegen ergreifen. Gleichzeitig wurden seine Vorstösse – zur Durchsetzung des Mietrechts, um die gigantische Umverteilung zu stoppen oder für mehr gemeinnützigen Wohnungsbau – konsequent abgelehnt.

Der Patient ist chronisch krank

Und nun schreien alle «Wohnungsknappheit» und «Wohnungsnot», als würde es sich um einen Akutpatienten handeln und nicht um einen chronisch Kranken (mehr dazu auf: mietenundwohnen.ch/wohnungsnot-systemkrise). Weil seit 2021 weniger gebaut wird, macht man einen runden Tisch zur «Wohnungsnot» und schreit, die «Baugesetze» seien schuld und die Raumplanung. Was für ein Quatsch. Die kantonalen Baugesetze haben sich seit Jahren nicht geändert und die Bau- und Zonenordnungen lassen immer mehr Dichte zu. Das Einzige, was sich seit 2021 geändert hat, ist der Hypothekarzins. Nur deswegen wird weniger gebaut. Weil sich die Kapitalkosten erhöht haben, sind andere Anlageklassen wie Aktien oder Obligationen lukrativer als der Wohnungsbau. «Wohnungsknappheit» ist ein Kampfbegriff der Immobilienlobby und soll suggerieren, es müsse nur mehr gebaut

werden und alles komme gut. Dabei geht es ihnen nur darum, eine Deregulierungswelle auszulösen sowie mehr Kapital auf einer Parzelle parkieren zu können.

Stimmbevölkerung muss korrigieren

In dieser Frühjahrssession hat Mitte-rechts im Parlament erneut zugeschlagen und die Bedingungen für die Mietenden abermals verschlechtert: Damit «gegen die Wohnungsnot mehr gebaut werden kann», wurde der Lärmschutz gekappt. Sie haben die Grenzwerte hinabgesetzt mit der Argumentation, man müsse die Fenster ja nicht öffnen können, eine Lüftungsanlage reiche. Gleichzeitig wollen sie Tempo 30 an Hauptstrassen verbieten, die effizienteste Lärmschutzmassnahme ausserhalb der Gebäude. Ist doch egal, ob die Mietenden dem Lärm ausgesetzt sind oder ob sie teure Lüftungsanlagen finanzieren müssen und so die Mieten steigen. Der Initiant des Tempo-30-Verbots wohnt übrigens an einer Sackgasse in der Tempo-30-Zone.

Warum tun sie das? Ich weiss es nicht genau. Die Arroganz der Mächtigen? Ignoranz und Unwissenheit? Sicher ist, dass die wirkungsmächtige Lobby des Immobilienkapitals gezielt falsche Begriffe nutzt, um die Köpfe der Leute – auch der Parlamentsmitglieder und der Medienschaffenden – zu verwirren.

Eines weiss ich: Die Stimmbevölkerung muss diese parlamentarischen Missstände korrigieren. Daran führt kein Weg vorbei.



Das gerettete Haus

Angesichts eines drohenden Hausverkaufs zogen Mieter*innen an der Zürcher Idastrasse alle Register, um eine feindliche Übernahme zu verhindern. Eine seltene Erfolgsgeschichte in einem umkämpften Quartier.

Es ist ziemlich ruhig an diesem Nachmittag an der Idastrasse im Zürcher Kreis 3. Die Strasse führt von der viel befahrenen Kalkbreitestrasse direkt zum trendigen Idaplatz, ins Herz von Wiedikon. Es wird gebaut, im Augenwinkel huscht eine Frau mit Kinderwagen durch die nassen Strassen, aus einem Hauseingang trägt ein älterer Herr etwas angestrengt, aber offenbar zufrieden seine Gehhilfe in Richtung Trottoir. Wer die Gertrudstrasse in Richtung Idaplatz überquert, hat links das Restaurant Michelangelo im Blick, rechts führt der Weg Richtung Ämtlerstrasse. Auf dem Idaplatz sind an diesem Dienstanachmittag kaum Leute, die Stimmung nach dem Regen ist fast schon idyllisch. Doch Ruhe und Idylle trügen: Das Quartier gilt als Epizentrum der Zürcher Gentrifizierung.

Die Aufwertung ist sicht- und spürbar. Vielleicht auch deshalb erblickt man immer wieder kleine Fahnen, die «Wohnraum für alle» fordern, oder Referenzen auf soziale Bewegungen, gegen Frontex, für den feministischen Streik oder die

Konzernverantwortungs-Initiative. Inmitten dieser Szenerie hat sich in den vergangenen Monaten kaum bemerkt eine erfolgreiche Geschichte abgespielt. Eine Geschichte, in der für einmal Mieter*innen und eine Genossenschaft – und nicht Immobilienkonzerne oder profitorientierte Investor*innen – auf der Gewinnerseite standen. Es ist die Geschichte von einem geretteten Haus und einer Gruppe unbeugsamer Mieter*innen. Schauplatz ist das Haus an der Idastrasse 50.

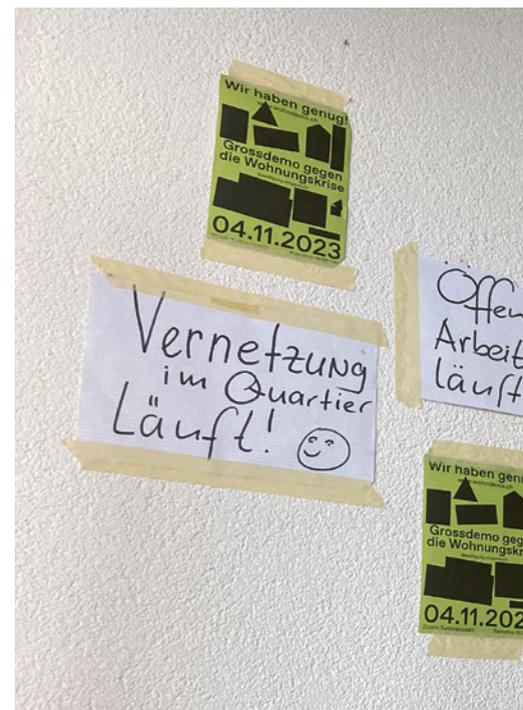
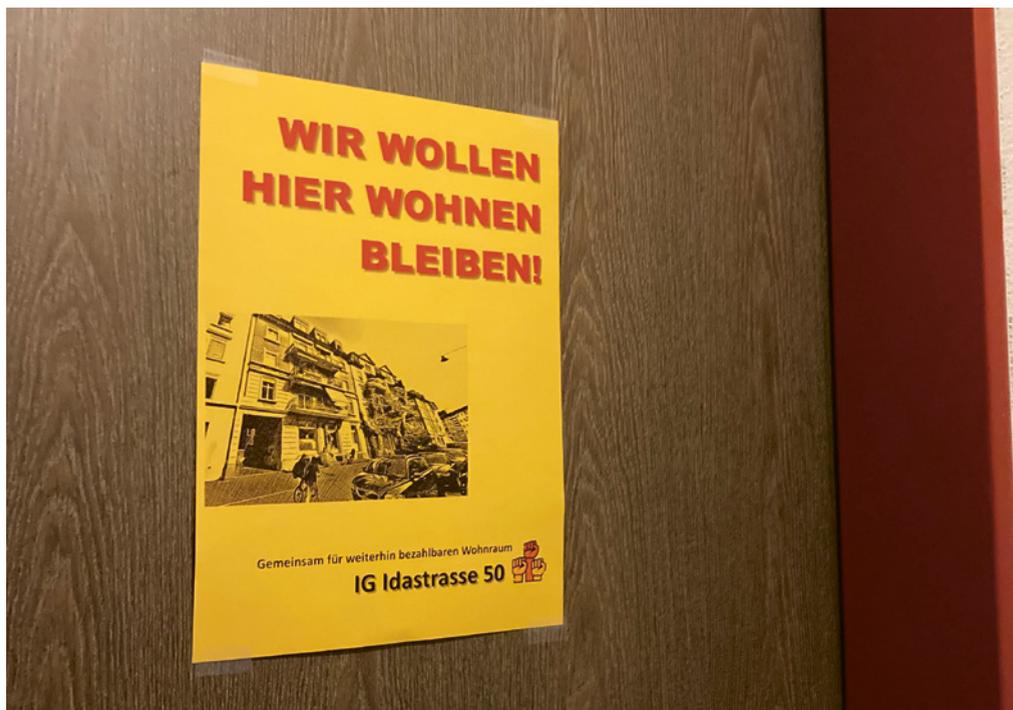
Am Anfang stand ein Brief

Das Haus sticht ins Auge. Unten ein kleiner Weinladen. Dann ragt eine schöne Backsteinfassade, auf jedem Geschoss zwei Balkone. Sechs 3-Zimmer-Wohnungen und eine 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss beherbergt das Haus. Bezahlbare Wohnungen, die dank einer bewegten Mieterschaft vor dem Ausverkauf gerettet wurden. «Als wir vom bevorstehenden Verkauf erfuhren, entschieden wir uns sofort, dass wir uns gemeinsam und mit allen Mitteln wehren würden», erzählt uns Ursula Egger, Mieterin an der

Idastrasse 50. Wir treffen sie im ersten Stock des Hauses. In ihrem Wohnzimmer bietet sie uns einen Kaffee an und beginnt zu erzählen. Ursula Egger wohnt schon lange hier. 2007 zog sie in die Wohnung ein. Eine Katze schlummert in der Ecke, der Hund macht sich bemerkbar. Wir lassen uns im Wohnzimmer nieder, die das Zentrum der Wohnung bildet. Im Schnitt gegen 1500 Franken kosten die Wohnungen im Haus – inklusive Nebenkosten.

Alles begann im Sommer 2022, als die Verwaltung neue Fenster ankündigte. Doch die Fenster kamen nie. Ein Anruf bei der Fensterfirma ergab, dass der Besitzer verstorben war. Es dauerte ein Jahr, bis etwas geschah. In einem Brief kündigte die Privatbank Lienhardt und Partner im Sommer 2023 eine Begehung zwecks Verkaufs an. «Das hat uns empört», sagt Ursula Egger und sieht dabei noch immer verärgert aus. Sie sah ihre eigene Zukunft und die der andern Hausbewohner*innen bedroht, in Zürich findet man nicht so schnell eine neue bezahlbare Wohnung. Bis zur Begehung

Für die Begehung durch Kaufinteressierte schmückten die Bewohner*innen der Idastrasse 50 ihr Treppenhaus.



blieb aber nur wenig Zeit. Die Bewohner*innen beschlossen, sich gemeinsam gegen eine feindliche Übernahme zu wehren. Sie gründeten die IG Idastrasse 50 und rüsteten sich für einen Mietkampf. Sie kontaktierten die Verkaufsabteilung von Lienhardt und Partner und die Erbgemeinschaft des Hauses und platzierten ihren Willen, im Haus zu bleiben. Sie riefen Genossenschaften und vermögende Bekannte an, um sie für einen Hauskauf zu gewinnen. Gleichzeitig vernetzten sie sich mit Initiativen wie dem Mietenplenum und anderen bedrohten Mieter*innen.

