

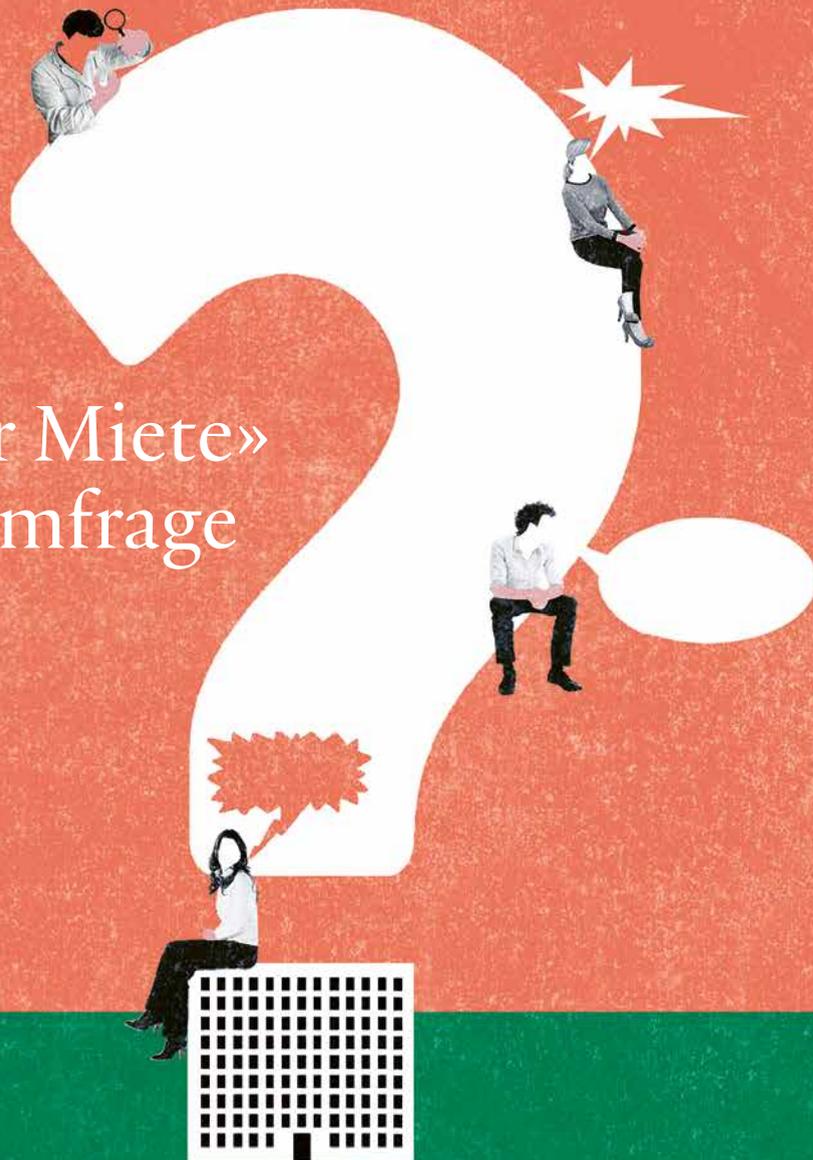
M+W

Mieten + Wohnen

Nr. 6, Dezember 2021

www.mieterverband.ch

«Wohnen zur Miete»
Die grosse Umfrage
Seite 5-7



Liebe Leser*innen



Falls Sie zu den 18 000 Personen gehören, die sich an unserer Umfrage beteiligt haben – herzlichen Dank! In dieser Ausgabe präsentieren wir Ihnen nun die Resultate. Was auffällt: Fast drei Viertel aller Befragten hatten bei der letzten Wohnungssuche Mühe, etwas Bezahlbares zu finden. Das ist einerseits unglaublich viel. Andererseits zeigt es nur, was wir schon lange wissen: Es gibt in der Schweiz viel zu wenig bezahlbaren Wohnraum. Dabei wären die Mietenden eigentlich durch Verfassung und Gesetz vor zu hohen Mieten geschützt. Solange das aber niemand kontrolliert, können renditeorientierte Immobilienbesitzer auf Verfassung und Gesetz pfeifen und dank Renditen von 6, 7 oder noch mehr Prozent Milliarden zu viel einstreichen.

Es gibt aber eine erfreuliche Entwicklung in dieser Sache: Das Bewusstsein der Mietenden dafür, was zu tun wäre, scheint zu wachsen. Das zeigt sich in unserer Umfrage – aber nicht nur dort. In Basel haben die Stimmberechtigten Ende November die Wohnschutzinitiative angenommen, dank der die Mietzinse nach Sanierungen künftig nur noch gering erhöht werden dürfen. Mehr dazu im Text auf den kommenden Seiten.

Zum Schluss noch ein Anliegen in eigener Sache: Sie lesen grad das Editorial des M+W, unserer Mitgliederzeitschrift, die sechsmal jährlich an alle Mitglieder verschickt wird. Beim Versand profitieren wir von der indirekten Presseförderung, die einen Teil der Portokosten übernimmt. Die Idee hinter dieser Förderung ist, die Presse- und Meinungsvielfalt in der Schweiz zu erhalten. Viele Publikationen wären ohne diese Förderung wohl längst weggespart worden, denn die Porti gehören zu den grössten Posten im Budget einer Mitgliederzeitschrift. Am 13. Februar 2022 stimmen die Schweizer Stimmberechtigten über das «Massnahmenpaket zugunsten der Medien» ab, das eine Aufstockung der indirekten Presseförderung beinhaltet. Ich freue mich, wenn Sie zu dieser Vorlage Ja stimmen und damit anerkennen, dass die Verbandspresse wichtig ist für die öffentliche Meinungsbildung in der Schweiz.

Ich wünsche Ihnen eine gute Lektüre und einen erholsamen Jahreswechsel. Bleiben Sie gesund!
Andrea Bauer

Aktuell Basel setzt beim Wohnschutz neue Massstäbe	3
Umfrage «Wohnen zur Miete»: Die wichtigsten Ergebnisse	5
Zürich Reichen die Forderungen der Stadt im Bergacker?	8
Interview Stadtforscher Philippe Koch im Gespräch	12
Mietverträge Diese Klauseln können Sie vergessen	15
Verlosung Gewinnen Sie das neue Buch von Elif Shafak	17
Mietttipp Hilfe, das Haus wird verkauft	18
Hotline Darf ich eine Lichterkette aufhängen?	21

Herausgeber
Mieterinnen- und Mieterverband
Deutschschweiz

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

Mitarbeit
Walter Angst, Esther Banz, Ernst Feurer,
Urs Geiser, Fabian Gloor, Natalie
Imboden, Beat Leuthardt, Patric Sandri,
Reto Schlatter, Carlo Sommaruga
Gestaltungskonzept
Hubertus Design GmbH, Zürich
Layout
Atelier Bläuer, Joel Kaiser, Bern
Titelbild
Patric Sandri

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



www.facebook.com/Mieterverband



Gedruckt in der Schweiz



Foto: zlg

Als erster Kanton in der Deutschschweiz schiebt Basel-Stadt Renditesanierungen einen Riegel. Die Annahme der Wohnschutzinitiative ist ein Signal für die ganze Schweiz.

Die Liegenschaft leerkündigen, ein wenig sanieren und die Wohnungen dann viel teurer vermieten? – Khasch vergässe. Der Traum von der Renditesanierung gehört in Basel-Stadt schon bald der Vergangenheit an. Denn am 28. November haben die Stimmberechtigten mit über 53 Prozent die vom Mieterinnen- und Mieterverband Basel-Stadt lancierte Initiative «Ja zum echten Wohnschutz!» angenommen. 80 Prozent der Basler Wohnungen sind damit künftig vor Renditesanierungen geschützt. Konkret dürfen die Mietzinse nach Sanierungen oder Umbauten nur noch moderat erhöht werden – eine 4-Zimmer-Wohnung etwa darf nicht mehr als 160 Franken teurer werden. Ausserdem gilt eine Bewilligungspflicht. Alte Liegenschaften dürfen nur noch in Ausnahmefällen abgerissen und ersetzt werden.

Steiniger Weg

Basel ist der erste Kanton in der Deutschschweiz, der Bestimmungen einführt, um Renditesanierungen zu verunmöglichen. Ähnliche Regelungen gab es in den letzten Jahrzehnten nur in den Kantonen Genf und Waadt. Der Weg zu einem «echten Wohnschutz» für Basel war allerdings steinig. Dabei hatte eigentlich alles so gut begonnen: Am 10. Juni 2018 nahmen die Stimmberechtigten gleich vier Miet-Initiativen an der Urne an. Darunter mit 61 Prozent Ja-Stimmen die Wohnschutzinitiative, die eine Verankerung des Wohnschutzes in die Verfassung schrieb. Nach der ersten Euphorie wurde schon bald klar, dass die Umsetzung der Initiative hart erkämpft werden musste. Hauptsächlicher Streitpunkt war die Definition von «bezahlbarem Wohnraum»: Wie viele Wohnungen sollten unter dieses Label fallen und damit vor Renditesanierungen geschützt werden? Die Regierung arbeitete ein Gesetz aus, das nicht einmal einen Drittel aller Wohnungen einschliessen wollte. Der MV ergriff das Referendum dagegen und lancierte gleichzeitig eine Initiative, mit der vier Fünftel der Wohnungen geschützt sind: die «Initiative für echten Wohnschutz». Den Stimmberechtigten riet er im Abstimmungskampf, sich von der Regierung nicht «verseggle» zu lassen – mit Erfolg, wie wir mittlerweile wissen.

Basel setzt mit seinem Wohnschutzgesetz neue Massstäbe beim Schutz der Mietenden und dient als Vorbild für den Rest der Schweiz. Der Mieterinnen- und Mieterverband eruiert gemeinsam mit den Kantonalsektionen, wie in weiteren Kantonen und Städten ähnliche Mietpreiskontrollen verankert werden können.

So geht es den Mietenden

Wie schwierig war es bei Ihrer letzten Wohnungssuche, ein geeignetes und bezahlbares Objekt zu finden? Haben Sie Probleme mit Ihrer Vermieterschaft (und wenn ja, welche)? Haben Sie bei der letzten Senkung des Referenzzinssatzes eine Mietreduktion erhalten? Worauf soll der Mieterinnen- und Mieterverband seine Arbeit künftig fokussieren? Diese und weitere Fragen stellte die Forschungsstelle Sotomo im Herbst unseren Mitgliedern. Rund 18 000 Personen aus allen Landesteilen der Schweiz haben geantwortet, entstanden ist die erste grosse Mieter*innen-Umfrage der Schweiz. M+W hat die wichtigsten Ergebnisse zusammengefasst.



Schwierige Wohnungssuche

Die Schweiz ist mit einem Anteil von rund 60 Prozent ein Land der Mietenden. Das macht die Wohnungssuche aber nicht einfacher. Für rund drei Viertel der Befragten gestaltete sich die letzte Suche nach einer bezahlbaren und geeigneten Wohnung schwierig (siehe Abbildung links).

Besonders schwierig war die Suche nach einem neuen Zuhause in den grossen Städten. Aber auch unter den Befragten, die auf dem Land wohnen, gaben noch fast zwei Drittel an, die letzte Wohnungssuche habe sich «eher schwierig» oder «sehr schwierig» gestaltet.

Grössere Mühe als andere, eine passende Wohnung zu finden, hatten Familien mit minderjährigen Kindern sowie Personen, bei denen die Miete mehr als einen Drittel des Budgets ausmacht.