Vorbereitet auf Besichtigungen

Das Treppenhaus wurde mit widerständigen Slogans tapeziert, die anständige Käufer*innen und «Kein Rausschmiss» forderten. Wo man hinschaute, hingen Aufrufe für die Grossdemo gegen die Wohnungskrise im November 2023. An den Wohnungstüren hingen selbst gestaltete Plakate: «Wir wollen hier wohnen bleiben», «Für Faire Mieten», «Kein Mietwahnsinn an der Ida-

strasse 50». Die Botschaft an die Interessent*innen war klar. Ursula Egger schmunzelt, wenn sie sich daran erinnert: «Wir hatten viel Stress, viele Sitzungen, hatten Angst um unsere Situation. Aber die Begehungen, das war ein Vergnügen. Denen wurde schon klar: Profitorientierte Käufer*innen sind hier nicht willkommen.»

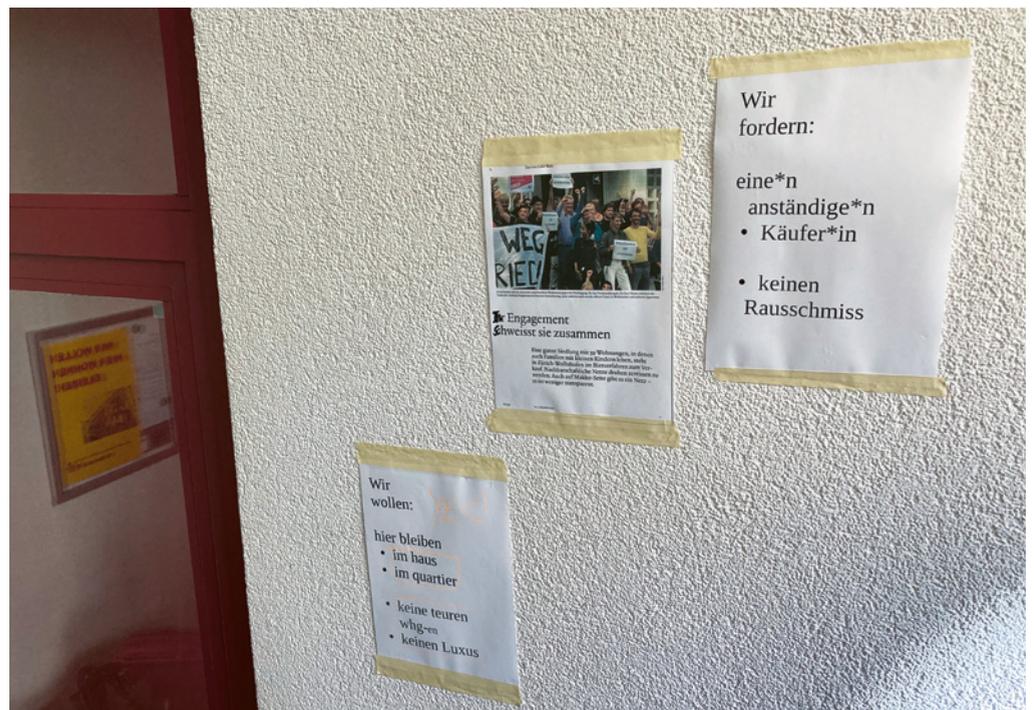
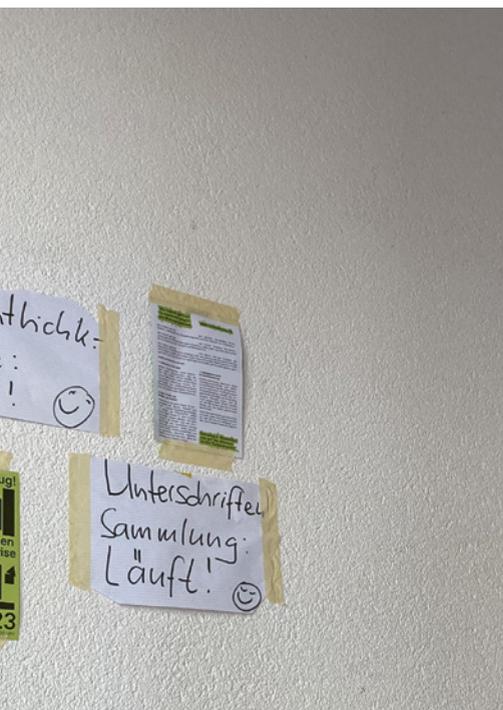
Lange Zeit blieb unklar, ob die Bemühungen der Mieter*innen Erfolg haben würden. Alle angefragten Privatpersonen sagten ab. Ebenso die meisten Genossenschaften. Nur die Wogeno und die Stiftung PWG zeigten Interesse. Den Austausch mit diesen beschreibt Ursula Egger als kurz und unkompliziert: «Wir meldeten uns bei ihnen, informierten sie über den drohenden Verkauf. Dann kamen sie für die Begehung vorbei. Mehr Kontakt gab es nicht.»

Doch dann kam der nächste Schock: Der Verkauf sollte im Meistbieterverfahren abgewickelt werden. Damit stieg die Sorge, dass ein Interessent wie der Seefelder Immobilien-Unternehmer Ledermann die Genossenschaften überbieten würde. Die Zeit der Ungewissheit

ging in die nächste Runde. «Wir machten denen klar, dass wir willig sind, bis zum Schluss zu kämpfen, durch alle Instanzen zu gehen. Das hielt unsere Hoffnung am Leben», so Egger über die Zeit zwischen der Begehung und dem Verfahren. Es waren bange Monate. Ende Oktober stand das Bietverfahren an, doch es dauerte bis kurz vor Weihnachten, bis die erlösende Nachricht eintraf: ein Brief der Wogeno. Die Genossenschaft hatte sich beim Verkauf durchgesetzt. «Das beste Weihnachtsgeschenk», meint Egger. Man merkt ihr an, dass sie erleichtert ist und der Prozess viele Nerven gekostet hat. Umso grösser ist jetzt die Freude.

Wichtig für Bewohner*innen und Quartier

Ähnlich tönt es bei Reto Mauchle. Mauchle wohnt seit elf Jahren an der Idastrasse 50. Am Anfang stand bei ihm die Hoffnungslosigkeit: «Ich dachte, jetzt ergeht es mir genau so wie vielen anderen, die ich kenne: raus aus der Wohnung und wahrscheinlich auch aus dem Quartier.» Doch dann hätten sie zusammengefunden und sich organisiert: «Dadurch



Fotos: z/Vg/Reco Mauchle

habe ich auch die Menschen besser kennengelernt, die mit mir im Haus wohnen.» Auf die Frage, ob ihr sichtbarer Widerstand der Schlüssel zum Erfolg war, wägt er ab: «Das hat sicher etwas ausgemacht. Es ist wichtig, sich zu organisieren, auch wenn es scheinbar keine Perspektive gibt. Aber es war nur einer von vielen Faktoren, die zu diesem erfreulichen Ergebnis geführt haben.» Dieses sei nicht nur für das Haus, sondern auch für das Quartier wichtig, schiebt er nach. Mauchle kennt viele Beispiele, in denen Mieter*innen am kürzeren Hebel waren und günstiger Wohnraum luxussaniert wurde. Was seit zehn bis zwanzig Jahren im Quartier passiert, sei bedenklich: «Besonders Familien werden vertrieben, insbesondere der Anteil migrantischer Bevölkerung im Quartier hat abgenommen», führt er aus. «Das waren ja in der Umgebung alles mal Arbeiter*innenwohnungen. Deren Anteil nahm stark ab. Statt Quartierläden und Brockis gibt es heute viele eher kleine, schicke Lokale, die teure Dienstleistungen oder Edelprodukte anbieten.» Das merke man schon. Walter Angst vom Zürcher Mieterinnen- und Mieterverband bestätigt das: «Familien, Niedrigverdiener und Alte verschwinden. An ihrer Stelle kommen reiche Geschäftsleute, aber auch junge Wohngemeinschaften.»

Wogeno: Dem Gründungsmotto treu

Auch die Wogeno ist glücklich: Sie hat direkt neben dem bestehenden Wogeno-Haus an der Idastrasse 48 ein neues Schmuckstück gefunden. «Das stärkt das Quartierleben und das genossenschaftliche Wohnen im Kreis 3», schreibt die Genossenschaft, die ihre Wurzeln in der politischen Bewegung der 80er-Jahre hat. Ihre Gründung war eine Reaktion auf die zunehmend rücksichtslose Immobilienspekulation zu jener Zeit. Getreu ihren Grundsätzen handelte sie vierzig Jahre später nun auch mit dem Hauskauf an der Idastrasse.

Doch die Idastrasse 50 ist ein Ausnahmefall. Die Geschichten von Mieter*in-

nen in der Umgebung, die Ersatzneubauten oder Luxussanierungen weichen mussten, sind zahlreich. Erst kürzlich wurde bekannt, dass beim Lochergut gleich mehrere Häuser abgerissen werden und einem Neubau weichen sollen. Betroffen ist auch die legendäre Meyers-Bar. An der Zurlindenstrasse, gleich beim Idaplatz, stand ein Haus für 11 Millionen Franken zum Verkauf. Die Mieter*innen dürfen, zumindest vorerst, bleiben, dem Garagisten im Innenhof wurde jedoch nach 20 Jahren gekündigt. In einem Haus direkt am Idaplatz wurde allen Mieter*innen auf Vorrat gekündigt, da laut Vermieter «umfangreiche Renovationen» vorgesehen seien, wie das Onlinemagazin «Tsüri» berichtete. Wie hoch die Mieten nach der Renovation sein werden, ist unklar. Eine ehemalige Bewohnerin des Hauses hat jedoch eine Vorahnung: «Ich vermute, die Wohnungen werden nicht luxuriös, nur die Mieten werden es.» Während der Recherche melden sich weitere Personen. Darunter eine Wohngemeinschaft, die ebenfalls im Quartier um den Idaplatz wohnt. Vor Kurzem erhielt sie die Kündigung – ebenfalls wegen Sanierung. Auch sie wehrte sich, in einigen Wochen steht der Schlichtungstermin an. Gegenüber M+W erzählen die Betroffenen von Nachbarn, die ein ähnliches Schicksal erlitt: «Nach einer kurzen, unnötigen Sanierung wurden deren Wohnungen für über 1000 Franken mehr im Monat vermietet.» Mit dem Gang vor die Schlichtungsbehörde wollen sie verhindern, dass mit ihrer Wohnung dasselbe geschieht, und sich gegen Aufwertung und Verdrängung wehren.