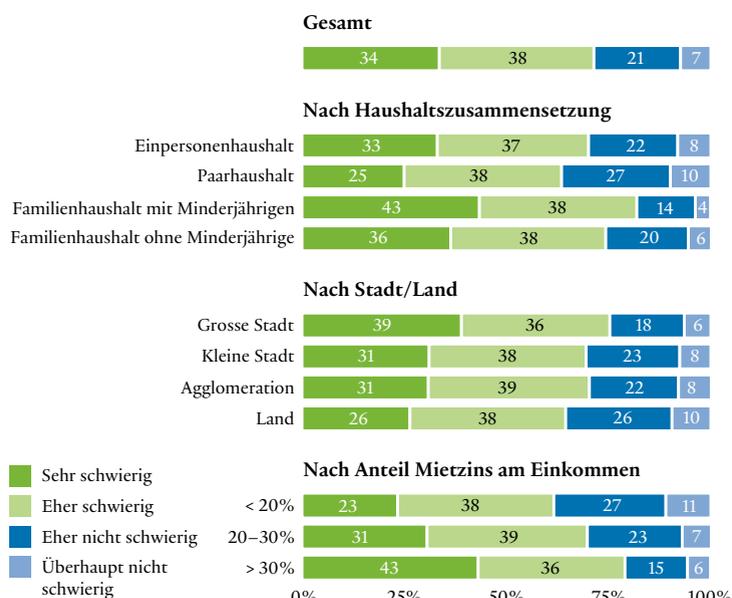
Ungelöste Probleme

Auf die Frage, ob sie Probleme mit der Vermieterschaft hatten oder haben, antworteten 71 Prozent mit Ja. Die Top Five der Probleme sind: Reparaturen/Unterhalt, Anspruch auf Mietzinsenkung, Beanstandung von Mängeln (z. B. Schimmel), Hausordnung/Probleme mit der Nachbarschaft und Nebenkosten (-abrechnung). Ein grosser Teil der Probleme waren zum Zeitpunkt der Befragung ungelöst.

Es zeigt sich, dass nicht alle diese Probleme von den Befragten als gleichermassen belastend angesehen werden. Überdurchschnittlich oft genannt und gleichzeitig als überdurchschnittlich belastend angesehen wurden Probleme in Zusammenhang mit der Beanstandung von Mängeln,

Schwierigkeiten bei Wohnungssuche

«Wie schwierig war es bei Ihrer letzten Wohnungssuche, ein bezahlbares Mietobjekt zu finden?»



der Hausordnung, Nachbarschaftskonflikten oder mit Sanierungen.

Am meisten belastet die Mietenden jedoch die Angst vor einer Kündigung. Danach gefragt, ob sie innerhalb der nächsten zwei Jahre eine Kündigung befürchten, antworteten 17 Prozent der Befragten mit Ja. Hauptgrund für die Befürchtungen sind Sanierungen (41 Prozent).

Beziehung zur Vermieterschaft

Für über vier Fünftel der Befragten ist eine gute Beziehung zur Vermieterschaft wichtig. Knapp die Hälfte bezeichnete diesen Aspekt sogar als sehr wichtig. Je älter eine Person ist, desto wichtiger ist ihr ein gutes Verhältnis zu ihrer Vermieterschaft: So bezeichneten 55% der über 65-Jährigen dies als sehr wichtig, während es bei den 18- bis 35-Jährigen mit 34 Prozent deutlich weniger sind. Mehr zu dieser Zahl im Kommentar von Carlo Sommaruga (rechts).

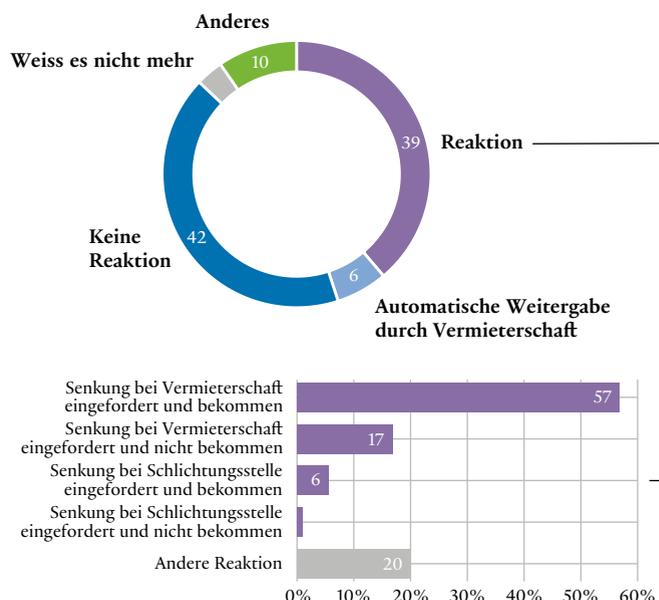
Erfolg bei Anfechtungen

Wenn der Referenzzinssatz sinkt – und das tut er seit 2008 unablässig –, haben die Mietenden einen Anspruch auf eine Reduktion ihres Mietzinses. Die meisten Vermieter*innen senken den Mietzins allerdings nicht unaufgefordert, wie die Zahlen dazu zeigen.

Lediglich 6 Prozent der Befragten gaben nämlich an, ihre Vermieterschaft habe die letzte Senkung des Referenzzinses im März 2020 von sich aus weitergegeben. 39 Prozent der Befragten forderten die Mietzinsreduktion ein, 42 Prozent nicht (siehe Abbildung rechts).

Senkung Referenzzinssatz

«Wie haben Sie auf die letzte Senkung des Referenzzinssatzes (vom März 2020) reagiert?»



Dabei lohnt sich die Einforderung der Mietzinsreduktion, wie die Zahlen zeigen: Von den 39 Prozent der Befragten, die angaben, die Senkung eingefordert zu haben, waren 63 Prozent erfolgreich.

Interessant ist die Begründung derjenigen Befragten, welche die Senkung nicht einforderten: Rund die Hälfte gab an, die Beziehung zur Vermieterschaft nicht belasten zu wollen. Gut ein Fünftel antwortete, nicht über den Anspruch Bescheid gewusst zu haben.

Eine noch grössere Erfolgsquote als beim Referenzzinssatz zeigt sich beim Anfangsmietzins: Von denjenigen, die einen zu hohen Anfangsmietzins anfochten, waren mehr als drei Viertel zumindest teilweise erfolgreich.

Das wünschen sich die Mietenden

Mit Blick auf die künftige politische Arbeit des Mieterinnen- und Mieterverbands wurden die Teilnehmenden gefragt, für welche Anliegen sich der Verband vorrangig einsetzen sollte.

Am meisten Zuspruch erhielt mit 90 Prozent der Vorschlag einer automatischen Weitergabe der Mietzinssenkung bei einer Senkung des Referenzzinssatzes. Dies deckt sich mit den Angaben zum Referenzzinssatz, wonach nur ganz wenige Vermieter*innen bei einer Senkung den Mietzins von sich aus gegen unten anpassen. Mit 80 oder mehr Prozent ebenfalls grossen Zuspruch erhielten die Förderung von preisgünstigem Wohnraum, die Einschränkung von Spekulation und ein besserer Kündigungsschutz (z. B. bei Renovationen oder Sanierungen).

Generell wünschen sich die Befragten rechtliche Verbesserungen, durch die die Pflicht wegfallen würde, selber aktiv zu werden und damit potenziell das Verhältnis zur Vermieterschaft zu gefährden. Dazu gehören die bereits genannte automatische Weitergabe der Mietzinssenkung, die Offenlegung des Mietzinses der Vormieterschaft oder eine Kontrolle der Rendite der Vermieterschaft.

Die Umfrage in Kürze

- Rund drei Viertel der Befragten hatten bei der Wohnungssuche Probleme, eine bezahlbare oder geeignete Wohnung zu finden.
- Über 70 Prozent der Mieter*innen hatten oder haben Probleme im Mietverhältnis.
- Für Mieter*innen hat ein gutes Verhältnis zur Vermieterschaft einen hohen Stellenwert.
- Die Sorge um die Wohnsicherheit zeigt sich deutlich in der Angst vor einer Kündigung, die als sehr belastend wahrgenommen wird.
- Mieter*innen wehren sich oft nicht, auch wenn sie rechtlich die Möglichkeit dazu hätten.
- Vermieter*innen reagieren selten «von selbst» im Sinne der Mieterschaft.
- Mieter*innen wünschen sich mehr Kontrollen und Automatismen.

Kommentar

Unser Auftrag ist klar



Ich freue mich sehr darüber, dass wir hier die Resultate unserer grossen Umfrage präsentieren können. Dank ihr haben wir nun zum ersten Mal einen Überblick darüber, welches die Probleme der Mietenden in der Schweiz sind. Zusammengefasst zeigen die Resultate vor allem eins: wie stark die Abhängigkeit der Mietenden von der Vermieterschaft hierzulande ist. Wenn vier von fünf Befragten angeben, ein gutes Verhältnis zu ihrer Vermieterschaft sei ihnen wichtig, dann heisst dies, dass sie sich bewusst sind, im Mietverhältnis am kürzeren Hebel zu sitzen. Noch deutlicher zeigt sich das Machtgefälle an anderer Stelle: Nur wenige Befragte gaben nämlich an, nach einer Senkung des Referenzzinssatzes oder bei einem zu hohen Anfangsmietzins eine Mietzinsreduktion eingefordert zu haben. Obschon sie das Recht dazu hätten – und die Erfolgsaussichten gut sind, wie unsere Umfrage zeigt.

Hoffnungsvoll stimmt mich, dass die Befragten offensichtlich wissen, wie ihre Situation verbessert werden kann. So wünscht sich eine riesige Mehrheit eine automatische Weitergabe geschuldeter Mietzinssenkungen oder eine Kontrolle der Renditen. Beide Instrumente würden die Mietenden davon befreien, bei Missständen selber aktiv werden zu müssen und so das gute Verhältnis mit der Vermieterschaft aufs Spiel zu setzen.

Für uns als Verband ist dieser Wunsch der Mietenden ein Auftrag. Denn wir begnügen uns nicht damit, uns ein Bild ihrer Situation zu machen. Wir wollen ihre Bedingungen verbessern. Dafür sind wir da!

*Carlo Sommaruga,
Präsident MV Schweiz*

Über 400 Wohnungen sollen im Bergacker in Zürich-Affoltern abgerissen und ersetzt werden. Eigentümerinnen sind die gemeinnützige AG Habitat 8000 und die Swiss Life. Die Stadt fordert soziale Massnahmen. Aber reicht das?

Wird alles gut?

Die Siedlung Bergacker in Zürich-Affoltern (vorne im Bild) gehört je etwa zur Hälfte der gemeinnützigen AG Habitat 8000 und der Swiss Life.



Foto: Rero Schlatter

Wie Legosteine stehen sie am Hang: 17 Mehrfamilienhäuser der gemeinnützigen AG Habitat 8000 und 15 Mehrfamilienhäuser des landesweit grössten Immobilienkonzerns Swiss Life, mit insgesamt über 400 Wohnungen. Dazwischen viel Rasengrün und wenige Bäume. Einen zeitgemässen Spielplatz gönnen die Eigentümer den Familien hier nicht – das einzige Spielgerät für kleine Kinder ist eine Schaukel, die aus der Anfangszeit der Siedlung zu stammen scheint, den 1950er-Jahren. Erstaunlich, denn seit ein paar Jahren steigt die Zahl der Kinder, die in der Siedlung wohnen. Dass nicht in die Infrastruktur investiert wird, hat aber einen Grund: Der Bergacker, ein 4,5 Hektaren grosses Areal, soll abgerissen und durch neue Häuser ersetzt werden. Wer konnte, zog bereits weg. Wer nichts findet, bleibt und wartet. Zu ihnen stossen Menschen, die froh sind, überhaupt irgendwo wohnen zu können, wenigstens für ein paar Jahre – bevor sie wieder gehen müssen. Viele mit Kindern. Von diesen Veränderungen über die letzten paar Jahre erzählte uns ein Mann, der im Quartier lebt und schon bei vielen Umzügen mitgeholfen hat.