Das Quartier sei hart umkämpft, sagt Walter Angst. Das zeigt sich auch in den Miet- und Verkaufspreisen. Hier werden für den Quadratmeter Boden seit vier Jahren 17 000 bis 25 000 Franken bezahlt. Das ist laut Angst «exorbitant». Die Durchschnittsmiete wiederum liegt bei 1650 Franken und damit leicht unter dem städtischen Durchschnitt. Dabei bestehen beim Bruttomietpreis grosse

Unterschiede zwischen gemeinnützigen und nicht-gemeinnützigen Wohnungen: 1088 Franken kostet eine gemeinnützige 3-Zimmer-Wohnung im Kreis 3 im Durchschnitt. Für nicht gemeinnützige Wohnungen liegt der Schnitt bei 1964 Franken, für die teuersten 10 Prozent der Wohnungen werden 3000 Franken bezahlt. Fast ein Drittel der Wohnungen im Quartier – gemäss Zahlen der Stadt 3301 – gehören Privatpersonen. Dort liegt Potenzial und Gefahr zugleich: Gehen diese bei einem Verkauf an gemeinnützige Eigentümer, wird günstiger Wohnraum gesichert oder gar geschaffen. Wenn Private aber vermehrt Profitmaximierung betreiben, sind Kündigungen, Scheinsanierungen oder Verkäufe an Meistbietende die Folge.

Wehrt euch – es lohnt sich!

Darauf angesprochen, was sie anderen Mieter*innen rate, zögert Ursula Egger keine Sekunde: «Leistet Widerstand! Es lohnt sich.» Das bezieht Egger nicht nur auf Aktionen in den eigenen Wänden, sondern sie betont die Wichtigkeit der Vernetzung: «Für uns waren das Mietenplenum und Mieten-Marta bestärkende Anlaufstellen. Dort erhielten wir die Infos, die wir brauchten.» Sie empfehle allen, mit diesen Stellen Kontakt aufzunehmen und in den Mieterinnen- und Mieterverband einzutreten, damit man juristische Deckung habe, wenn es drauf ankomme. Das freut auch Walter Angst – im Wissen darum, dass die Geschichte der Idastrasse 50 eher die Ausnahme ist. «Ich hoffe, es inspiriert weitere Mieter*innen, sich ebenfalls zu wehren, und Genossenschaften, die diese Möglichkeit haben, zum Handeln. Es braucht mehr solche Beispiele.»

Miteinander für die Lebendigkeit

In Pontresina werden immer mehr bezahlbare Wohnungen in (teure) Ferienwohnungen umfunktioniert. Das führt zu Abwanderung und Fachkräftemangel. Einheimische wehren sich und erleben dabei, wie sie stärker werden. Wir haben sie besucht.

Sogar die lokalen Bergbahnen spielen Monopoly auf Kosten bezahlbaren Wohnraums: Sie verkauften ihr Personalhaus, um vom Immobilienboom zu profitieren. Jetzt entstehen da mehrheitlich Zweitwohnungen.

**IHR RÜCKZUGSORT
IM ENGADIN
WO TRADITION
AUF MODERNE
TRIFFT**

CULISSA
DAS BESONDERE IM LEBEN

**Ferienwohnungen | 10
Erstwohnungen | 2**

Zeitlos-Alpin-Chic
2,5- bis 4,5-Zimmer-Wohnungen
60 bis 122 m²
Baubeginn Frühling 2024

Beratung und Verkauf
info@graefensteiner.ch
www.graefensteiner-real-estate.ch
+41 44 550 03 00

Gräfensteiner SWISS
REAL ESTATE

WWW.CULISSA.CH

Geschmeidig gleitet die rote Zugkomposition durchs frisch verschneite Engadin, vorbei an unzähligen Langläufer*innen. Beim Bahnhof Pontresina sind grosse Zelte aufgestellt: Ja natürlich, es ist Skimarathon! Im Zentrum der auf 1800 Meter gelegenen Gemeinde reiht sich ein Werbestand an den andern, auf dem zentralen Platz spielt eine Band, es gibt Bratwurst und Brot; der Volkslauf lockt Tausende für ein paar Tage in die bei Tourist*innen beliebte Berggemeinde. «Es wird ein grosser Rummel sein!», hatte Karin Tuena vorab zu Recht gewarnt. Sie lebt mit ihrer Familie in Pontresina, ihr Ehemann ist im Dorf aufgewachsen, jetzt gehen die gemeinsamen Kinder dort zur Schule. Niemand würde an diesem Tag auf die Idee kommen, dass Pontresina Gefahr läuft, in absehbarer Zeit zum sterilen Reichen-Ghetto zu werden. Aber dieses Szenario ist real.

Letzten September veröffentlichte die Gemeinde Pontresina eine Wohnraumanalyse, die sie in Auftrag gegeben hatte. Darin steht: «Die Nachfrage nach Zweitwohnungen steigt, wodurch das Angebot an Erstwohnungen verknappert wird.» Würden bezahlbare Erstwohnungen fehlen respektive «dem Markt «entzogen»», fänden «Familien, ältere Personen und Angestellte im Tourismus zunehmend keinen geeigneten Wohnraum mehr, und es kommt vermehrt zum Wegzug dieser Gruppen.» Seit 2017 habe der Anteil der ständigen Wohnbevölkerung im Ort abgenommen. Kein Wunder: Gemäss der Analyse kostet die Monatsmiete einer ausgeschriebenen 5-Zimmer-Wohnung in Pontresina durchschnittlich 2880 Franken. Für rund drei Viertel der Steuerpflichtigen liegt dieser Preis fast 900 Franken über ihrem maximalen Wohnbudget, so die Studie. Heute beträgt der Anteil Zweitwohnungen 58 Prozent, die Wohnungen der Einheimischen sind also bereits deutlich in der Minderheit.

Steuer für bezahlbaren Wohnraum

Der Gemeindevorstand von Pontresina nimmt das Problem ernst. 2023 gründete man die Stiftung «Fundaziun da Puntraschna». Sie soll massgeblich mithelfen, bezahlbaren Wohnraum für Einheimische zu erhalten und neuen zu schaffen. Um die Stiftung zu finanzie-



«Mehrere Familien mit Kindern im Schulalter mussten bereits wegziehen», sagt Karin Tuena (links), flankiert von Dino Wespi und Bettina Rohr, die selber auf dem Campingplatz lebt.

ren, soll eine neue Lenkungsabgabe in Form einer Steuer auf Zweitwohnungen eingeführt werden. Dafür braucht es aber eine Gesetzesänderung.

Am 8. Dezember 2023 lud der Gemeindevorstand deshalb Einheimische und Zweitheimische, wie sie ihnen sagen, zu einer Informationsveranstaltung mit Austausch ein. Auf der Bühne des grossen Saals stand, ganz allein, Gemeindepräsidentin Nora Saratz Cazin am Mikrofon. Unten im Saal sassen in grosser Zahl Zweitwohnungsbesitzer und Einheimische. Erstere waren nicht begeistert von dem, was ihnen hier präsentiert wurde. Eine neue Steuer? Mehr Abgaben?! Es fielen Sätze wie: «Ich finde es unfair» oder «So eine Form von Diskriminierung der Zweitwohnungsbesitzer, wie sie heute hier angekündigt wird, habe ich noch nie gesehen.» Die Einheimischen hätten ja vom Boom profitiert. Nur eine Zweitwohnungsbesitzerin traute sich aufzustehen und sich für die geplanten Massnahmen auszusprechen. Sie sagte: «Im Gegensatz zu meinen Vorrednern sehe ich den direkten Zusammenhang zwischen unseren Wohnungen und dem mangelnden Erstwohnungsraum.»

Wer sich nicht zu Wort meldete, waren die anwesenden Einheimischen. Warum nicht? Und wie erleben sie die Verände-

rungen in der Gemeinde? Exakt drei Monate nach der Veranstaltung kommen mehrere von ihnen ins Café «Bun Di» im südlichen Teil des Dorfes, um zu erzählen.

Karin Tuena ist als Erste da, es sind noch Chalandamarz-Ferien und sie kommt mit ihren beiden Kindern ins Lokal, die sogleich erzählen, wie viele sie am Umzug waren: «Sicher hundert, wenn alle aus dem Schulhaus dabei waren», sagt das Mädchen. Die Tradition lebt also noch. Auch die Ganzjahres-Strukturen funktionierten, sagt Karin Tuena und zählt auf, was es in Pontresina alles hat: «Die grosse Schule, eine Seniorengruppe, die Bibliothek, das Hallenbad, Spielgruppen und ein Mutter-Kind-Turnen, zu dem wirklich viele kommen, auch eine grosse Kita hat es, einen heilpädagogischen Dienst, Physio, Sportvereine, Zahnarzt, Massage, kirchliche Angebote, ein Museum, einen Chor, ein Kino.» Nur die Musikgesellschaft habe sich kürzlich aufgelöst.

Karin Tuena stammt aus Bern. Sie ist wegen der Arbeit in die Region gekommen und wegen der Liebe geblieben, ihr Mann ist in Pontresina aufgewachsen und arbeitet für die Gemeinde. Die Kinder sind im Kindergarten und in der ersten Klasse. «Wir sind hier mega glücklich», sagt sie. «Aber die Gemeinde verändert sich. Mehrere Familien mit Kin-



Nadine Godenzi-Koch: «Wir brauchen den Tourismus, aber er braucht auch uns. Alles ist voneinander abhängig.»

dern im Schulalter mussten bereits wegziehen, weil ihnen gekündigt wurde und sie nichts anderes zum Wohnen fanden.» Auch Karin Tuena wohnt mit ihrer Familie in einer Mietwohnung.