Heikles Projekt

Es wird früh dunkel in diesen Tagen. Ein bisschen weiter unten an der Strasse putzt eine Frau noch rasch das Küchenfenster. Sie bittet die Fremden herein – in ihre Wohnung, die sie zusammen mit den beiden Kindern bewohnt, sie ist alleinerziehend. Die Küche ist alt, es sei halt nie etwas gemacht worden. Wie wir wieder auf die Strasse treten, nähert sich ein Auto, hinter dem Steuerrad ein älterer Herr. Nachdem er eigenhändig die Garagentüre hochgezogen, das Auto versorgt und die Garagentür wieder heruntergezogen hat, erzählt er: «Ich wohne seit 1956 hier. Jetzt bin ich über 90 Jahre alt. Wenn wir hier raus müssen, bin ich wohl 95.» Aber dazu will er sich jetzt noch keine Gedanken machen. Der Mann hat ein Berufsleben lang für die Stadt gearbeitet.

Die Erneuerung des Bergackers ist ein heikles Projekt. Mit ihm muss die Stadtregierung nach der Abstimmung über den Richtplan beweisen, dass sie ihr Versprechen einlöst, die Verdichtung nach innen sozialverträglich zu gestalten. Die Innenverdichtung soll jetzt zügig voranschreiten, denn bis 2040 rechnet die

Stadt mit 100 000 Bewohner*innen mehr als heute – 520 000 würden es dann schätzungsweise sein. Der jetzt angenommene Siedlungs-Richtplan macht den Weg frei für eine grossflächige Erneuerung der Bausubstanz, insbesondere in den Gebieten Altstetten und Zürich-Nord – zu Letzterem gehört Affoltern. Beide Gebiete sind ausgerechnet auch solche, in denen besonders viele besonders verletzbare Menschen leben, in kleinen, aber heute noch günstigen Wohnungen, die in den 1950er- und 1960er-Jahren gebaut worden sind.

Wendepunkt in der Stadtentwicklung?

Für den Bergacker gab es eine sogenannte Testplanung, an der die Stadt mit dem Amt für Städtebau – es untersteht dem Hochbauvorsteher André Odermatt (SP) – beteiligt war. Das Amt hatte seine Mitwirkung an die Bedingung geknüpft, dass Swiss Life und Habitat 8000 bei der Planung auch soziale Aspekte berücksichtigen. Larissa Plüss, Projektleiterin für sozialverträgliche Innenentwicklung im der Stadtpräsidentin Corine Mauch unterstellten Stadtentwicklungs-Amt, erklärte den Testplanern am 9. Mai 2019, was die Stadt von ihnen erwartet: Habitat 8000 und Swiss Life sollten bei der Bergacker-Siedlung erstens den Bau klar etappieren, zweitens einen substanziellen Anteil an preisgünstigen Wohnungen vorsehen und drittens die neuen Wohnungsgrössen und den neuen Wohnungsmix an der heutigen Situation ausrichten. Ausserdem brauche es einen angemessenen Anteil altersgerechter Wohnungen. Die Kommunikation zum ganzen Projekt solle frühzeitig erfolgen und es müssten Partizipationsmöglichkeiten für die Siedlung und das Quartier geschaffen werden. Zu guter Letzt solle eine individuelle Betreuung bei der Wohnungssuche mittels Mieter*innen-Büro gewährleistet sein.

Das klingt vielversprechend. Walter Angst vom Mieterinnen- und Mieterverband Zürich spricht sogar von einem Wendepunkt der Zürcher Stadtentwicklung, «falls die Empfehlungen in klare Vorgaben für die weitere Entwicklung des Areals münden».

Tatsächlich stimmt nun auch das, was die beiden Eigentümerinnen der Wohnungen zum Projekt kommunizieren, optimistisch – sie wollen sich an den Vorstellungen der Stadt orientieren.

Der Haken: Es wird abgerissen

Es gibt aber einen Haken: Lange bevor die Stadt Zürich in die Planung involviert worden war, hatten Swiss Life und Habitat 8000 bereits entschieden, die ganze Siedlung mit ihren 32 Mehrfamilienhäusern abzureissen. Und dies – trotz Etappierung – in einem kurzen Zeitraum von nur fünf Jahren. Eine kontinuierliche Erneuerung mit Erhalt eines Teils der Bestandesbauten über einen viel längeren Zeitraum hinweg, wie es die Baugesellschaften machen, war nie ein Thema. Wer nach dem Grund fragte, habe sehr allgemein gehaltene Antworten erhalten, sagt Walter Angst, der auch AL-Gemeinderat ist: «Die knappen Grundrisse der Wohnungen seien nicht mehr zeitgemäss und die Häuser böten nur wenig Abstellplätze für Autos und Velos. Und auch auf Nachfrage gab es nur vage Ergänzungen: Man habe unterschiedliche Varianten geprüft. Oder: Die Investitionen in den Bestand hätten zu entsprechenden Anpassungen der Mietzinse geführt, ohne einen substanziellen Mehrwert für die Mieter*innen zu schaffen – und so weiter. Zahlen, Fakten, CO₂-Bilanzen? Nichts davon ist öffentlich zugänglich.» Er vermutet dahinter auch zeitliche Gründe: «Die von den Grundeigentümern im Alleingang durchgeführte Machbarkeitsstudie, die der Testplanung vorausging, wurde 2016 abgeschlossen – zu einem Zeitpunkt also, als in Zürich noch niemand über die CO₂-Bilanz eines Abbruchs sprach.»

Im September dieses Jahres reichte Gemeinderat Andreas Kirstein (ebenfalls AL) eine dringliche Interpellation zum Bergacker ein – um der Öffentlichkeit endlich Einblick zu verschaffen in wichtige Fragen dieses Giga-Bauprojekts mit den nahezu tausend betroffenen Mieter*innen. Die Antworten der Stadtregierung sollten Licht ins Dunkel bringen. Aber die Stadtregierung beantwortete nur, was ihr für das riesige Bauprojekt als «zielführend» erschien. Unbeantwortet blieben im Parlament weitgehend und ausgerechnet die Fragen nach den Massnahmen, die sicherstellen sollen, dass die Menschen nicht aus ihrer Siedlung und ihren sozialen Strukturen vertrieben werden. Das Amt für Städtebau und die Grundeigentümer stünden zurzeit in einer Dialogphase über das weitere Vorgehen. Aufgrund des konstruktiven

Dialogs könne «zu gewissen Verfahrensfragen keine Antwort gegeben werden». So bleibt für die Mieter*innen und das Quartier weiterhin völlig unklar, was die Stadt zum Umgang der Grundeigentümer mit den bisherigen Mietenden vereinbaren kann.

Können die Menschen bleiben?

Man ist geneigt zu denken: Alles wird gut, immerhin beziehen sich Habitat 8000 und Swiss Life ja auf die Sozialverträglichkeits-Ziele der Stadt (wie sie ebenfalls im Richtplan stehen), indem sie beispielsweise versprechen, für eine «gute Durchmischung» zu sorgen. Die Gemeinnützigkeits von beiden – Habitat 8000 – werde zu diesem Zweck auch jene Mieter*innen von Swiss Life übernehmen, die sich den Mietzins in den künftig am Markt ausgerichteten Swiss-Life-Wohnungen nicht leisten können (was auf die meisten zutreffen dürfte). Zuversichtlich stimmten Walter Angst die im Sommer geführten Gespräche mit den Grundeigentümern. Wie es nun weitergeht, bleibt aber völlig unklar. 2022 soll das Programm für den Architekturwettbewerb definiert werden. Dann werden die Weichen gestellt. Offen ist vor allem, ob die neuen Wohnungen zu Bruttomieten angeboten werden, die sich an den heutigen Mietzinsen orientieren. Walter Angst: «Die Grundeigentümer müssten jetzt ein Bekenntnis dazu abgeben, dass die Menschen, die heute dort leben und zumindest hinsichtlich Alter und Sprachen bereits für eine grosse Vielfalt im Quartier sorgen, bleiben können. Sonst haben wir es hier mit Absichtserklärungen ohne jede Verbindlichkeit zu tun – mit Versprechen, die im weiteren Prozess per äxgüsi auch unter den Tisch fallen können.»

Stadt muss Verbindlichkeit einfordern

Diese Frage an die Grundeigentümer ist also dringlich: Welchen Anteil, in Prozenten ausgedrückt, sollen in der erneuerten Siedlung Bergacker jene Menschen haben, die schon jetzt dort leben? Die Frage geht an Mike Weibel, Sprecher für das Projekt. Er antwortet: «Die Eigentümerinnen können heute keine Prognose machen, wie viele der Bestandesmieter*innen den Wunsch äussern, in eine der neuen Wohnungen auf dem Bergacker zu ziehen.» Geplant sei eine

Umfrage. Sie werde erste Anhaltspunkte liefern und eine Handhabe für die individuelle Beratung und Unterstützung bieten. Und dann noch dieser Satz: «Es wäre gegenüber den Mieter*innen eher bevormundend, heute eine Quote zu definieren, wie viele in der erneuerten Siedlung bleiben sollen.»

Die Perspektive bietende Zusicherung, bleiben zu können, soll bevormundend sein? Eine interessante Interpretation. Nach dieser Antwort ist klar: Die Stadt muss Verbindlichkeit einfordern, wenn sie es ernst meint mit ihrer Forderung, dass die anstehenden flächendeckenden Erneuerungsprozesse im Bergacker sozialverträglich vonstatten gehen werden. Denn in den nächsten Jahren werden viele weitere Quartiere mit Bewohner*innen wie im Bergacker umgestaltet. Dieser Prozess muss nicht zwingend zu einem Austausch der Bevölkerung führen – aber genau das wird passieren, wenn die Stadt bei geplanten Wohnbau-Erneuerungen von Privaten weiterhin einfach auf ihren Leitfaden verweist, der sensibilisieren soll, in dem aber noch nicht einmal ein einziger Satz zu den Wohn-Grundrechten steht, die Mieter*innen im Fall von Erneuerungen haben. Und schon gar nicht zielführend ist es, wenn die Stadt einfach den guten, aber unverbindlichen Absichten von Bauherren vertraut, wie es in der Antwort des Stadtrates an die Adresse des Interpellanten den Anschein macht. Dort steht, dass die konkrete Ausgestaltung eines sozialverträglichen Erneuerungsprozesses mit entsprechenden Massnahmen «gemäss Auskunft der Grundeigentümerinnen» Thema sei an der Informationsveranstaltung für die Mieter*innen des Bergackers.

Rückbau beginnt erst 2026

Diese Informationsveranstaltung, zu der Habitat 8000 und Swiss Life eingeladen haben, fand am 22. November in der Kirche Glaubten in Zürich-Affoltern statt. Von den insgesamt rund 900 betroffenen Mieter*innen im Bergacker kamen etwa 150. Das Jüngste ein Kleinkind, die ältesten ein Paar, beide über 90 Jahre alt. Begrüsst wurden die Anwesenden von Mike Weibel. Er eröffnete den Abend mit einem Plädoyer, sich Veränderungen gegenüber offen zu zeigen, denn: «Veränderungen haben auch positive

Seiten.» Im Folgenden erläuterten die Verantwortlichen von Swiss Life und Habitat 8000, was geplant ist. Hörbare Erleichterung unter den Zuhörenden, als schon früh am Abend gesagt wird, der Rückbau verzögere sich um zwei Jahre und beginne erst 2026. Für Zuversicht sorgte auch die Ankündigung, dass der Bau in mehreren Etappen erfolgen werde. Und eine weitere erst mal richtig gut klingende Nachricht: Der Quadratmeterpreis der Habitat-8000-Wohnungen solle gleich bleiben, vielleicht sogar günstiger werden. Habitat-8000-Geschäftsführer Philipp Blum: «Wir schaffen mehr günstigen Wohnraum.» Die Zuhörenden schienen zufrieden, es wurde geklatscht.