Zweitwohnungsgesetz verteuert Häuser

Die Veränderungen hätten unter anderem mit dem Zweitwohnungsgesetz zu tun, erklärt Karin Tuena. Dieses sollte im Sinne der Volksinitiative in Gemeinden mit hohem Zweitwohnungsanteil für warme Betten sorgen. Aber es kam anders, wie sich jetzt zeigt, denn das Gesetz wurde vom rechtsbürgerlichen Parlament in Bundesbern, in dem die Immobilienlobby mächtig ist, so ausgestaltet, dass sogenannte altrechtliche (schon vor Annahme der Zweitwohnungsinitiative 2012 bestehende) Wohnungen und Häuser problemlos zu Zweitwohnungen umgenutzt werden können. Und keine fünf Tage ist es beim Treffen in Pontresina her, dass der Ständerat dem Nationalrat gefolgt ist und einer weiteren Lockerung des Zweitwohnungsgesetzes zugestimmt hat – mit der Folge, dass es noch einfacher wird, aus altrechtlichen Wohnungen Zweitwohnungen zu machen.

In Pontresina bekommen die Einheimischen mit, wenn ältere Häuser verkauft werden – denn jedes zum Verkauf stehende Wohnhaus ist eine potenzielle

Chance, zu Wohnsicherheit zu kommen. Aber die Marktpreise sind zu hoch für die einheimische Bevölkerung. Gerade sind unweit des Café «Bun Di» Wohnungen ausgeschrieben, man wirbt mit dem Slogan «Wohnen wo andere Urlaub machen ... und umgekehrt». Wie teuer sie sind, will der ortsansässige Immobilienmakler Leandro Costa nicht verraten. Karin Tuena weiss aber: «Das können sich Normalverdienende nicht leisten.» Klar, sagt sie, man sei hier im Engadin, «aber es muss doch einen gemeinsamen Weg geben, damit nicht nur die Mehrbesseren hier wohnen können. Die Gemeinde, auch die Unternehmen und Hotels sind auf Angestellte angewiesen.» Viele pendelten aus Italien zur Arbeit und zurück, sagt sie, «das ist kein guter Zustand. Sie haben keine Chance, hier sesshaft zu werden. Dabei würde es unserer Gemeinde und der Schule guttun, wenn diejenigen, die hier arbeiten, auch hier wohnen könnten.» Etwas später wird das Wirtepaar des «Bun Di», Karin und Hansueli Wagner, bestätigen: «Es ist schwierig, Mitarbeitende zu finden, weil es keine bezahlbaren Wohnungen gibt. Viele hier denken, die Grenzgänger aus Tirano oder vom Comersee seien die ideale Lösung, auch weil sie billige Arbeitskräfte sind – aber die machen das nicht länger als ein paar Jahre. Und wenn es stark schneit,

schaffen sie es nicht bis zur Arbeit. Auch wir haben jetzt eine Mitarbeiterin, die Tag für Tag im eigenen Auto von Chiavenna nach Pontresina pendelt, 60 Kilometer durchs Oberengadin und das Bergell, mindestens 90 Minuten pro Fahrt. Sie würde lieber hier wohnen.»

«Bezahlbar sind nur die Tiefgaragen-Plätze»

Dino Wespi und Bettina Rohr betreten das Lokal und setzen sich zu Karin Tuena an den Tisch. Rohr hatte während der Pandemie ihren Studi-Job verloren. Sie kam mit ihrem Camper nach Pontresina, installierte sich auf dem Morteratsch-Campingplatz und fand schon nach kurzer Zeit eine Stelle bei Pontresina Tourismus. Gerne würde sie in eine Wohnung umziehen – aber es gibt keine. So bleibt sie vorerst «dort hinten», wie sie es nennt, auf dem Campingplatz am Fuss des Morteratsch-Gletschers.

Dino Wespi und seine Frau kamen vor zehn Jahren nach Pontresina und blieben. «Damals konnten wir noch zwischen mehreren Wohnungen aussuchen und entschieden uns für eine 3,5-Zimmer-Wohnung», erzählt er. Inzwischen haben auch sie zwei Kinder und suchen schon länger vergeblich nach einer grösseren. Er arbeitet im Rettungsdienst, seine Frau in der Kinderspitex und als Schulassistentin. Die Suche war bisher aussichtslos und sie wissen nicht, wie lange sie ihre Wohnung – sie gehört Privaten, die nicht in Pontresina leben – noch halten können. Dino Wespi: «Mehrere Paare mit Kindern, die denselben Jahrgang haben wie unsere Tochter, haben das Tal bereits verlassen. Neue werden keine kommen, denn auf den Immobilienportalen sind einzig die ausgeschrieben Tiefgaragen-Plätze bezahlbar. Wir fragen uns zunehmend, ob das noch der richtige Ort für uns ist.»

Wegzüge wegen Wohnungsnot

Diese Frage stellt sich für Nadine Godenzi-Koch noch nicht. Sie kommt als Letzte ins Lokal – aber sie war die Erste, die nach der Informationsveranstaltung zur Zweitwohnungs-Besteuerung realisierte: «Wir Einheimischen und von der Wohnungsnot Betroffenen müssen jetzt aktiv werden! Wir müssen uns für unser lebendiges Pontresina einsetzen!» Sie ist hier aufgewachsen, «in der fünften

Generation», und zusammen mit ihrem ebenfalls einheimischen Mann kam sie als Mutter wieder zurück: «Ich hatte eine wunderschöne Kindheit hier. Für uns war klar, dass wir das unserem Sohn auch ermöglichen wollen. Vor drei Jahren entschieden wir, nach Pontresina zurückzukehren. Doch wir merkten schnell: Es ist nicht selbstverständlich, heimkehren zu können. Mit Glück wurden wir fündig. Aber beim Haus, in dem wir eingemietet sind, dürfen in zwei Jahren die Erst- in Zweitwohnungen umgeschrieben werden, das ermöglicht ein kommunales Gesetz. Deshalb sitzen wir schon länger auf Nadeln. Mir war aber nicht bewusst, dass die Situation für praktisch alle Mietenden in Pontresina so schwierig ist. Das verstehe ich erst seit dem Informationsabend, an dem die Gemeindepräsidentin berichtete, was sie am Schalter erleben: Dort würden beim Abmelden viele als Grund für den Wegzug sinngemäss «Wohnung gekündigt und keine andere gefunden» angeben.»

Im Vorfeld der Veranstaltung hatte Nadine Godenzi-Koch gedacht: «Spannend!» Der Abend sei dann aber schlimm gewesen.

Im Café «Bun Di» werden Nebentische frei und gleich wieder besetzt. Die Gäste sind mehrheitlich Tourist*innen, sie essen zu Mittag, trinken Wein oder Kaffee, lesen Zeitung, unterhalten sich, lösen Kreuzworträtsel, bezahlen und machen anderen Konsumierenden Platz. Bevor auch Bettina Rohr wieder gehen muss, sagte sie: «Die Leute, die hier eine Zweitwohnung besitzen, haben ja alle ein Zuhause anderswo. Aber diejenigen, die fest hier leben und ihre Wohnung verlieren, haben nachher nichts mehr.»

Aufstehen und sich zeigen

Dann erzählt Nadine Godenzi-Koch von jenem Abend im Dezember: «Dort hatte ich den Eindruck, dass vielen der Zweitwohnungsbesitzer*innen egal ist, ob wir hier bleiben können oder nicht. Wir, die ja auch für sie arbeiten – im Tourismus, auf der Gemeinde, im Spital. Und ob es die Schule im Dorf weiterhin gibt. Das traf mich sehr.» Nadine Godenzi-Koch reagierte an der Versammlung nicht darauf – sie hörte zu und blieb stumm. Im Café sagt sie: «Ich war überumpelt und die anderen offenbar auch.

Niemand von uns Einheimischen hat sich getraut aufzustehen und etwas zu sagen. Man spürte in diesem Saal: Geld regiert die Welt und die Mächtigen wissen, wie reden.» In den darauffolgenden Nächten schlief sie schlecht. «Ich war traurig und wütend und enttäuscht von mir selber. Und ich wusste, dass es anderen ähnlich ging. Erst mit der Zeit begriff ich, was passiert war – und dass ich das nicht so stehen lassen kann. So schlug ich vor, dass wir uns treffen.» Ihr war auf einmal klar: Dass Pontresina ein lebendiges Dorf bleibt, ist nicht selbstverständlich. Und sie verstand, dass sie, die Einheimischen, aufstehen und sich zeigen mussten.

Kurz darauf gründete sie zusammen mit Karin Tuena, Dino Wespi und weiteren die Gruppe «PontreVIVA». Nadine Godenzi-Koch sagt: «Wir haben als gemeinsames Ziel, dass Pontresina lebendig bleibt. Und wir wollen den anderen Einheimischen die Angst nehmen, über die Situation zu sprechen. Hier oben ist es schon so: Die Leute fürchten sich – Gewerbetreibende etwa –, dass sie Aufträge verlieren könnten. Wir wollen eine offene Kommunikation ermöglichen.» Immer mehr Einheimische stiessen dazu – unter ihnen ein Lehrer, der Hallenbad-Betriebsleiter, eine Kinderbetreuerin, ein Chorleiter, auch der Geschäftsführer von Pontresina Tourismus. Sie vertieften sich in Gesetze, feilten an Worten, standen für ein Fotoshooting hin und nahmen bald Anrufe von Journalist*innen aus der ganzen Schweiz entgegen. Dino Wespi sagt: «Wir sind jetzt ein Zusammenschluss von vielen, die eine gemeinsame grosse Sorge haben – und eine starke gemeinsame Stimme.»

Traumhafte Profite

Auch die «Zweiteheimischen», die gegen die Einführung einer Zweitwohnungssteuer sind, mobilisieren und vereinigen sich, etwa mit einer Website namens «zwei-klassen.ch». An der Dialogveranstaltung sagten sie, die Einheimischen hätten ja schliesslich vom Zweitwohnungsboom profitiert, profitierten immer noch. Das stimme, sagt Nadine Godenzi-Koch, «aber es ist auch so, dass Einheimische ebenfalls Abgaben auf Zweitwohnungen werden bezahlen müssen, wenn der Vorschlag durchkommt. Das wird oft falsch dargestellt.»

Mit dem Verkauf von Immobilien lässt sich in Orten wie Pontresina ein traumhafter Profit erzielen – das gipfelte jüngst im Verkauf des Personalhauses der Bergbahnen Engadin St. Moritz Mountains. Die Gemeinde Pontresina gehört zu den Aktionärinnen. Man habe «die seltene Gelegenheit gehabt, auch einmal von diesem gigantischen Immobilienboom zu profitieren», sagte der Chef der Bergbahnen Markus Meili gegenüber der ZEIT. Nadine Godenzi-Koch zeigt mit dem Finger zum Fenster – das Haus ist nur Schritte vom Café «Bun Di» entfernt. Wo bis anhin Angestellte wohnten, sind zehn Ferienwohnungen und lediglich zwei Erstwohnungen geplant, «Zeitlos-Alpin-Chic» steht auf einer Werbetafel, «im absoluten High-End Segment», heisst es auf der Webseite.