Wenig Zuversicht bei den Mietenden

Beim anschliessenden Apéro war die Stimmung trotz grosszügigen Angebotes an Alkohol und Delikatessen etwas gedämpfter. Ein Paar, das in einer Habitat-Wohnung lebt, sagte: «Wir sind froh, dass wir noch etwas mehr Zeit haben. Die zukünftige Wohnung darf ein klein wenig mehr kosten, aber mehr als 1500 können wir uns nicht leisten.» Ein 62-Jähriger meinte, er sei schon seit eineinhalb Jahren bei der Stiftung Alterswohnungen angemeldet. Er mache sich keine Sorgen, denn bis abgerissen werde, sei er ohnehin schon längstens weg. Eine Frau, die mit ihrem Mann seit den 1970er-Jahren im Bergacker in einer Wohnung von Swiss Life wohnt, gab zu Protokoll: «Ich sehe für uns keine grosse Zukunft hier. Wir ziehen weg.» Und dann waren da noch Herr und Frau Moser, die seit 66 Jahren im Bergacker wohnen. Er erzählte: «1955 mussten wir bei der Rentenanstalt (heute Swiss Life – Anm. d. Red.) eine Lebensversicherung abschliessen, sonst hätten wir die Wohnung gar nicht erhalten.» Sie seien jetzt bei den Alterswohnungen angemeldet, «aber die haben schon 4000 Anmeldungen». Auch bei vier Genossenschaften habe er sich und seine Frau angemeldet, «aber sie sagen alle, sie hätten nichts». Um einen Bistrotisch herum stehen fünf Familienväter. Ihre Kinder gehen zusammen in die Krippe respektive in den Kindergarten. Zwei haben eine Wohnung bei Habitat, drei bei Swiss Life. Werden sie bleiben, wenn sie können? Die Männer schauen skeptisch. Einer sagt: «Ich möchte gerne. Aber wir wissen ja nicht, wie teuer die Wohnungen sein

werden. Ein tiefer Quadratmeterpreis rönt gut, aber jetzt sind unsere Wohnungen klein. Was, wenn die neuen grösser sind?» Nicht eine der im Nachgang der Veranstaltung befragten Personen äusserte sich zuversichtlich zu einer Zukunft im Quartier.

Quartier-Wissen abschöpfen

Mit der Umfrage, die Habitat 8000 und Swiss Life 2022 unter den jetzigen Mieter*innen durchführen werden, wolle man die Bedürfnisse erheben, geben die beiden Unternehmen an – Ziel sei es, bei der Wohnungssuche Unterstützung zu bieten. Gleichzeitig möchten die Eigentümerinnen auch herausfinden, «wie sich die heutigen Bewohner*innen den Bergacker in Zukunft vorstellen. Da sie teilweise lange da gewohnt haben, sind sie Expert*innen für den Nahraum und das Quartier und können wertvolle Inputs für das Wettbewerbsprogramm geben», schreibt Sprecher Mike Weibel auf Anfrage. Das macht Sinn. Aber ist das ihr Ernst: Von den Mieter*innen Quartier-

Wissen abschöpfen, das dem Planungsprozess dienlich sein soll, ohne ihnen eine Perspektive zu bieten, bleiben zu können? Mike Weibel: «Es wäre zu diesem Zeitpunkt unredlich, die Erfüllung aller Wünsche der Mieter*innen in Aussicht zu stellen.» Aller Wünsche? Es ginge um eine grundsätzliche Zusicherung, nicht mehr und nicht weniger. Für den Mieterinnen- und Mieterverband Zürich ist dieses Bekenntnis zentral. Walter Angst: «Echter Einbezug beinhaltet zwingend, diese Perspektive zu geben: Dass die Menschen dort, wo sie wohnen, eine Zukunft haben. Unabhängig davon, ob sie in der Siedlung schon lange verwurzelt sind oder dort endlich einen Ort gefunden haben, wo sie – und, falls sie Familie haben, auch ihre Kinder – ein soziales Netz, ein Zuhause aufbauen können. Dieses Bekenntnis ist ganz einfach die Basis, auf der man die Menschen, die man mit tiefgreifenden, unfreiwilligen Veränderungen konfrontiert, in die Planung und die Gestaltung der Zukunft mit einbezieht.»

Besonders vulnerable Bewohner*innen

Die tiefgreifenden Veränderungen im Verdichtungsgebiet Zürich-Affoltern sind längst im Gang, Wohnen sei dort bereits in den letzten Jahren teurer geworden, berichtet die Präsidentin des Quartiervereins, Pia Meier, im Anschluss an die Informationsveranstaltung – nicht zuletzt auch wegen der neuen Genossenschaftswohnungen, die nicht per se günstig sind. Zum Bergacker sagt sie: «Wir haben die Dimension des Projekts etwas unterschätzt. Erst vor einigen Monaten realisierten wir, wie viele Menschen betroffen sind – und dass einige von ihnen nicht in einer privilegierten Situation sind.» Das weiss – schon etwas länger – auch die Stadt: Die Bewohner*innen des Bergackers gehören hinsichtlich sozioökonomischer und demographischer Kriterien zu den «besonders vulnerablen»: viele Ältere, viele Kinder, viele Sprachen, wenig Einkommen. Was diese Menschen brauchen, ist die Sicherheit, hier bleiben zu können.

Das einzige Spielgerät für kleine Kinder: eine Schaukel, wohl aus der Anfangszeit der Siedlung.



Foto: Rero Schlatter

«Wohnen ist nicht privat»

Immer mehr Wohnungen sind im Besitz von renditeorientierten Unternehmen. Es wird en masse abgerissen, neu gebaut, luxussaniert. Die Mietpreise steigen. Was bedeutet das für die Städte? Wie wehren sie sich? Ein Gespräch mit Philippe Koch, Professor für urbane Prozesse an der ZHAW.



Philippe Koch ist Politikwissenschaftler mit Schwerpunkt Stadt- und Agglomerationspolitik. Seit fünf Jahren lehrt und forscht er an der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW) im Departement Architektur, Gestaltung und Bauingenieurwesen. Als Sozialwissenschaftler interessieren ihn die politischen und sozialen Ursachen und Wirkungen räumlicher Transformationen und wie diese sichtbar oder unsichtbar gemacht werden. Aktuell untersucht er gemeinsam mit Forschenden des ETH Wohnforums die Rolle der Genossenschaften in der Schweiz und in Uruguay beim Bereitstellen von gemeinnützigem, bezahlbarem Wohnraum. Gemeinsam mit Hanna Hilbrandt, Lindsay Blair Howe und David Kaufmann hat er «urban publics Zurich» (upZ) gegründet, um den Austausch zwischen Stadtforschung und der Praxis der Stadtproduktion zu fördern.

M+W: Kürzlich diskutierten Sie an einem Podiumsgespräch in Zürich mit einer Aktivistin aus Berlin darüber, wie dort – gerade eben – eine Initiative angenommen wurde, die renditeorientierte Immobilienkonzerne enteignen will. Hätte eine solche Initiative auch hierzulande eine Chance?

Philippe Koch: Nein. Die Voraussetzungen sind ganz andere. In Berlin verkaufte die hoch verschuldete Stadt ausgerechnet ihre eigenen Sozialwohnungsbauten, um an Geld zu kommen. So etwas hat es hierzulande nie gegeben. In Zürich etwa gibt es eine starke Vorstellung, dass der Staat zusammen mit Genossenschaften das Wohnproblem lösen kann – und gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften mit ihrer teils über hundertjährigen Geschichte garantieren bis heute Wohnsicherheit auch an zentralen Lagen. Der Genossenschaftsanteil ist allerdings nur in Zürich so hoch.

Wo sehen Sie heute die Brennpunkte im Zusammenhang mit dem Wohnen, räumlich-geografisch und sozialpolitisch?

Ganz klar: Je länger, je mehr an den Rändern der Stadt, in räumlichen Gebieten, von denen man wenig weiss, im «Nowhereland». Dort leben die Leute, die am meisten unter den räumlichen Veränderungen leiden. Es sind jene, die kein Stimm- und Wahlrecht haben und die Sprache nicht beherrschen. Für die politischen Parteien sind sie elektoral uninteressant, weil sie nicht wählen können.

Die Siedlung Bergacker in Zürich ist so ein Beispiel am Rand der Stadt. Über 400 bezahlbare Wohnungen wollen die Eigentümer Swiss Life und Habitat 8000 abreißen (vgl. S. 8). Die Folge solcher Leerkündigungen ist oft, dass die Mieter*innen das Quartier oder sogar die Stadt verlassen müssen, weil sie nichts mehr finden, das sie sich leisten könnten. Was bedeutet es für die Struktur der Stadt, wenn im grossen Stil Nachbarschaften kaputt gemacht werden?

Dieser Punkt wird politisch tatsächlich viel zu wenig thematisiert – in der Forschung wird er aber vermehrt hervorgehoben. Es geht um die soziale Bedeutung des Wohnens, um die soziale Infrastruktur, die an das Wohnen gebunden ist und die vom Wohnen ausgeht. Diese Infrastruktur kann nur bestehen, wenn die Leute eine gewisse Bestandesgarantie haben.

Eine Wohnungs-Garantie?

Nein, ich meine nicht ein lebenslanges Recht, in einer bestimmten Wohnung zu bleiben. Aber eine Garantie, im vertrauten Umfeld, im Quartier bleiben zu können, so etwas müsste etabliert werden können. Denn die sozialen Netzwerke sind wichtig fürs Quartier, da wird viel Wissen weitergegeben und soziales Kapital aufgebaut. Dazu gibt es etliche Studien.

Was bedeuten diese nachbarschaftlichen Verbindungen zwischen Menschen?

Man fühlt sich zugehörig, ohne dass man sich zwingend als gleich wahrnimmt. Es geht nicht um Identität und Homogenität, sondern um Vertrautheit, die über alltägliche Begegnungen zwischen Fremden geschaffen wird – so können sogenannte «Communities of Strangers» entstehen. Das ist meiner Meinung nach das Ideal einer städtischen Gesellschaft: eine grosse Vielfalt an Menschen, die sich gegenseitig respektieren, ohne dass sie sich vergemeinschaften müssen. Das ist das eine, das extrem wichtig ist.

Und das andere?

Dass diese Leute, die unfreiwillig die Stadt verlassen, nicht «nur» ihre Wohnung verlieren, sondern auch ganz vieles, das die Stadt gewährleistet. Subventionierte ausserschulische Kinderbetreuung etwa. Oder Gemeinschaftszentren, Schwimmbäder – all diese Angebote, die in der Stadt selbstverständlich sind, gibt es in Agglomerationsgemeinden deutlich weniger. Man muss sich überlegen, was das für all die Kinder bedeutet, die ohnehin nicht die gleichen Voraussetzungen haben, rein vom ökonomischen und sozialen Kapital her, das die Eltern mitbringen. Und dann haben sie nicht einmal mehr das, was man in der Stadt mit den öffentlichen Angeboten zu kompensieren versucht. Darüber wird viel zu wenig gesprochen. Man weiss auch wenig darüber, wohin diese Leute überhaupt gehen. Und auch noch einen dritten Punkt gilt es zu bedenken: Eine Stadt, die sich nicht verändert, die nicht weiter baut und wächst, sich nicht öffnet für Leute, die zuziehen möchten, läuft Gefahr, zur geschlossenen Stadt zu werden. Zu einer Stadt der Privilegierten, wo es plötzlich selbstverständlich ist, dass Wohnungen 4000 Franken kosten dürfen.