«Wir müssen alle Platz haben hier»

Die Familie von Nadine Godenzi-Koch besitzt auch Immobilien. Aber welchen Wert haben diese noch, wenn das Dorf als Wohnort ausstirbt, weil es nicht genug bezahlbaren Wohnraum hat? Und wer macht dann noch die Arbeit hier? Sollen noch mehr Menschen über die Grenze pendeln müssen? Indem sie sich mit diesen Fragen beschäftigt habe, sei ihr klar geworden, wie sehr ihr Pontresina am Herzen liegt, sagt die Initiantin von PontreVIVA, die in einer Klinik in der Region arbeitet. «Wir müssen alle Platz haben hier. Wir brauchen den Tourismus, aber er braucht auch uns. Alles ist voneinander abhängig. Fehlen bezahlbare Wohnungen, verlassen Familien den Ort, Schulklassen werden schliessen und Traditionen wie der Chalandamarz werden verschwinden.»

Die Gruppe wird jetzt zum Verein. Und die Gemeinde lässt die über 700 Antwortbögen auswerten, die eingegangen sind, nachdem sie zur Mitwirkung aufgerufen hatte: Ideen, die die Lenkungsabgabe ergänzen, sind gefragt. In der paritätisch zusammengesetzten Arbeitsgruppe wird auch Nadine Godenzi-Koch Einsitz haben. Nach Nächten, in denen ihr die Trauer und die Wut den Schlaf raubten, fühlt sie sich inzwischen sicherer: «Jetzt sind wir eine Gruppe mit einem gemeinsamen Ziel. Und ich habe wieder Hoffnung, dass Pontresina ein Zuhause für alle bleibt.»

«Bei uns schlafen Leute im Auto»

Die Wohnkrise werde in Städten und touristischen Berggebieten zunehmend zu einem sozialen Problem – und mancherorts zu einem wirtschaftlichen, mahnte das Bundesamt für Wohnungswesen an einer Tagung in Luzern.

Es ist das erste Mal, dass die Hochschule Luzern zu einer Tagung zur Wohnkrise einlädt, veranstaltet vom Departement Soziale Arbeit. Über hundert Fachleute aus Sozialarbeit, Wissenschaft und Politik, auch zahlreiche Behördenvertreter*innen folgen der Einladung, die Veranstaltung kommt zur richtigen Zeit. Man will die Problematik von verschiedenen Seiten beleuchten und Beispiele aus der Praxis vorstellen, die zur Linderung der Situation beitragen. Forschende und in der Praxis Tätige stellen Zahlen, systemische Zusammenhänge und Projekte vor. Es gilt an diesem vollgepackten Tag keine Zeit zu verlieren, die Direktorin Dorothee Guggisberg kommt bei ihrer Begrüssung direkt zur Sache: «Gesichert zu wohnen, ist heutzutage keine Selbstverständlichkeit mehr, hohe Wohnkosten und drohende Kündigung erzeugen Druck und Stress, bei den Betroffenen und für die Gesellschaft als Ganzes.» Was kommt da auf die Schweiz zu, auf Städte ebenso wie auf touristische Bergregionen? Die Frage drängt sich an der Tagung immer wieder auf, während zeitgleich die Politik weiter wohn-existenzuelle Rechte grosser Teile der Bevölkerung demontiert.

Parlament höhlt Schutz der Mietenden aus
Erst drei Wochen sind vergangen, seit im Bundesparlament auch die kleine Kammer das Zweitwohnungsgesetz zugunsten der Hausbesitzenden ausgehöhlt hat – «was das bedeutet, verstehen die meisten noch gar nicht», wird Manuel Arquint aus dem Wallis später am Tag

sagen. Er ist eigentlich gekommen, um eine lokal gegründete Genossenschaft vorzustellen. Auch erst erahnbar sind die Konsequenzen der im Bundesparlament erfolgreichen Vorstösse aus der Immobilienwirtschaft: Mietrechtliche Tragwerke zum Schutz der Mieter*innen im ganzen Land sollen zerstört werden. Die ersten beiden Referenden hat der MV bereits eingereicht.

Betroffen: Städte und Tourismusorte

An der Tagung zeigen BWO-Direktor Martin Tschirren und die wissenschaftliche Leiterin im Bundesamt für Wohnungswesen, Marie Glaser, wie besorgniserregend die Situation bereits ist. «Nach einer Zeit der Stabilität ändern sich jetzt gerade ein paar Dinge», setzt Tschirren an. Besonders von der Krise betroffen seien Städte und Tourismusregionen in den Bergen. Man sehe, wie besonders die Menschen mit den tiefsten Einkommen betroffen seien, sagt Marie Glaser: «Sie geben jetzt im Schnitt mehr als einen Drittel fürs Wohnen aus und viele müssen auf Erspartes zurückgreifen, um über die Runden zu kommen.» Dass sich das nicht in der Sozialhilfequote abbildet, habe mit dem Vermögensverzehr zu tun und damit, dass viele wohl aus Scham oder Angst keine Sozialhilfe in Anspruch nehmen. Glaser ist auch Stiftungsrätin der Stiftung Domicil, die Wohnungen an benachteiligte Menschen vermittelt – sie weiss deshalb: «Für diese Menschen gibt es schlicht keine Wohnungen mehr.» Und dann weist sie noch darauf hin, dass «die letzten in der Kette die Kinder der

Armutsbetroffenen oder -gefährdeten» seien. Mit seinem gerade bekannt gegebenen Forschungsprogramm 2024 bis 2027 will das BWO Antworten auf drängende Fragen finden – etwa dazu, wie «staatliches Handeln dazu führen kann, dass für breite Bevölkerungsschichten mehr bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt und erhalten wird». Vorerst gehe die negative Wohnkostenentwicklung aber noch weiter, sagt Martin Tschirren, «und wenn bezahlbare Wohnungen fehlen, hat das Auswirkungen auf die Wirtschaftsentwicklung». Auch dass mehr Leute längere Arbeitswege zurücklegen müssen, werde Kostenfolgen haben.

Mehr Bewusstsein ist nötig

In Workshops ermöglicht die Tagung thematische Vertiefungen. In einem geht es um die Situation in den touristischen Bergregionen. Manuel Arquint stellt die Genossenschaft zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum im Inneren Matteredal vor. Zur prekären Situation in Zermatt, Täsch und Randa erzählt er: «Mit der neusten Aushöhlung des Zweitwohnungsgesetzes werden die Bedingungen nicht einfacher. Altrechtlicher Wohnraum ist die perfekte Spekulationsmasse.» Schon jetzt würden in seinem Tal 400 bis 500 Wohnungen für Einheimische und Arbeitende fehlen, «bei uns gibt es Leute, die im Auto schlafen». Von der Tagung, aber insbesondere von der Politik und der Gesellschaft erhofft er sich mehr Bewusstsein für die Not beim Wohnen, die sich an so vielen Orten in der Schweiz weiter verschärft.

Die Politik tut sich schwer

Ein Jahr nach dem wuchtigen Ja zur Airbnb-Initiative berät das Luzerner Stadtparlament über deren Umsetzung – oder eben nicht. Was ist passiert?

«Zurück an die vorberatende Kommission» lautete Ende Februar das Resultat der Abstimmung im Grosse Stadtrat zum «Reglement über die Kurzzeitvermietung». Dieses Reglement ist eine direkte Folge der Volksinitiative «Wohnraum schützen – Airbnb regulieren», mit welcher der MV Luzern NW OW UR, Casafair, SP und JUSO im März 2023 einen Sieg an der Urne feiern konnten: Zwei Drittel der Stimmbevölkerung hatten sich für die schweizweit schärfsten Regeln für kommerzielle Kurzzeitvermietungen ausgesprochen – ein Vermietungsmaximum von 90 Tagen pro Jahr für ganze Wohnungen. Ziel der Initiative: Das Vermarktungsmodell von Buchungsplattformen unattraktiv machen und Wohnungen wieder dem gewöhnlichen Wohnungsmarkt zuführen.

Die Küche macht den Unterschied

Ein klarer Volksauftrag – warum also will das Stadtparlament nicht darüber debattieren, zumal die Baukommission dem Geschäft einen Monat zuvor noch zugestimmt hat?

Das hat vor allem mit der Frage zu tun, was überhaupt eine Wohnung ist. Oder genauer: was den Unterschied zwischen einer Wohnung und einem Hotelzimmer ausmacht. Für die Stadtregierung ist es die Küche. Denn in einem Hotelzimmer, welches für eine Aufenthaltsdauer von einigen Tagen bis zu wenigen Wochen ausgelegt ist, braucht es keine solche.

Anders, wenn es eine Küche hat. Dann könnten in Luzern angemeldete Personen darin wohnen, sprich Einheimische. Nach diesem Kriterium dürften die vielen Apartments auf Airbnb & Co. noch maximal 90 Tage belegt sein und würden mangels Renditeaussichten zu normalen Mietwohnungen.

Nun gibt es in Luzern jedoch diverse Hotels, die ihr Angebot um Einheiten mit Kochnischen oder ganzen Küchen erwei-

tert haben – sei es durch Umbauten bestehender Zimmer oder über die Umwandlung von Wohnungen in Apartments, etwa in einer Dépendance in der Nähe.

Diese Hotels respektive ihr Verband sind im Zuge des politischen Prozesses aufgewacht und haben begonnen, sich für ihre Geschäfte starkzumachen. Bei den rechten Parteien von GLP bis SVP hat dieses Lobbying sofort Wirkung gezeigt. Unsere Hotels einschränken? Das habe die Stimmbevölkerung bestimmt nicht gewollt, so die Umdeutung des Volksverdikts.

Die gleichen politischen Gräben

Zufrieden mit dem Reglement war die SP. Die Kernforderung der Initiative, das 90-Tage-Maximum, werde erfüllt und könne bei Zustimmung durchs Parlament bereits in einem halben Jahr in Kraft treten. Der gegenteiligen Meinung waren die Grünen. Für sie fehlte es an Sicherheit, dass die bestehenden Airbnb-Häuser tatsächlich zurück auf den Mietwohnungsmarkt fliessen. Zu gross sei

die Gefahr, dass findige Eigentümer-schaften oder Betreiberfirmen kleine bauliche Anpassungen machen – und schwupps als herkömmlicher Hotelbetrieb gelten würden. So unterschiedlich die Begründungen, so augenfällig sind die politischen Gräben: Bereits die Airbnb-Initiative wurde einzig von SP und Juso unterstützt. Alle anderen Parteien unterstützten einen zahnlosen Gegenvorschlag, der an der Urne Schiffbruch erlitt.

Wann Luzern eine griffige Regulierung von kommerziellen Kurzzeitvermietungen und so mehr Wohnungen auf dem Mietwohnungsmarkt haben wird, ist unklar. Zuerst müssen die Mühlen der Politik weitermahlen. Früher oder später muss der Tourismushotspot seiner Bevölkerung aber eine Lösung unterbreiten, die Airbnb, dieses lukrative Geschäftsmodell auf Kosten der Mietenden, im Sinne der Stimmbevölkerung in die Schranken weist.

Mario Stübi ist Präsident des MV Luzern NW OW UR und SP-Grossstadtrat

Bereits die Annahme der Initiative hat gewirkt: Im Rahmen eines Aufstockungsprojekts entstehen an der Falkengasse nun keine Airbnb-Apartments, sondern Kleinwohnungen.



Foto: Daniel Gähwiler

Wohnungen suchen oder inserieren.

Mehr erfahren



newhome
Das Immobilienportal

Bezieht Ihre Tochter oder Ihr Sohn die erste Mietwohnung? Hat Ihr Göttikind dauernd Probleme mit der Vermieterschaft? Oder ziehen Ihre Eltern vom Einfamilienhaus in eine kleinere Mietwohnung?

Schenken Sie ihnen eine Mitgliedschaft beim Mieterinnen- und Mieterverband!

www.mieterverband.ch/schenken





Foto: ZVG

Badezimmer-Plättli sind oft mit asbesthaltigem Kleber befestigt. Solange asbesthaltiges Material nicht beschädigt ist, besteht jedoch in der Regel keine direkte Gefahr.

Das Asbest-Risiko bleibt aktuell

Bei Umbauten und Sanierungen an älteren Gebäuden stellen asbesthaltige Materialien ein Gesundheitsrisiko für die Mietenden dar. Auch beim Heimwerken ist Vorsicht geboten.

Grundsätzlich ist in allen vor 1990 erbauten Gebäuden mit Asbest zu rechnen, und das Einatmen von Asbestfasern kann zu schweren Erkrankungen bis zum Tod führen. Asbestfasern sind in vielen älteren Baumaterialien enthalten. In der Regel werden sie erst beim Bearbeiten der Materialien freigesetzt, worauf sie in die Atemwege gelangen können. Bevor die Gefährlichkeit der Asbestfasern erkannt war und Asbest 1990 verboten wurde, galt das Material wegen seiner zahlreichen Eigenschaften als Wunderfaser. Aufgrund seiner Hitzebeständigkeit wurde Asbest oft in Brandschutzmaterialien eingesetzt. Er besitzt hohe elektrische sowie thermische Isolierfähigkeit. Deshalb kam er etwa in elektrischen Sicherungskästen, hinter

Heizkörpern und bei Rohrisolationen zum Einsatz. Weil er sich zudem gut in verschiedene Bindemittel wie Zement und Harz einarbeiten lässt, ist er in Bodenbelägen, im Fliesenkleber oder im Wandverputz zu finden. Praktisch im ganzen Haus ist mit Asbest zu rechnen, vom Fensterkitt bis zur alten Küche.

Dabei kann der erste Blick täuschen: Ein neuer Belag kann nach 1990 über einen älteren mehrschichtigen asbesthaltigen Vinylboden gelegt worden sein. Auch eine frisch gestrichene Wand kann über das tatsächliche Alter eines Verputzes hinwegtäuschen. Solange asbesthaltiges Material aber unbeschädigt ist und nicht bearbeitet wird, besteht in den allermeisten Fällen

keine direkte Gefährdung – asbesthaltiges Material muss dann auch nicht vorsorglich entfernt werden.

Korrekt abgeklärt und informiert

Rund 1,3 Millionen Wohngebäude in der Schweiz wurden vor 1990 erbaut. Aufgrund des Alters vieler Liegenschaften werden Sanierungen zunehmend zum Thema. Mieter*innen können von einer Sanierung betroffen sein, sei es in der eigenen Wohnung oder in einer Nachbarswohnung. Werden die Arbeiten gemäss den geltenden Regeln durchgeführt, besteht keine Gefährdung. Steht eine Sanierung an, sollte die Bauherrschaft eine Bauschadstoffermittlung vorsehen. Zur korrekten Planung von Umbau- und Sanierungsarbeiten gehört die Kommunikation. Bauherrschaft oder Vermieterschaft sind gehalten, die Nutzer*innen und Mieter*innen korrekt zu informieren. Umgekehrt können auch diese auf die Problematik hinweisen. Insbesondere bei gleichzeitiger Nutzung der Liegenschaft während eines Umbaus ist die Kommunikation entscheidend für das gegenseitige Vertrauen. Zeigen die Ergebnisse der Schadstoffermittlung, dass beim Umbau mit der Freisetzung von Asbestfasern zu rechnen ist, können speziell instruierte Handwerker*innen die Arbeiten oftmals selbst durchführen, wobei sie mit gezielten Schutzmassnahmen sich selber und die Nutzer*innen der Liegenschaft schützen müssen. Ist dagegen mit einer erheblichen Freisetzung von Asbestfasern zu rechnen, wie dies typischerweise beim Entfernen alter asbesthaltiger Vinylbodenbeläge oder beim Entfernen alter Fliesen der Fall sein kann, dann dürfen die Arbeiten nur durch ein spezialisiertes Asbestsanierungsunternehmen durchgeführt werden, das von der Suva anerkannt ist. Für die Entfernung der asbesthaltigen Materialien wird der betroffene Bereich vom Rest der Liegenschaft separiert, unter Unterdruck gesetzt und während der Arbeiten überwacht. Eine solche Sanierung führt zu Einschränkungen in der Nutzung der Liegenschaft. Der Aufwand schützt aber alle Beteiligten.

Blumenkisten und Faserzementplatten

Nicht nur in der Wohnung, sondern auch im Aussenbereich ist noch mit Asbest zu rechnen. Zum Beispiel in Form einer Blumenkiste oder in einem Gartenhaus, das mit Faserzementplatten bedeckt ist. Gerade ältere Faserzementplatten sind oft asbesthaltig und können im Freien stark verwittert sein. Sie sollten nicht mit Bürsten oder einem Hochdruckreiniger geputzt, denn bei asbesthaltigen Platten können dadurch Asbestfasern freigesetzt werden. Wer asbesthaltige Faserzementplatten oder Blumenkisten nicht mehr benötigt, muss an das Asbestverbot denken: Die Platten und Kisten müssen korrekt entsorgt werden. Selbst wenn sie noch intakt sind, dürfen sie nicht weitergegeben werden – auch nicht gratis.

Weiterführende Informationen

Die Initiative «Gemeinsam gegen Asbest» will für das Risiko einer Asbestexposition sensibilisieren. Auf der Internetseite www.forum-asbest.ch finden sich zahlreiche Informationen – auch für Mieter*innen. Ein interaktives Asbesthaus zeigt, wo mit Asbest zu rechnen ist. Und es findet sich ein Hinweis zum Gebäuderegister des Bundes, mit dem das Alter eines Hauses ermittelt werden kann.

Gewinnen Sie ein Buch!

In Kooperation mit dem Verlag Kein & Aber verlosen wir drei Exemplare des Buches «Hinter verschlossenen Türen» von Sacha Naspini.

Schreiben Sie uns bis zum 20. Mai 2024 ein Mail mit dem Betreff «Buchverlosung» an: verlosung@mieterverband.ch



Sacha Naspini
Hinter verschlossenen Türen
Roman
576 Seiten
34 Franken

Im rauen Herzen der Maremma liegt ein alter, in Felsen gehauener Ort, Le Case genannt. Es ist ein austerbendes Dorf, ein Provinznest, in dem sich die Bewohner in einem Fluss öder Tage dahinschleppen – bis ihre Gemeinschaft durch die Ankunft von Samuele Radi aufgerüttelt wird, der in Le Case geboren und aufgewachsen ist, aber den Absprung geschafft hat. Seine Rückkehr haucht alten Geheimnissen und Animositäten neues Leben ein. Samueles heimliche Liebesbeziehung zu Eleonora, die neu im Dorf ist, macht die Sache auch nicht einfacher. Mit seiner literarischen, schwarzhumorigen und vielperspektivischen Erzählweise schafft Sacha Naspini einen kraftvollen Roman, der mit den Genres spielt und Noir, Psychothriller und Liebesgeschichte mischt. Seine raffinierte Struktur und die unvergesslichen Charaktere machen den Roman zu einem psychologischen Meisterwerk und einer scharfsinnigen Analyse menschlicher Abgründe.

Sacha Naspini, geboren 1976 in Grosseto, lebt heute in Follonica. Er ist Drehbuchautor, schreibt für «La Repubblica» und arbeitet als Lektor und Artdirector mit verschiedenen Verlagshäusern zusammen. Er hat bereits mehrere Romane veröffentlicht, die in zahlreiche Sprachen übersetzt wurden. «Nives» war sein erstes Buch, das auf Deutsch bei Kein & Aber erschien.



Do-it-yourself macht Spass, hat aber seine Tücken

Im Frühling packt viele Mieter*innen das Baufieber. Es werden Geschirrspüler eingebaut, Wände bunt gestrichen und Böden verlegt. Allzu forsch sollte man dabei aber nicht vorgehen.

Hanspeter Huber betrachtet sein Schlafzimmer mit den weiss gestrichenen Wänden. Mit ein paar Farbakzenten liesse sich der Raum ziemlich aufpeppen. Und ein eigener Wäscheturm im Badezimmer wäre ganz praktisch, wenn auch teuer. Er müsste die nötigen Anschlüsse durch eine Fachperson erstellen lassen. Dafür hätte er ein für alle Mal Ruhe vor dem Knatsch mit den Nachbarn in der Gemeinschaftswaschküche. Dafür greift er gerne tiefer ins Portemonnaie. Doch aufgepasst: Ein Anrecht auf Renovierung gibt es in der Mietwohnung nicht. Mieter*innen übernehmen die Wohnung «wie gesehen». Wenn die Wohnung beim Abschluss des Mietvertrags nicht mit einer eigenen Waschmaschine ausgestattet ist, darf man nicht einfach auf eigene Faust eine einbauen. Selbst

dann nicht, wenn man die Kosten übernimmt.