Welchen Stellenwert hat das Wohnen eigentlich in der Stadtforschung?

Einen zentralen. Man kann auch sagen: Ein Ursprung der Stadtforschung war die Beschäftigung mit dem Wohnen als ökonomischem, kulturellem, aber auch politischem Phänomen. Friedrich Engels' Texte über die Wohnsituation der Arbeiter im Norden von England sind hier zentral. Engels war der Erste, der das Wohnen auch unter dem Aspekt der Ausbeutung anschaute. Später war das lange Zeit kein Thema mehr. In der Nachkriegszeit gab es Wohnraum für mehr oder weniger alle.

Und die Stadtforschung zum Wohnen wurde folglich weniger dringlich. Wann änderte sich das wieder?

Eine ganz neue Bedeutung für die Stadtforschung erhielt das Thema Wohnen nach der Finanzkrise 2008. Da zeigte sich – in England und vor allem auch in den USA – wieder in aller Deutlichkeit, dass angemessenes oder menschenwürdiges Wohnen keine Selbstverständlichkeit ist und vom Markt allein nicht bereitgestellt werden kann. Und es zeigte sich sogar auch, dass die Politik und die Entscheidungsträger durchaus bereit sind zu akzeptieren und zu tolerieren, dass massenweise Leute ihre Wohnungen respektive Häuser verlassen und auf der Strasse leben müssen. Dass in einem kapitalistisch-demokratischen Staat Leute in Zelte flüchten müssen, hatte man zuvor lange Zeit nicht mehr gesehen. Kam dazu, dass Investoren unzählige dieser Häuser aufkauften und sie seither selber vermieten. Als Folge dieser Entwicklungen entstand eine neue, urbane Wohnforschung, die sich vermehrt als aktivistisch versteht.

Auch in der Schweiz ist immer mehr Wohnraum im Besitz von institutionellen Eigentümerschaften. Was ist die Folge davon für die Städte?

Das ist bislang schwierig zu sagen. Das Gute hierzulande ist, die Lex Koller verhindert, dass ausländische Kapitalströme ungehindert in den Schweizer Immobilienmarkt fliessen und in grossen Mengen und anonym Wohnraum gekauft werden kann. Gleichzeitig ist innerhalb der Schweiz viel Kapital vorhanden, das diese Rolle ebenfalls übernehmen kann. Und die Käufer wollen Rendite abschöpfen ...

... vor allem mit den Mieten?

Nicht nur. Viele Unternehmen kaufen jetzt vor allem wegen des Buchwerts Liegenschaften. Sie müssen das Geld irgendwo deponieren. Das hat in den letzten zehn Jahren unter anderem aufgrund der Tiefzinspolitik angefangen.

Mit welchen Konsequenzen?

Was man in der Stadt Zürich jetzt schon sieht, ist, dass immer mehr natürliche Personen ihre Häuser verkaufen. Das andere ist, dass viele Pensionskassen oder andere institutionelle Anleger abreissen und neu bauen wollen, um möglichst viel Geld zu binden. Die Erträge aus den Mieten wären vermutlich höher, wenn man sanieren oder weiterbauen würde. Aber wenn man hundert Millionen hat und nicht weiss, wo anlegen, dann lohnt sich Abriss und Neubau immer.

Ist für die Grossen der Mietertrag nur noch Peanuts im Vergleich zur Wertsteigerung einer Immobilie?

Durchaus. Das Perfide ist: Der Wert von Häusern nahm in den letzten dreissig Jahren stetig zu, jedes Jahr. Ich nehme an, dass die grossen institutionellen Anleger wie Black Rock heute so funktionieren, dass sie sagen: Wir haben zwar laufende Erträge aus Mieten, das ist gut; aber vor allem bauen wir ein Portfolio auf, das wir gegebenenfalls neu schnüren und weiterverkaufen können – und dann wird richtig Gewinn gemacht. Das funktioniert natürlich nur mit einem grossen Portfolio.

Was heisst es für die Planbarkeit einer Stadt, wenn massenhaft Investoren kommen und Immobilien kaufen? Hat die Stadtregierung überhaupt noch Einfluss darauf, was die mit denen machen?

Man kann als Stadtregierung immer Einfluss nehmen.

Das klingt bisweilen anders vonseiten der Verantwortlichen ... Ist ihr Einfluss denn gar nicht so beschränkt, wie sie selber gerne behaupten?

Der Stadt und auch anderen politischen Gemeinwesen steht eine Kaskade von Instrumenten zur Verfügung. Und es können – wie der Zürcher Stadtpräsident Emil Klöti in den 1930er-Jahren zeigte – bei Bedarf neue geschaffen werden. Wenn

man einfach umzont oder aufzont, gibt man viel Verhandlungsmacht aus den Händen. Eine Stadt, die möglichst viel Einfluss nehmen möchte, muss schauen, dass sie auf der planerischen Ebene möglichst viel Verhandlungsmacht und Eingriffsmöglichkeiten behält.

Wie sichert sie sich die Verhandlungsmacht – ganz konkret? Und lassen sich die Instrumente aufzählen?

Zunächst einmal: Auf Wohnhäuser, die der Stadt gehören oder die auf städtischem Grund stehen, kann die Stadt direkt Einfluss nehmen. Hier könnte die Stadt – und mit ihr die Genossenschaften – auf Abriss und Neubau im Grundsatz verzichten und das Weiterbauen im Bestand zum Normalfall erklären. Beim privaten Wohnraum ist der Handlungsspielraum weniger offen. Aber es gibt ihn. In München hat sich die Regierung in Gebieten mit «Milieuschutz» ein Vorkaufsrecht auf Grundstücke gesichert, um Verdrängungsprozesse zu verhindern. Das stärkt die Verhandlungsposition der Stadt. In Basel wurde eben erst eine Wohnschutzinitiative angenommen, die die Position der Stadt auch bei Sanierungen und Umbauten stärkt. Sie kann nun die Bewilligung an Mietbedingungen knüpfen. Die Verhandlungsmacht der Stadt wird immer dann geschwächt, wenn Entwicklungspotenzial bedingungslos festgesetzt wird. Dann wird es für die Stadt schwierig, im nachhinein noch etwas einzufordern. Vergangenheit und Gegenwart zeigen, dass die Politik, wenn Ziel und Hartnäckigkeit vorhanden sind, viel erreichen kann. Ein erster Schritt wäre, menschenwürdiges Wohnen und einen gewissen Bestandsschutz – ähnlich dem Lärmschutz – zum öffentlichen Interesse zu erheben.

Nachdem die UNO-Sonderbeauftragte für das Recht auf angemessenes Wohnen, Leilani Farha, in Zürich gewesen war und die Credit Suisse für ihr Brunau-Abriss-Projekt kritisiert hatte, sagte die Zürcher Stadtpräsidentin Corine Mauch: Das Recht auf Wohnen können wir nicht durchsetzen, das ist rechtlich nicht bindend.

Da kommen wir zum Kern des Problems: Recht kann man als statisch gegeben behandeln oder als ein politisches Instrument, um etwas zu fordern. Das

ist das, was der französische Soziologe und Philosoph Henri Lefebvre mit «Recht auf Stadt» meinte: Als eine Form und ein Instrument zum Organisieren, Mobilisieren, um Fragen anders zu stellen und neu zu beantworten. Das Recht auf angemessenes Wohnen ist, wie die Menschenrechte überhaupt, eines der Rechte, auf die wir am meisten angewiesen sind. Man kann sie zwar nicht per Gerichtsentscheid unmittelbar realisieren, insofern hat Corine Mauch Recht. Aber man kann das Recht auf Wohnen auch als Versprechen oder politischen Horizont verstehen und sagen: «Dafür müssen wir kämpfen! Und immer, wenn jemand dieses Recht brechen will, kämpfen wir dafür, dass es eingehalten wird!» Diese Haltung kann auch eine Stadtregerung einnehmen, wenn sie will. Vielleicht würde es sich tatsächlich lohnen, vor Gericht zu gehen und diese fundamentalen Ziele – wie das Recht auf eine angemessene Wohnung in Artikel 41 der Bundesverfassung – oder die zahlreichen Ziele in der Gemeindeordnung einzufordern. Der Rechtsweg ist ja immer auch ein politischer Weg.

Könnten auch die Genossenschaften eine politischere Rolle spielen?

Unbedingt. Sie bieten alle Voraussetzungen, um politische Organisationen zu sein – solche also, die die Auseinandersetzung und das Austragen politischer Konflikte als ihre Aufgabe sehen und nicht nur das Anbieten von Wohnungen. In der Geschichte und auch in anderen Ländern, wie zum Beispiel in Uruguay, haben Genossenschaften oftmals eine sehr politische Rolle eingenommen und sich für Ziele eingesetzt, die über die unmittelbaren Interessen ihrer Mitglieder hinausgingen. Daher finde ich es sogar sehr wichtig, dass sich Wohnbaugenossenschaften – aber auch andere bestehende wohnpolitische Verbände – als genuin politische Organisationen verstehen und entsprechend handeln. Die Mieter*innen können sich schlecht organisieren und der MV braucht Verbündete. Wohnen wird heute allzu oft als eine Art privates Konsumgut betrachtet – man leistet sich ein Auto und eine tolle Wohnung. Wohnen ist vermeintlich privat. Dass es das nicht ist, muss immer wieder und von verschiedenen Seiten artikuliert werden.

Wo wird überall getrickt?

Viele Standardmietverträge des Hauseigentümergebietes weisen ungültige Bestimmungen auf. M+W verrät Ihnen, auf welche Klauseln Sie getrost pfeifen können.

Schliessen Sie einen Mietvertrag ab, verpflichtet sich die Vermieterschaft, Ihnen als Mieter*in ein Mietobjekt zum Gebrauch zu überlassen. Im Gegenzug versprechen Sie, dafür einen Mietzins zu bezahlen. Es gibt knapp gehaltene Mietverträge und solche, die mehrere Seiten umfassen. Ein Mietvertrag muss nicht unbedingt schriftlich abgeschlossen werden, Sie können ihn auch per Handschlag oder sogar stillschweigend eingehen. In der Praxis sind mündliche Mietverträge allerdings selten. Wegen der Schwierigkeit, mündlich «Abgemachtes» im Nachhinein zu beweisen, ist ein schriftlicher Mietvertrag eindeutig vorteilhafter.

Take it or leave it

Dass Mieterschaft und Vermieterschaft den Mietvertrag respektive dessen Inhalt gemeinsam aushandeln, ist Wunschdenken. Meistens wird den Mietenden ein Standardmietvertrag der örtlichen Sektion des Hauseigentümergebietes vorgelegt. Getreu nach dem Motto «Take it or leave it» haben Mietende dann die Wahl, die von der Vermieterschaft diktierten Vertragsbedingungen zu akzeptieren oder auf den Vertragsabschluss zu verzichten.

Werden Vertragsbestimmungen von einer Vertragspartei allgemein vorfor-

muliert mit dem Ziel, dass sie für eine Vielzahl von Verträgen mit der jeweils anderen Partei übernommen werden können, spricht man von «Allgemeinen Geschäftsbedingungen» oder «AGB».