Nur mit Zustimmung

Laut Gesetz sind bauliche Veränderungen durch Mieter*innen ohne schriftliche Zustimmung der Vermieterschaft nicht erlaubt. Sich über diese Vorschrift hinwegzusetzen, kann ernsthafte Konsequenzen nach sich ziehen. Die Vermieterin könnte Huber kündigen, wenn er ungefragt selber Hand anlegt, unter Umständen sogar fristlos. Allerdings nur dann, wenn die Bauarbeiten dem Mietobjekt einen ernsthaften Schaden zufügen. Dies wäre etwa der Fall, wenn Huber tragende Wände herausreissen würde oder wenn durch eine Fehlinstallation der Waschmaschine ein massiver Wasserschaden drohte. Ansonsten kann

die Vermieterin von Huber verlangen, dass er die bauliche Veränderung am Ende des Mietverhältnisses rückgängig macht, sprich den Wäscheturm samt Anschlüssen wieder entfernt.

Selbstverständlich braucht es aber nicht für jede minimale Veränderung das Einverständnis der Vermieterschaft. Huber hat als Mieter das Recht, das Mietobjekt zu gebrauchen. Kleinere Änderungen sind zulässig, solange sie keine Schäden an der Wohnung verursachen und leicht wieder rückgängig gemacht werden können. Dazu gehören einzelne Dübellöcher oder dass etwa ein Tablar an die Wand geschraubt werden darf. Um spätere Streitigkeiten zu verhindern, ist es jedoch ratsam, im Zweifelsfall trotzdem die Einwilligung des Vermieters einzuholen.

Mehrwertentschädigung verlangen

Doch wie sieht es aus, wenn die Vermieterin Huber kurz nach der Renovation kündigt? Muss er dann ausziehen und die hohe Investition war für die Katz? Dieses Risiko besteht tatsächlich. Um sich dagegen abzusichern, sollte Huber darum die schriftliche Zustimmung seiner Vermieterin einholen, bevor er mit den Arbeiten beginnt. Gemäss Artikel 260a des Obligationenrechts (OR) kann Huber dann eine Entschädigung für den hinterlassenen Mehrwert verlangen. Ob er oder die Vermieterin die Kündigung ausgesprochen hat, ist irrelevant.

Am besten setzt Huber mit der Vermieterin eine schriftliche Vereinbarung auf, die seine Investition und seinen Entschädigungsanspruch genau beziffert. In der Regel wird dabei die Altersentwertung berücksichtigt. Ein Beispiel: Huber kauft eine Waschmaschine und lässt diese im Badezimmer installieren. Die Gesamtkosten belaufen sich auf 1800 Franken. Gemäss der paritätischen Lebensdauertabelle ist bei einer Waschmaschine von einer 15-jährigen Lebensdauer auszugehen. Würde Huber nach 10 Jahren ausziehen, müsste ihm die Vermieterin also noch eine Mehrwertentschädigung von 600 Franken bezahlen.

Anspruch auf eine Mehrwertentschädigung beim Auszug hat Huber allerdings auch, wenn in der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin keine Zahlen festgehalten sind. Unter Umständen ist es dann allerdings schwierig, diese zu bestimmen. Kommt keine Einigung zustande, kann Huber an die Schlichtungsbehörde und unter Umständen ans Gericht gelangen. Auch in diesem Fall ist die Altersentwertung gemäss paritätischer Lebensdauertabelle zu berücksichtigen. Je länger Huber in der Wohnung verbleibt, desto weniger Mehrwertentschädigung erhält er folglich.

Mündlich ist gut, schriftlich ist besser

Immer wieder nehmen Mieter*innen bauliche Veränderungen an ihrer Wohnung vor, denen die Vermieterschaft nur

mündlich zugestimmt hat. Gemäss Gesetz genügt das nicht. Denn in Artikel 260a OR ist eindeutig von einer «schriftlichen» Zustimmung die Rede. Strikt nach dem Gesetzeswortlaut ist eine mündliche Zustimmung nur «heisse Luft». Will die Vermieterschaft also nichts von einer mündlichen Abmachung wissen, muss die Mieterschaft die betreffende Veränderung am Ende des Mietverhältnisses rückgängig machen und kann keine Mehrwertentschädigung verlangen. Im Einzelfall kann das stossend sein. Daher kennt die Rechtsordnung den sogenannten Notbehelf des Rechtsmissbrauchs. In Artikel 2 des Zivilgesetzbuchs steht: «Der offenbare Missbrauch eines Rechts findet keinen Rechtsschutz». Darauf könnte sich Huber unter Umständen berufen, wenn er die Waschmaschine gestützt auf eine mündliche Zustimmung der Vermieterin einbauen liess. Darauf verlassen sollte er sich allerdings nicht, denn ein Rechtsmissbrauch liegt nur in seltenen Fällen vor.

Einzelne Vermieter*innen erteilen zwar die schriftliche Zustimmung zu einer baulichen Veränderung, halten aber fest, beim Auszug habe die Mieterschaft diese dennoch rückgängig zu machen. Das ist laut Gesetz möglich, wenn die Mieterschaft der Rückbaupflicht ausdrücklich zugestimmt hat. Hubers Vermieterin könnte also nicht unbedingt auf den Rückbau bestehen, wenn sie eine schriftliche Zustimmung einfach mit einem entsprechenden Vorbehalt versehen hat. Sondern nur dann, wenn sie Huber diesen hat unterschreiben lassen oder anderswie nachweisen kann, dass dieser damit einverstanden war.

Altersentwertung berücksichtigen

Trotz Charmeoffensive will die Vermieterin nichts von Hubers Wasserturm-Fantasien wissen. Immerhin hat sie Verständnis für das Schlafzimmer in Babyblau – sofern am Ende der Mietdauer alles wieder in biederem Weiss gestrichen ist. Ist Huber verpflichtet, diesen Farbanstrich zu bezahlen? Grundsätzlich ja, dabei ist aber die Alters-

entwertung zu berücksichtigen. Gemäss paritätischer Lebensdauertabelle geht man bei Dispersionsfarbe von einer Lebensdauer von acht Jahren aus. Ist der letzte Anstrich durch die Vermieterin beim Auszug acht oder mehr Jahre her, schuldet ihr Huber im Prinzip nichts mehr. Wegen der veränderten Farben entsteht bei den Malerarbeiten aber häufig ein Zusatzaufwand, etwa weil ein zweiter Anstrich nötig ist. Für diesen Zusatzaufwand muss Huber unabhängig von der Altersentwertung aufkommen. Doch für ein Schlafgemach in Babyblau geht Huber dieses Risiko gerne ein.



Fabian Gloor
beantwortet Ihre
Fragen

Bei Mangel Mietzins hinterlegen?

In meiner Wohnung hat der gut 20 Jahre alte Kühlschrank den Geist aufgegeben. Der Vermieter weigert sich jedoch, diesen zu ersetzen. Er wolle nichts mehr in die Wohnung investieren. Ich habe gehört, dass man in solchen Fällen den Mietzins hinterlegen kann. Wie muss ich dabei vorgehen?

Ein defekter Kühlschrank ist ein mietrechtlicher Mangel. Weigert sich der Vermieter, einen Mangel zu beheben, dann können Sie gemäss Artikel 259g des Obligationenrechts (OR) als Druckmittel die zukünftig anfallenden Mietzinse amtlich hinterlegen. In diesem Fall entrichten Sie den Mietzins nicht mehr der Vermieterschaft, sondern deponieren ihn auf einem ganz bestimmten, von der zuständigen kantonalen Behörde bezeichneten Konto. Zuerst aber müssen Sie dem Vermieter mit einem eingeschriebenen Brief eine angemessene Frist zur Behebung des Mangels setzen. Welche Frist als angemessen gilt, hängt von den konkreten Umständen ab. Schwerwiegende Mängel müssen rascher behoben werden als leichte. Zudem muss der Zeitraum ausreichen, um die Arbeiten aus-

zuführen. In Ihrem Fall dürfte eine Frist von zwanzig Tagen sicher angemessen sein. Mit der Aufforderung zur Mängelbehebung müssen Sie dem Vermieter gleichzeitig die Hinterlegung androhen, falls er den Mangel nicht innert der gesetzten Frist behebt. Lässt der Vermieter diese Frist ungenutzt verstreichen, können Sie sich an die Schlichtungsbehörde wenden. Die Schlichtungsbehörde wird Ihnen dann angeben, auf welches Sperrkonto Sie den Mietzins einzahlen können. Mit der Hinterlegung gilt der Mietzins als bezahlt. Wichtig ist, dass Sie möglichst rasch nach der Hinterlegung ein Schlichtungsgesuch einreichen. Im Schlichtungsgesuch können Sie neben der Mängelbehebung gleich auch eine angemessene Mietzinsreduktion fordern. Werden nur die Mietzinse hinterlegt und folgt spätestens innert dreissig Tagen kein weiteres Begehren, überweist die Schlichtungsbehörde die Mietzinse wieder dem Vermieter.

Mietvertrag trotz Verkauf gültig?

Das Haus, in dem ich seit 16 Jahren wohne, wurde verkauft. Mein Mietvertrag lautet aber immer noch auf den alten Eigentümer. Was kann ich tun, damit mir die neue Eigentümerin sobald wie möglich einen neuen Vertrag ausstellt? Dieser vertragslose Zustand ist mir nämlich sehr unangenehm.

Ihre Sorgen sind unbegründet, denn Ihr Zustand ist alles andere als vertragslos! Gemäss Gesetz geht ein Mietvertrag beim Verkauf des Hauses mit allen Rechten und Pflichten auf die neue Eigentümerschaft über. Oft wird in solchen Fällen trotzdem ein neuer Mietvertrag ausgestellt, um Klarheit zu schaffen. Doch Obacht: Wenn Sie jetzt einen neuen Mietvertrag mit dem gleichen Mietzins wie vor 16 Jahren erhalten, handeln Sie sich damit eine versteckte Mietzinserhöhung ein. Denn wenn Sie heute einen Mietvertrag abschliessen, geht man davon aus, dass der Mietzins auf dem gegenwärtigen Referenzzinssatz von 1,75 Prozent beruht und dass somit kein weiterer Senkungsanspruch besteht. Sie haben den Mietvertrag aber vor 16 Jahren abgeschlossen. Ihr Mietzins beruht folglich noch auf dem damaligen Referenzzinssatz von 3,5 Prozent und muss entsprechend gesenkt werden. In Tat und Wahrheit könnten Sie die Senkung zwar auch verlangen, wenn Sie einen neuen Mietvertrag erhalten. Denn es handelt sich ja nur scheinbar um ein neues Mietverhältnis. Ihr Anspruch ist aber nicht so leicht ersichtlich. Er ist erst erkennbar, wenn Sie den alten und den neuen Mietvertrag vorlegen. Es besteht also das Risiko, dass der Senkungsanspruch übersehen wird und dass Sie nach einer gewissen Zeit selber nicht mehr daran denken.

Haben Sie Mietprobleme?

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

Werktags 9 bis 12.30 Uhr, montags bis 15 Uhr

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



mv Mieterinnen- und Mieterverband

Hotline 0900 900 800
(CHF 4.40/Min.)

Hier erhalten Sie Auskunft und Rat

Aargau

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

Basel

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

Baselland

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

Bern

MV Kanton Bern
Monbijoustrasse 61 (2. Stock), 3007 Bern
T 031 378 21 21
www.mieterverband.ch/bern
Rechtsberatung:
Kostenlose Rechtsberatung für MV-Mit-
glieder durch spezialisierte Juristinnen
und Juristen an folgenden Orten:
Bern, Biel, Burgdorf, Langenthal,
Urtenen-Schönbühl, Steffisburg,
Thun und Spiez
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 026 496 46 88
keine telefonischen Rechtsauskünfte
mieterverband.deutschfreiburg@gmx.ch
Rechtsberatung: nur auf Anmeldung per
Telefon oder E-Mail
Düdingen: «Stiftung Drei Rosen» (Lokal
der ASB «Gummibären»), Alfons-Aeby-
Strasse 15, jeden 2. und 4. Mittwoch im
Monat, 18.30–19.30 Uhr
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
Persönliche Beratung nur auf
Voranmeldung: Di 17.30–19 Uhr (Chur)

Luzern

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

St. Gallen/Thurgau/Appenzell/Glarus

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

Schaffhausen

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

Schwyz

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

Solothurn

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

MV Regionalverband Solothurn

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

MV Regionalverband Olten

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

MV Regionalverband Grenchen

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

Wallis

MV Wallis
ASLOCA, Sektion Wallis,
Rue des 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. 162.–, Nichtmitglieder Fr. 256.– (inkl. 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. 39.–, Nichtmitglieder Fr. 44.– (inkl. Versandkosten)

Musterbriefe, Checklisten, Mietvertrag

Musterbriefe, Checklisten

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

Mängelliste/Wohnungsabnahmeprotokoll – dreiteilig mit zwei Kopien, mit Lebensdauertabelle, Fr. 8.20 (inkl. Versandkosten).

Mietvertrag – dreiteilig mit einer Kopie und allgemeinen Bedingungen, Fr. 7.50 (inkl. Versandkosten).

Untermietvertrag – dreiteiliges Formular mit zwei Kopien und Deckblatt, Fr. 7.50 (inkl. Versandkosten).



Mietrechtspraxis-Broschüren

MV-Mitglieder: Fr. 10.80; Nichtmitglieder: Fr. 12.80 (inkl. Versandkosten)

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

Das Mietrecht Gesetz und Verordnung; 127 Seiten



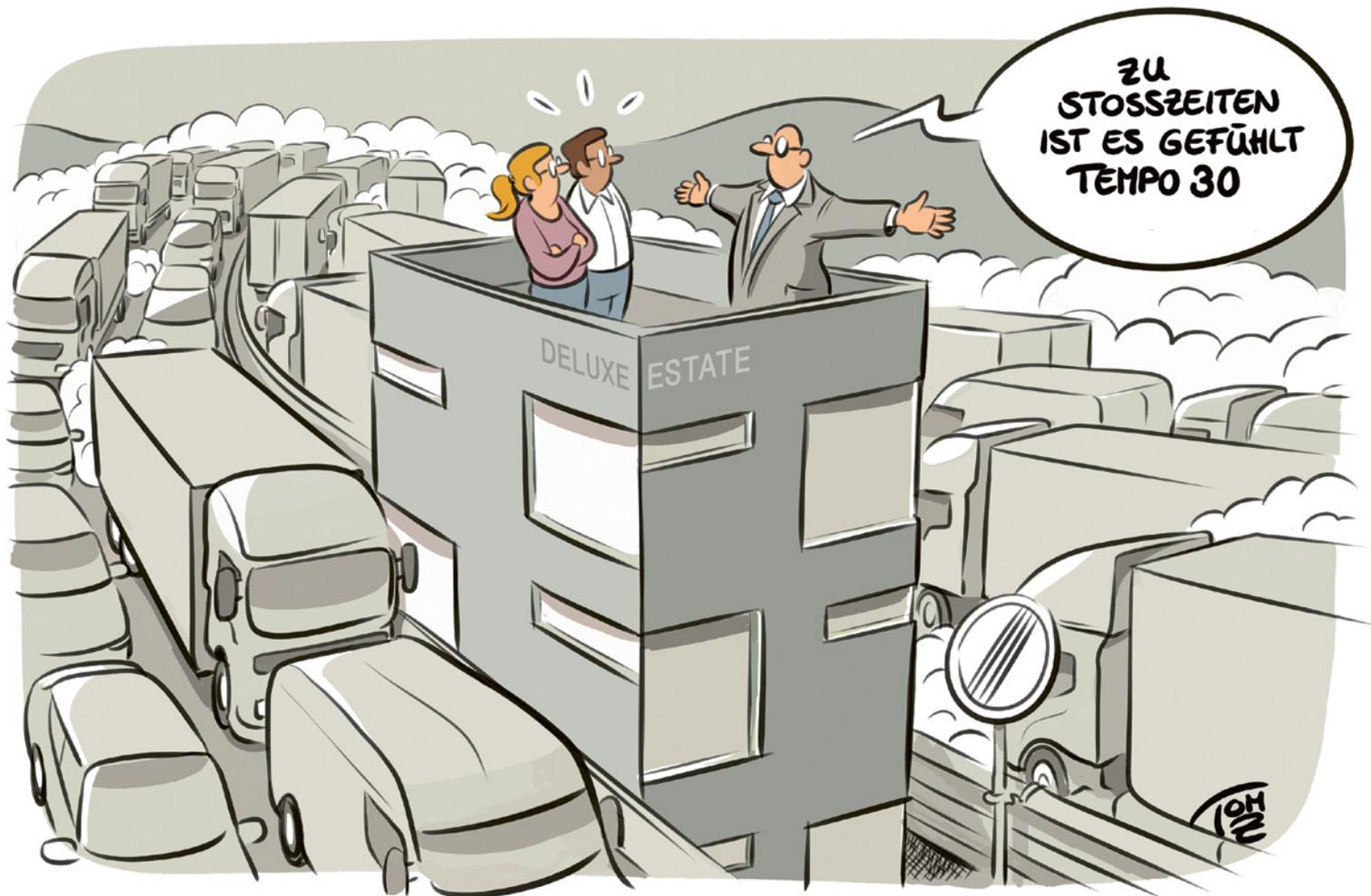
MV-Broschüren

MV-Mitglieder: Fr. 8.70; Nichtmitglieder: Fr. 10.80 (inkl. Versandkosten), Download – Mitglieder: kostenlos, Nichtmitglieder: Fr. 5.–

- Abschluss eines Mietvertrags** – Worauf Sie achten sollten, 40 Seiten.
- Mängel an der Mietsache** – Wie Sie die Behebung von Schäden und Mängeln durchsetzen, 40 Seiten.
- Heiz- und Nebenkosten** – Damit Sie nur das bezahlen, was Sie wirklich müssen, 40 Seiten.
- Mietzinssenkung bei Veränderung des Referenzzinssatzes** – Musterbriefe und Checklisten, 32 Seiten.
- Mietzinserhöhung** – Stimmt der Mietzins? 28 Seiten
- Gemeinsam Wohnen/Untermiete** – Wie Sie eine Untermiete korrekt regeln, 20 Seiten.
- Kündigung** – Beilage: Kündigungsformular, 36 Seiten.
- Ausserterminlicher Auszug** – Musterbriefe, Beilage: Formular für Mietinteressent*innen, 28 Seiten.
- Problemlos zügeln, Umzug ohne Stress** – mit Checkliste, 40 Seiten.
- Auszug und Einzug** – mit Mängelliste, 36 Seiten.

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



Geht es nach der Mehrheit des Parlaments, kann künftig wieder einfacher an lärmigen Lagen gebaut werden.

AZB
CH-8004 Zürich
PP/Journal

News

Parlament gegen Lärmschutz

Der Nationalrat hat in der Frühlingssession bei der Beratung des Umweltschutzgesetzes gleich mehrere Vorstösse angenommen, die einen deutlichen Abbau des Lärmschutzes zur Folge haben. Unter anderem soll der Wohnungsbau in Gebieten mit überschrittenen Lärmimmissions-Grenzwerten erleichtert werden. Der definitive Entscheid zum Lärmschutz fällt in der Sommersession im Juni 2024.

Einsprachewelle

Die Zahl der Schlichtungsverfahren im Miet- und Pachtwesen ist im zweiten Halbjahr 2023 gegenüber der ersten Jahreshälfte um 45,8 Prozent angestiegen. Den mit Abstand grössten Anteil an den erledigten Verfahren wiesen mit 36,3 Prozent die Mietzinserhöhungen auf. Dies dürfte mit den beiden Erhöhungen des Referenzzinses am 2. Juni und am 2. Dezember zusammenhängen. In über 90 Prozent dieser Verfahren konnte eine Einigung erzielt werden. Ende Jahr verblieben mit 13 585 Verfahren so viele unerledigt wie noch nie im gesamten Erfassungszeitraum (seit 2005).

Brunaupark bleibt vorerst

Die Pensionskasse der Credit Suisse kann ihre geplante Überbauung in der Zürcher Brunau weiterhin nicht realisieren. Das Zürcher Verwaltungsgericht hat die Baubewilligung der Stadt Zürich aufgehoben, wie es Anfang März mitteilte. Grund dafür ist eine Einsprache von Bewohner*innen einer angrenzenden Siedlung. Im April 2021 wurde bereits die Baubewilligung für das erste Projekt aufgehoben. Die CS will in der Brunau über 500 neue Wohnungen im oberen Preissegment und ein Ladenzentrum erstellen, die Mietenden der heutigen rund 200 Wohnungen erhielten 2020 die Kündigung. Sie können bleiben, solange keine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt.

Erfreulicher SNB-Entscheid

Ende März hat die Schweizerische Nationalbank (SNB) den Leitzins gesenkt. Für die Mietenden ist dies eine gute Nachricht. Der Referenzzinssatz, und damit auch die Mietzinse, dürften vorerst nicht weiter ansteigen. Laut Expert*innen könnte der Wert Ende 2025/Anfang 2026 sogar wieder sinken.