Der Einsatz solcher AGB ist für beide Seiten praktisch. Dank der Vorbereitung der einen Partei als «Expertin» kann ein komplexes Geschäft wie beispielsweise ein Mietvertrag ohne grossen Aufwand abgeschlossen werden. Die einseitige Vorbereitung birgt allerdings auch die Gefahr, dass in den AGB die vertraglichen Rechte und Pflichten respektive Risiken und Chancen asymmetrisch verteilt werden.

Verstossen Vertragsklauseln gegen zwingendes Recht, gelten sie als nicht vereinbart.

Auch Standardmietverträge enthalten AGB. Nicht alles, was in einem Standardmietvertrag steht, ist jedoch verbindlich. Denn bei vielen Gesetzesbestimmungen zum Mietrecht handelt es sich um sogenannt zwingendes Recht. Das bedeutet: Die Parteien können nicht davon abweichen, auch nicht durch eine

vertragliche Vereinbarung. Verstossen Vertragsklauseln gegen zwingendes Recht, gelten sie als nicht vereinbart.

Reparaturen von Geräten

Der Unterhalt eines Mietobjekts ist laut Art. 256 OR Sache der Vermieterschaft. Folglich muss diese grundsätzlich für Reparaturen aufkommen. Eine Ausnahme gilt für kleine Reparaturen. Diese gehen gemäss Art. 259 OR zulasten der Mieterschaft. Im Fachjargon spricht man vom «kleinen Unterhalt». Darunter fallen zum Beispiel das Ölen von Türscharnieren, das Entstopfen des Syphons beim Lavabo, der Ersatz eines Backblechs, eines Duschschlauchs, eines Backofengitters, eines Dampfzugsfilters oder von Dichtungen bei Wasserhähnen.

Im Standardvertrag des HEV des Kantons Bern steht allerdings: «Alle kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache erforderlichen Reinigungsarbeiten und Ausbesserungen hat der Mieter auf eigene Kosten fachmännisch ausführen zu lassen». Was darunter konkret zu verstehen ist, wird auch gleich definiert: «Als kleine Ausbesserung gelten unabhängig vom Rechnungsbetrag insbesondere (...) die Instandhaltung der elektrischen Schalter, Steckdosen, Telefon und Fernsehanschlüsse, der Glasscheiben (...).» Ähnliche Klauseln finden sich in

den Standardmietverträgen der HEV der Kantone Solothurn, Thurgau, Oberwallis und Zürich.

Der HEV Zürich geht sogar noch weiter und verdonnert die Mieterschaft neben dem «Ersetzen von elektrischen Schaltern» gar zur Instandhaltung von «Spülkästen, Geschirrspüler, Backofen, Kühlschränken, Keramikfeldern, Kochplatten und Brennern bei Gas-

Zum kleinen Unterhalt gehören nur Reparaturen, die eine handwerklich normal begabte Mieterschaft ohne Fachwissen ausführen kann.

herden». Besonderen Wert auf Sauberkeit legen die HEV-Sektionen der Kantone Aargau, Solothurn, Zürich und Bern. In ihren Standardmietverträgen schreiben sie ausziehenden Mietenden vor, «sämtliche textilen Bodenbeläge durch einen Fachmann» reinigen zu lassen.

Normale handwerkliche Fähigkeiten

Solche Klauseln sind nicht verbindlich. Denn gemäss neuer Rechtsprechung gehören nur Reparaturen zum kleinen Unterhalt, die eine handwerklich normal begabte Mieterschaft ohne spezielles Fachwissen selber ausführen kann.

Mietvertraglich lässt sich die Grenze des kleinen Unterhalts nicht beliebig ausweiten, sonst würde die grundsätzliche Unterhaltungspflicht der Vermieterschaft ausgehebelt. Das ist gemäss Artikel 256 Abs. 2 OR unzulässig. Die Vermieterschaft kann von der Mieterschaft nur verlangen, für die Kosten von Eigenreparaturen aufzukommen, nicht jedoch für den Beizug einer Fachperson. Konkret heisst das: Sollte Ihr Geschirrspüler den Geist aufgeben, so müssen Sie die Reparaturkosten nicht berappen, selbst wenn Sie sich mietvertraglich dazu verpflichtet haben.

Bis vor einigen Jahren galt, dass Mieter*innen sämtliche Reparaturen bezahlen müssen, die nicht mehr als 150 Franken kosten. Diese Faustregel ist

überholt. Die Kostengrenze gilt nur noch beim Ersatz von Bestandteilen wie z. B. einem fehlenden Backblech oder einer defekten Kühlschrankschublade. Rechnungen von Handwerker*innen dagegen können nicht auf dieser Basis beurteilt werden, denn sobald eine Fachperson hinzugezogen werden muss, liegt per se kein kleiner Unterhalt mehr vor und die Kosten müssen sowieso von der Vermieterschaft übernommen werden.

Nicht verbindlich ist auch die Klausel im Standardvertrag des HEV Zürich, die von den Mietenden die Übernahme aller «weiteren kleineren Reparaturen und Instandstellungen, welche im Einzelfall 1% des Jahres-Netto-Mietzinses nicht übersteigen» fordert. Gemäss Schlichtungsbehörden und Mietgerichten des

Sollte Ihr Geschirrspüler den Geist aufgeben, müssen Sie die Reparaturkosten nicht berappen, selbst wenn Sie sich mietvertraglich dazu verpflichtet haben.

Kantons Zürich ist die Obergrenze für Ersatzteile, die von der Mieterschaft bezahlt werden müssen, 150 Franken. Und dies unabhängig von der Höhe des Mietzinses.

Ausserterminliche Kündigung

Auch beim Recht der Mietenden, ein Mietverhältnis vorzeitig zu kündigen, wird getrickst. Laut Mietvertrag des HEV Bern kann «die vorzeitige Auflösung nur auf ein Monatsende erfolgen». Diese

Das Gesetz schränkt den Zeitpunkt für eine ausserterminliche Kündigung nicht ein.

Regelung ist gesetzeswidrig. Das Gesetz schränkt nämlich den Zeitpunkt für eine ausserterminliche Kündigung nicht ein. Wenn Sie ausserterminlich kündigen,

sind Sie vertraglich nur so lange gebunden, bis Sie der Vermieterschaft eine zumutbare und zahlungsfähige Person vorschlagen, die an Ihrer Stelle die Wohnung mietet. Das muss nicht am Ende oder in der Mitte eines Monats sein. Es ist jederzeit erlaubt.

Keine Pflicht zur Unterschrift

Noch eine weitere haarsträubende Klausel enthält der Standardmietvertrag des HEV Bern. Gemäss Ziffer 16 «Rückgabe der Mietsache» sei «ein Zustandsprotokoll aufzunehmen, das von den Vertragsparteien oder deren Vertreter zu unterzeichnen ist». Und weiter: «Werden nachträglich schriftlich anerkannte Mängel vom Mieter nicht innert 10 Tagen seit Erhalt der Mitteilung schriftlich bestritten, gelten sie als anerkannt». Auch der Standardmietvertrag des HEV Zürich enthält diesbezüglich eine sonderbare Regelung. So müsse die Mieterschaft, welche die Mitwirkung am Rückgabeprotokoll verweigere, «sich dieses als richtig entgegenhalten lassen». Auch diese Vertragsbestimmungen sind nicht verbindlich. Als Mieter*in sind Sie nicht verpflichtet, an der Erstellung des

Als Mieter*in sind Sie nicht verpflichtet, an der Erstellung des Abgabeprotokolls mitzuwirken oder dieses gar zu unterschreiben.

Abgabeprotokolls mitzuwirken oder dieses gar zu unterschreiben. Von einer Unterschrift des Abgabeprotokolls ist sowieso dringend abzuraten. Denn mit Ihrer Unterschrift anerkennen Sie unter Umständen Schäden, für welche Sie gar nicht haftbar sind.

Ungerechtfertigte Bereicherungen der Vermieter

Es ist sehr fragwürdig für einen Rechtsstaat, seit mindestens 25 Jahren zu dulden, dass eine relativ kleine Gruppe von Einwohnern (Vermieter) sich zu Lasten von ca. $\frac{2}{3}$ der Bevölkerung (Mieter) jährlich in einem zweistelligen Milliardenbetrag unangefochten gem. Art. 62 Abs. 1 und 2 OR ungerechtfertigt bereichern kann.

Diese ungerechtfertigte Bereicherung beruht einerseits auf den zum weitaus grössten Teil nicht an die Mieter weitergegebenen Hypothekarzinsensenkungsgewinnen aufgrund der in den letzten gut 25 Jahren mit zwei kurzen Unterbrüchen stetig von 7% auf 1% gesunkenen Hypothekarzinsen. Andererseits behalten die Vermieter auch die wegen der Nichtweitergabe der Hypothekarzinsensenkungsgewinne überhöhte, d. h. unzulässig gewordene Rendite auf ihrem Eigenkapital aufrecht. Diesbezügliche Berechnungen zeigen, dass es Vermieter gibt, die eine zweistellige Rendite auf ihrem in Mietobjekten investierten Kapital erzielen, d. h. ein Vielfaches der vom Mietrecht erlaubten Obergrenze von zurzeit 1,75%. Ohne dieses unfaire Vorgehen der Vermieter wären die Mieten in den letzten zweieinhalb Jahrzehnten nicht trotz meist ständig sinkenden Hypothekarzinsen ununterbrochen gestiegen, sondern massiv gesunken.

Dass es sich bei den den Mietern durch die Vermieter vorenthaltenen Mietzinssenkungen trotz umfangreichen Hypothekarzinsenkungen um ungerechtfertigte Bereicherungen handelt, liegt ganz klar auf der Hand. Im Mietzins eingerechnete Hypothekarzinsen, welche die Vermieter wegen der Senkung der Hypothekarzinsätze keiner Bank mehr bezahlen müssen, stellen eindeutig ohne einen gültigen Grund oder aus einem nachträglich weggefallenen Grund erhaltene Zuwendungen seitens der Mieter dar (Vgl. Art. 62 Abs. 2 OR). Während gemäss Mietrecht unzulässig hohe Erträge auf dem Eigenkapital zweifellos in ungerechtfertigter Weise erzielt werden (vgl. Art. 62 Abs. 1 OR).

Diese höchst unbefriedigende Situation konnte deshalb entstehen, weil das mehrheitlich kapitalinteressenfreundliche eidgenössische Parlament im Mietrecht eine für die Mieter unzumutbar kurze Schutzfrist von nur drei Jahren vor Rachekündigungen nach einem vom Mieter erfolgreich durchgeführten Mietzinssenkungsbegehren vor Mietamt oder Gericht festlegte. Mieter mussten und müssen deshalb über Jahre oder gar Jahrzehnte ungerechtfertigt hohe Mietzinse bezahlen, wenn sie nicht riskieren wollen, ihrer seit Jahren oder Jahrzehnten bewohnten und liebgewonnenen Wohnung und ihres ebensolchen sozialen Umfeldes verlustig zu gehen.

Ein Leser (Name der Redaktion bekannt)

Gewinnen Sie ein Buch!

In Kooperation mit dem Verlag Kein & Aber verlosen wir drei Exemplare des Romans «Das Flüstern der Feigenbäume» von Elif Shafak.

Schreiben Sie uns bis zum 27. Januar 2022 ein Mail mit dem Betreff «Buchverlosung» an: verlosung@mieterverband.ch



Elif Shafak: *Das Flüstern der Feigenbäume*. Hardcover, 512 Seiten, CHF 33.–

Die jungen Liebenden Defne und Kostas dürfen sich nur heimlich treffen – sie ist Türkin, er Grieche, es herrscht Bürgerkrieg auf Zypern. Als sie durch die Unruhen getrennt werden, ahnen sie nichts von ihrer Wiedervereinigung Jahre später. In einem neuen Leben, auf einer neuen Insel. Die Booker-Prize-nominierte Autorin Elif Shafak verwebt die Vergangenheit mit der Gegenwart und erzählt in diesem tiefeschürfenden und zarten Roman über Zugehörigkeit und Identität, Schmerz und Hoffnung.

Elif Shafak, in Strassburg geboren, gehört zu den bedeutendsten Schriftstellerinnen der Gegenwart. Ihre Werke wurden in mehr als fünfzig Sprachen übersetzt. Die preisgekürnte Autorin zahlreicher Romane schreibt auf Türkisch und Englisch. Ihre Artikel und Auftritte machten sie zum viel beachteten Sprachrohr für Gleichberechtigung und freiheitliche Werte zunächst in der Türkei, später in ganz Europa. Elif Shafak lebt in London.



Mietvertrag für Wohnkennlinie (Schweiz)

1. Vertragsparteien

Mietgeber: _____
Mietnehmer: _____

2. Mietgegenstand

Objekt: _____
Mietfläche: _____

3. Mietzweck / Nutzung und Abnutzung

Mietzweck: _____
Nutzung: _____

Mietvertrag für Wohnkennlinie (Schweiz)

Mietpreis: _____
Mietdauer: _____

Mietvertrag für Wohnkennlinie (Schweiz)

Mietpreis: _____
Mietdauer: _____



Wenn das Haus verkauft wird

Wechselt eine Immobilie die Eigentümerschaft, stellt sich für Mietende die Frage, ob sie mit einer baldigen Kündigung oder Mietzinserhöhung rechnen müssen und wie sie sich gegebenenfalls dagegen wehren können.

Priska Affentranger ist es pudelwohl in ihrer gemütlichen 3-Zimmer-Wohnung in St. Gallen. Die Miete ist günstig, die Lage zentral und das Verhältnis zur Vermieterin angenehm. So lässt es sich leben. Deshalb ist Affentranger zutiefst verunsichert, als sie den Brief ihrer Vermieterin überfliegt. In knappen Zeilen teilt diese ihr darin mit, sie habe die Liegenschaft verkauft und der neue Eigentümer werde sich bald bei ihr melden.

Ihre Verunsicherung kommt nicht von ungefähr. Nach dem Verkauf einer Liegenschaft – «Handänderung» im Fachjargon – kommt es gelegentlich zu einer veränderten Nutzung oder gar zu Kündigungen. Die Sorge ist berechtigt, Affentranger aber nicht gänzlich schutzlos.

Kauf bricht Miete nicht

Eine Woche später steht tatsächlich ein junger Mann vor Affentrangers Tür und stellt sich als ihr neuer Vermieter vor. Er sei rasch vorbeigekommen, damit sie den neuen Mietvertrag unterzeichnen könne – «Kauf bricht Miete» fügt er an. Nur zu gut erinnert sich Affentranger an diesen Satz, welcher ihr während ihrer KV-Lehre eingebläut wurde. Doch das ist

einige Jahre her und der Grundsatz glücklicherweise ein Relikt aus alten Zeiten. Seit der Revision des Mietrechts im Jahr 1990 fällt ein Mietvertrag nämlich nicht automatisch dahin, wenn die Eigentümerschaft wechselt. Vielmehr gehen sämtliche Rechte und Pflichten des Mietvertrags auf die neue Eigentümerschaft über. So steht es im Artikel 261 OR. Affentranger muss den Vertrag also nicht unterschreiben, da sie auch nach dem Verkauf Mieterin ihrer lieb gewonnenen Wohnung ist.

Trotzdem lassen sich immer wieder Mietende übertölpeln und unterschreiben – im Glauben, sie befänden sich durch den Verkauf in einem «vertragslosen» Zustand – einen neuen Mietvertrag. Dies meist zu ungünstigeren Konditionen, wie zum Beispiel einem höheren Mietzins. Apropos Mietzinserhöhung: Eine solche ist oftmals versteckt, weshalb viele Mietende blindlings in die Falle tappen. Wer beispielsweise anstelle eines alten Mietvertrags vom Juli 2009 einen neuen Vertrag mit unverändertem Mietzins unterschreibt, handelt sich eine versteckte Mietzinserhöhung von fast 20 Prozent ein. Dies, weil der alte Miet-

zins auf einem Referenzzinssatz von 3,25% basiert, der aktuelle Referenzzinssatz jedoch nur noch bei 1,25% liegt.

Mietzinserhöhung nach Verkauf

Darf die neue Eigentümerschaft nach dem Kauf die Miete erhöhen? – Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung darf sie den Mietzins so anheben, dass sie auf dem Kaufpreis und allfälligen weiteren Investitionen eine ausreichende Rendite erwirtschaftet. War der Kaufpreis aber übersetzt, gilt diese Regel nicht. Ob die neue Eigentümerschaft einen Anspruch auf eine Mietzinserhöhung hat, lässt sich ohne aufwändige Abklärungen nicht feststellen. Angesichts der aktuell tiefen Zinsen wird die Rendite in den meisten Fällen aber auch ohne Mietzinserhöhung ausreichend sein.

Will der neue Vermieter Affentrangers Mietzins erhöhen, ist dies erst auf den nächsten Kündigungstermin und unter Einhaltung der Kündigungsfrist möglich. Zudem muss er ihr die Mietzinserhöhung auf einem amtlichen Formular mitteilen. Affentranger kann diese Erhöhung bei der Schlichtungsbehörde anfechten. Diese überprüft dann in einem kosten-

losen Verfahren, ob die Erhöhung gerechtfertigt ist.

Kündigung nach Hausverkauf

Darf der neue Vermieter Affentranger die Wohnung kündigen? – Ja, er darf. Wie der ehemalige Vermieter muss er sich dabei aber an die vertraglichen und gesetzlichen Kündigungsfristen halten. Affentranger kann eine Kündigung innert 30 Tagen nach Erhalt bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich anfechten und eine Erstreckung verlangen. Plant der neue Vermieter beispielsweise ein Bau- oder Sanierungsprojekt und ist dieses im Zeitpunkt der Kündigung noch nicht ausgereift, ist die Kündigung missbräuchlich. Gar ungültig ist die Kündigung, wenn die neue Eigentümerschaft die Kündigung ausspricht, bevor sie überhaupt im Grundbuch eingetragen ist.

Ist die Kündigung weder ungültig noch missbräuchlich, hat Affentranger im Härtefall zumindest Anspruch auf eine Erstreckung. Ob und wie lange das Mietverhältnis erstreckt wird, ist eine Ermessensfrage. Dabei werden die Interessen von Affentranger und jene des neuen Vermieters gegeneinander abgewogen.

Dringender Eigenbedarf

Affentrangers Mietvertrag enthält eine Mindestvertragsdauer. Diese ist noch nicht abgelaufen. Ihr Vertrag kann erst in zwei Jahren ordentlich gekündigt werden. «Glück gehabt», denkt sie sich. Doch wiegt sie sich da nicht in falscher Sicherheit?

Grundsätzlich ist der neue Eigentümer an die Mindestvertragsdauer gebunden. Doch das Gesetz sieht in Artikel 261 Absatz 2 OR eine Sonderregelung vor. Macht die neue Eigentümerschaft für sich oder für nahe Angehörige einen dringenden Eigenbedarf geltend, kann sie das Mietverhältnis ausnahmsweise mit der gesetzlichen Kündigungsfrist auf den nächsten ortsüblichen Termin kündigen. Lange überlegen darf sie dabei aber nicht. Sie muss den nächstmöglichen Termin nutzen, auch wenn für die Kündigung nur noch wenige Tage zur Verfügung stehen. Wird die neue Eigentümerschaft beispielsweise am 22. Dezember 2021 als solche ins Grundbuch eingetragen und ist der nächste ortsübliche Kündigungstermin der 31. März 2022, so muss die Kündigung unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten bis spätestens am 31. Dezember 2021 eintreffen. Lässt sie die erste Gelegenheit zur ausserordentlichen Kündigung verstreichen, ist sie an die vertraglichen Fristen und Termine für die Kündigung gebunden, insbesondere auch an die Mindestvertragsdauer.

Allerdings muss ein «dringender Eigenbedarf» auch wirklich dringend sein. Es genügt nicht, dass die neue Eigentümerschaft einfach Lust hat, die erworbene Liegenschaft so schnell wie möglich zu beziehen. Auch dass der im Ausland lebende Sohn irgendeinmal einziehen möchte, berechtigt nicht zu einer ausserordentlichen Kündigung. Dringlichkeit liegt aber vor, wenn die Käuferschaft bei-

spielsweise aus gesundheitlichen Gründen auf die neue Wohnung angewiesen ist.

Ehemaliger Vermieter haftet

Selbstverständlich kann Affentranger eine Kündigung wegen dringenden Eigenbedarfs bei der Schlichtungsbehörde anfechten. Der neue Vermieter muss dann beweisen, dass der Eigenbedarf absolut dringend ist. Stellt sich im Schlichtungs- oder Gerichtsverfahren aber heraus, dass der dringende Eigenbedarf gar nicht besteht, sondern nur als Vorwand dient, ist die Kündigung missbräuchlich. Solche Fälle sind in der Praxis keine Seltenheit.

Sollte der neue Eigentümer mit dem dringenden Eigenbedarf durchkommen und Affentranger frühzeitig kündigen, hätte das für deren ehemalige Vermieterin ein Nachspiel. Sie müsste für allfällige Schäden Affentrangers haften. Müsste diese in eine teurere Wohnung umziehen, hätte ihr die ehemalige Vermieterin bis zum Ablauf der vertraglichen Mindstdauer die Mietzinsdifferenz zu bezahlen. Und auch die Umzugskosten gingen zu ihren Lasten.

Haben Sie Mietprobleme?

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

Für Nichtmitglieder und Mietende, die es eilig haben. Auf der Hotline beantworten FachjuristInnen Ihre miethrechtlichen Fragen.

Werktags 9 bis 12.30 Uhr, montags bis 15 Uhr

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

Schimmel?

Überwachen Sie das Raumklima mit einem Temperatur- und Feuchte-Datenlogger!

Jetzt 20% Rabatt* für Mitglieder des Mieterinnen- und Mieterverbands auf einen MSR84 Datenlogger.

Gutscheincode: MV_MSR84

*Angebot gültig bis 31.03.2022



MSR®

Jetzt Gutschein einlösen im www.datenlogger.shop



Fabian Gloor
beantwortet Ihre
Fragen

Der Vormieter ist noch da

Weil mein Vormieter noch nicht ausgezogen ist, kann ich nicht termingerecht einziehen. Meine alte Wohnung habe ich aber bereits gekündigt. Was kann ich tun?

Das ist wahrlich eine schwierige Situation. Doch leider müssen Sie sich damit abfinden, dass Sie nicht wie geplant in die neue Wohnung einziehen können. Gemäss dem Mietvertrag hätten Sie zwar das Recht dazu, doch dieses lässt sich leider nicht so schnell durchsetzen. Sie kommen nicht darum herum, vorübergehend eine andere Bleibe zu suchen. Nötigenfalls müssen Sie ins Hotel ziehen und für Ihre Möbel einen Lagerraum mieten. Die Miete schulden Sie für diese Zeit selbstverständlich nicht. Sollten Sie zusätzliche Kosten haben, so können Sie diese von Ihrer Vermieterschaft zurückfordern. Denn diese konnte den vereinbarten Mietbeginn nicht einhalten und wird deshalb schadenersatzpflichtig. Das heisst aber nicht, dass Sie auf deren Kosten gleich in einem Luxushotel nächtigen dürfen. Sie müssen den Schaden möglichst gering halten. Bewahren Sie unbedingt die Belege auf, damit Sie Ihre Auslagen beweisen und beziffern können.

Muss ich die Lichterkette entfernen?

Ich habe innerhalb meines Balkons eine farbige Lichterkette als Weihnachtsbeleuchtung aufgehängt. Meinem Vermieter – ein bekennder Weihnachtsmuffel – ist diese Dekoration ein Dorn im Auge. Er hat mich aufgefordert, sie zu entfernen. Muss ich mir das gefallen lassen?

Nein. Innerhalb Ihres Balkons dürfen Sie jederzeit eine Beleuchtung anbringen. Solange diese innerhalb des Balkongeländers montiert ist und nicht die ganze Nachbarschaft beleuchtet respektive belästigt, muss Ihr Vermieter die Lichterkette dulden. Auch innerhalb Ihrer Wohnung dürfen Sie jeden Quadratzentimeter weihnachtlich schmücken, solange keine Brandgefahr besteht. Anders sähe es aus, wenn Sie die Lichterkette ausserhalb der Balkonbrüstung angebracht oder gar einen leuchtenden Samichlaus montiert hätten, der die Fassade hochkraxelt. Dann dürfte der Vermieter die Entfer-

nung der Dekoration verlangen, weil die Balkonbrüstung sowie die Aussenfassade nicht mehr Inhalt Ihres Mietvertrags sind. Die Vermieterschaft kann die Nutzung des Balkons grundsätzlich im Rahmen des Mietvertrags oder der Hausordnung regeln. Sollte Ihr Mietvertrag die Balkonnutzung allerdings stark reglementieren und Ihnen das Aufhängen von Lichterketten verbieten, so wäre die betreffende Vertragsklausel nur im Ausnahmefall verbindlich. Denn ein Mietvertrag darf die Freiheit der Mietenden grundsätzlich nur einschränken, wenn es einen sachlichen Grund dafür gibt. Zudem müssen die Einschränkungen verhältnismässig sein. Bei Liegenschaften, die das Ortsbild prägen oder unter Denkmalschutz stehen, kann dies der Fall sein. Im normalen Wohnblock jedoch lässt sich ein solches Verbot nicht rechtfertigen. Verbote um des Verbotens willen sind nicht statthaft.

Solange die Weihnachtsbeleuchtung die Nachbarschaft nicht belästigt, muss die Vermieterschaft sie dulden. Man kann es aber auch übertreiben.



Hier erhalten Sie Auskunft und Rat

Aargau

MV Aargau
 PF, 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
 www.mieterverband.ch/basel
 www.mvbasel.ch
 Am Claraplatz, Clarastrasse 2, PF 396,
 4005 Basel
 T 061 666 60 90
 Fax 061 666 60 98
 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
 (Ortsstarif)
Wohnfachberatung: Wohnungsabgaben
 und Fachberatung bei Mängeln
 T 061 666 60 90 (Desk)
 T 061 666 60 99 (Band)
Schriftliche Prüfung Ihrer Unterlagen:
 Rechtsberatung, PF 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
 www.mieterverband.ch/baselland
 T 061 555 56 50 (keine Rechtsauskünfte)
 info@mv-baselland.ch
 Mo–Fr 9–12 Uhr, Mo–Do 13–16 Uhr
Telefonische Rechtsberatung:
 T 061 555 56 56, Mo–Do 13–16 Uhr
Persönliche Rechtsberatung:
Liestal: Mo 17.30–18.30 Uhr,
 Poststrasse 2 (Palazzo)
Basel: Di und Do 17–18.30 Uhr,
 Pfluggässlein 1
Reinach: Mi 17.30–18.30 Uhr,
 Hauptstrasse 10 (Gemeindeverwaltung)

Bern

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

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

Freiburg

MV Deutschfreiburg
 PF 41, 3185 Schmitzen,
 T 0848 023 023
 keine telefonischen Rechtsauskünfte
 mieterverband.deutschfreiburg@gmx.ch
Sekretariat: Susanne Heiniger
Rechtsberatung: nur auf Anmeldung per
 Telefon oder E-Mail
Düdingen: «Stiftung Drei Rosen» (Lokal
 der ASB «Gummibären»), Alfons-Aeby-
 Strasse 15, jeden 2. und 4. Mittwoch im
 Monat, 18.30–19.30 Uhr
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

MV Glarus nun beim MV Ostschweiz

Seit Mitte August ist die Sektion
 Glarus Teil des MV Ostschweiz. Auf
 den Tag genau 29 Jahre nach seiner
 Gründung geht der MV Glarus damit
 neue Wege. Die Mitglieder im Glarner-
 land profitieren ab sofort vom
 gesamten Dienstleistungsangebot des
 MVO. Die langjährige Glarner
 Geschäftsleiterin Yvonne Hutzli ver-
 tritt die Interessen der Glarner*innen
 im MVO-Sektionsvorstand und
 begleitet weiterhin Mieter*innen bei
 Wohnungsabgaben.

Graubünden

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

Luzern

MV Luzern
 Der MV Luzern ist auch für Nid-,
 Obwalden und Uri zuständig
 www.mieterverband.ch/luzern
 Hertensteinstrasse 40, 6004 Luzern
Telefonische Rechtsberatung:
 T 041 220 10 22
 Di–Fr 9–12.30 Uhr
Rechtsberatung Luzern:
 Di/Do 17.30–18.30 Uhr
 (ohne Voranmeldung)
 Persönliche Termine nach
 telefonischer Vereinbarung: Di–Fr

Nid- und Obwalden

Siehe unter Luzern

St. Gallen/Thurgau/Appenzell/Glarus

MV Ostschweiz
 Wassergasse 21, 9000 St. Gallen
 www.mieterverband.ch/ostschweiz
 ostschweiz@mieterverband.ch
 T 071 222 50 29, täglich 9–12 Uhr
 Persönliche Beratung nur auf Voranmel-
 dung:
St. Gallen: Di 17–18.30 Uhr
Frauenfeld: Di 17–18.30 Uhr
Kreuzlingen: Di 17–18.30 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
 PF 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, PF 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 Steingrubenstr. 1, 4500 Solothurn
 T 0848 062 032, täglich von 14–17 Uhr
Rechtsberatung:
 Mo und Mi 17–19 Uhr (ohne Voran-
 meldung), Untere Steingrubenstrasse 1,
 4500 Solothurn
*Aufgrund der aktuellen Corona-Situation
 findet dieses Jahr keine Mitgliederversamm-
 lung statt. Die Jahresrechnung wird im
 nächsten Jahr zur Abstimmung vorgelegt.*

MV Regionalverband Olten

PF 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

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

Uri

Siehe unter Luzern

Wallis

MV Wallis
 ASLOCA, Sektion Wallis,
 Rue des Mayennets 27, PF 15, 1951 Sitten
Rechtsberatung:
Visp: Harald Gattlen, Rechtsanwalt &
 Notar, Überbielstrasse 10, 3930 Visp,
 zweimal monatlich jeweils Mi Nach-
 mittag, 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, PF 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

Der Klassiker der Mietrechtskommentare liegt in 9., vollständig überarbeiteter Auflage vor. Das Buch ist das verlässliche Standardwerk zum Mietrecht. Auf 1000 Seiten handeln 14 langjährig versierte Mietrechtsexpertinnen und -experten alle wichtigen Themen rund ums Mietrecht ab, auch die wichtigen Neuerungen der letzten Jahre wie die neue Zivilprozessordnung und die Änderungen der Mietrechtsverordnung VMWG. Kein anderes Werk bietet einen solchen tiefen Einblick in die Gesetzgebung und Rechtsprechung beim Mietrecht. *Mitglieder Fr. 95.–, Nichtmitglieder Fr. 153.– (zzgl. Versandkosten)*

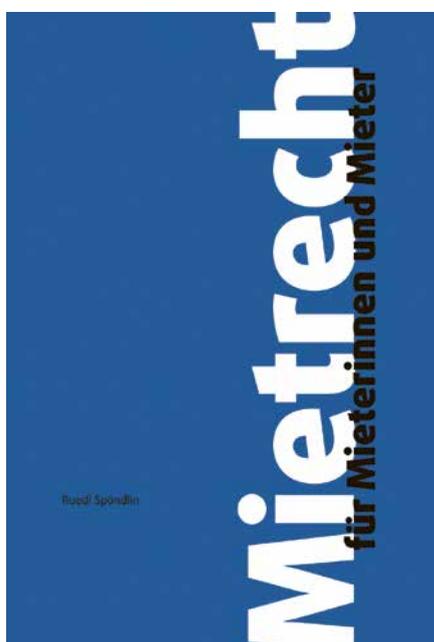


Mietrechtspraxis-Broschüren

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



Mietrecht für Mieterinnen und Mieter

Das umfassende Beratungsbuch in Sachen Mieten und Wohnen von Ruedi Spöndlin. Vom Anfangsmietzins über die Nebenkostenabrechnung, Fernsehen & 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)*



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).

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).

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 Eigenbedarf

AZB
CH-8004 Zürich
pp/Journal

News

Sorgen um Wohnkosten

Die erhöhten Wohnkosten respektive der Anstieg der Mietpreise macht den Menschen in der Schweiz Sorgen. Das zeigt das «Sorgenbarometer», welches jedes Jahr vom Forschungsinstitut GfS im Auftrag der Credit Suisse erhoben wird. 17 Prozent der Schweizer Stimmberechtigten zählen die Wohnkosten 2021 zu den fünf dringendsten Problemen. Dies ist ein deutlicher Anstieg gegenüber dem letzten Jahr (10%), als das Thema zum ersten Mal überhaupt seit 1988 in die Top Five kam.

Vernehmlassung Mietrecht

Der MV äussert sich in der Vernehmlassung ablehnend zu einer Reihe von Vorstössen der Immobilienlobby, die eine Verschlechterung der Rechte der Mietenden zur Folge hätten. Der Verband kritisiert insbesondere die Aufteilung in verschiedene Pakete. Angesichts dessen, dass die Vorstösse alle das Mietrecht betreffen, könnten sie gleichzeitig behandelt werden. Die Aufteilung auf zwei Pakete mit mehreren Gesetzesvorlagen erschwert dagegen allfällige Referenden.

Teure Schweizer Städte

Zürich ist 2021 gemäss einer Studie mit dem Titel «Worldwide Cost of Living» die viertteuerste Stadt der Welt. Die Studie erfasste die Lebenshaltungskosten in 173 Städten weltweit und verglich sie miteinander. Erstmals auf dem ersten Rang liegt die israelische Hauptstadt Tel Aviv vor Paris und Singapur, die sich den zweiten Rang teilen. Mit Genf, das Rang 7 belegt, schafft es eine zweite Schweizer Stadt in die Top Ten. Die Daten werden jedes Jahr von der Economist Intelligence Unit (EIU) erhoben, die zum britischen «Economist»-Magazin gehört.

Schärfere Regeln für Airbnb & Co.

Die Stimmberechtigten der Stadt Bern befinden Mitte Februar über schärfere Regeln für Zweitwohnungen in der Altstadt. Dort, wo die Bauordnung der Stadt eine Wohnnutzung vorschreibt, sollen keine Zweitwohnungen mehr gewerbmässig als Ferienwohnungen oder Business-Apartments vermietet werden dürfen. Die kurzzeitige Vermietung von selbstgenutztem Wohnraum hingegen soll weiterhin möglich sein.