

M&W

MIETEN & WOHNEN

www.mieterverband.ch



SMV-Volksinitiative:

Jetzt wird's ernst

MV

Mieterinnen- und Mieterverband

Liebe Leserinnen, liebe Leser

Wenn der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband am 18. Oktober seine Volksinitiative im Bundeshaus deponiert, weiss die Politik: Jetzt kommt sie nicht darum herum, Farbe zu bekennen. Die Gretchenfrage lautet: Wollen Bund und Kantone mehr für bezahlbaren Wohnraum tun? Oder wollen sie alles einem Wohnungsmarkt überlassen, der in den städtischen Gebieten immer höhere Mieten generiert?



Die Antwort ist offen. Im Parlament ist Vieles ein Thema, von der Zuwanderung bis zur AHV. Auch die steigenden Krankenkassenprämien werden diskutiert. Nur die Mieten nicht. Dabei sind sie für die allermeisten Menschen immer noch der grösste Ausgabenposten. Die Miete steht auf der politischen Agenda ganz unten statt weit oben. Die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» des SMV kann dazu beitragen, dieses schiefe Verhältnis endlich zu korrigieren.

Im Zug der Sparpakete und des Glaubens an den Markt fror das Parlament in den Nullerjahren die öffentliche Wohnförderung ein. Jetzt ist es Zeit für einen Neubeginn. Die gemeinnützigen Bauträger haben bewiesen, dass es immer noch möglich ist, günstig zu bauen. Bezahlbarer Wohnraum ist ein kostbares Gut. Das erweist sich spätestens dann, wenn die Tiefzinsphase vorbei ist und die Mieten wieder steigen. Bis dann bleibt Zeit, die Weichen richtig zu stellen.

Herzlich

Ralph Hug
hug@pressebuero-sg.ch

Herausgeber: Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz
Redaktion: Ralph Hug (rh), Pressebüro St.Gallen, Postfach 942,
9001 St.Gallen, Tel. 071 222 54 11
Administration und Adressverwaltung: MieterInnenverband Deutschschweiz, Bäckerstrasse 52, 8004 Zürich, Tel. 043 243 40 40, Fax 043 243 40 41
info@mieterverband.ch, www.mieterverband.ch
Ständige Mitarbeiter/innen: Ruedi Spöndlin (rs), Basel;
Michael Töngi, Bern; Balthasar Glättli, Zürich;
Beat Leuthardt, Basel; Urs Thrier, Basel; Walter Angst, Zürich
Layout: Hannah Traber, St.Gallen
Titelbild: artischock.net
Druck: Stämpfli AG, Bern
Beglaubigte Auflage: 119'408 Exemplare
Erscheinen: 9 mal pro Jahr
Abonnementspreis: Fr. 40.–/Jahr
Inserate und Beilagen: Judith Joss, judith.joss@mieterverband.ch
Tel. 043 243 40 40



facebook.com/mieterverband

gedruckt in der
schweiz



3 Parlament

Auch der Ständerat ist gegen Miettransparenz.

4 Waadt

Wie Immobilienkonzerne gegen günstige Wohnungen vorgehen.

6 Volksinitiative

Was heisst eigentlich «bezahlbarer Wohnraum»?

7 Zürich

Vertreiben Kanton und Gemeinde in Höri ZH die Mieter?

8 Stromsparen

Die Webseite von Topten führt zu den sparsamsten Geräten

11 Hotline

Muss die Kautions auf der Bank liegen bleiben?

12 Mietttipp

Was tun, wenn der Platz für Velos und Kinderwagen fehlt?

16 Statistik

Es gibt wieder mehr leere Wohnungen

Bild m&w



Das Velo vor meiner Tür – muss das sein? (S. 12)

Warum bloss keine Transparenz?

Auch der Ständerat will keine Transparenz bei den Mieten. Damit ist selbst eine Mini-Reform des Mietrechts gescheitert.

Das Geschäft ist nun vom Tisch. Nach dem Nationalrat hat auch die kleine Kammer am 13. September die kleine Mietrechtsreform abgelehnt. Die Transparenz der Vormiete war ein Projekt des Bundesrats. Es war die einzige Massnahme aus einer langen Forderungsliste des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands, welche die Landesregierung zugunsten der Mietenden übernehmen mochte. Doch nicht einmal diese fand Gnade vor dem Parlament.

Die kleine Kammer lehnte klar mit 29 gegen 14 Stimmen ab. Die Linke stimmte dafür, die Rechte dagegen, samt der CVP. Einzige Abweichlerin war die Jurassierin Anne Seydoux-Christe (CVP). Sie war für die Einführung einer landesweiten Formularpflicht. Diese hätte die Vermieter verpflichtet, einem Neumieter den bisherigen Mietzins des Vorgängers auf einem

Bild m&w



Das Parlament in Bern hinterlässt im Mietrecht statt Lösungen einen Scherbenhaufen.

Formular bekannt zu geben. Damit sollte die Mietzinsexplosion abgedämpft werden, die in den

Agglomerationen den Menschen das Leben schwer macht.

Das Argument der Gegner im Ständerat lautete, das «Formularwesen» müsse bei den Kantonen bleiben und solle nicht an den Bund gehen. Es gebe zudem keinen Beweis, dass ein geringerer Preisanstieg in den sieben Kantonen, welche die Transparenz der Vormiete bereits jetzt kennen, auf dieses Obligatorium zurückzuführen sei. Der Formalismus dieser Argumente sticht ins Auge. Er zeigt, dass bei diesem Entscheid nicht die realen Probleme

der Menschen auf dem Mietwohnungsmarkt im Vordergrund standen, sondern ideologische Vorurteile. Offenbar will die bürgerliche Ständeratsmehrheit die Belastung der Haushalte durch die steigenden Mietkosten einfach nicht sehen. Kein Wunder: Der Grossteil ihrer Mitglieder kommt auch aus ländlichen Regionen. Und kennt die Mietprobleme, mit denen sich viele Menschen in den Agglomerationen herumschlagen müssen, nur vom Hörensagen. Das ist kein gutes Omen für weitere Reformen, die zweifellos kommen müssen.

Das sagte Ständerat Robert Cramer (Grüne, Genf)



Ständerat Robert Cramer, Grüne, Genf

«Es ist immer gut, wenn man die Verfassung wieder liest. Dort steht in Art. 109, dass der Bund gegen missbräuchliche Mieten einschreitet. Daran müssen wir uns erinnern, wenn wir jetzt dieses Geschäft behandeln. Wir sind mit einem starken Mietanstieg konfrontiert. In der Region Genf haben sich die Mietkosten seit dem Jahr 2000 verdoppelt. Die hauptsächlichsten Opfer dieser Explosion sind die Jungen, wenn sie die Familie verlassen. Wenn sie Schwierigkeiten haben, eine Wohnung zu finden, muss uns das Sorgen bereiten. Ein Instrument gegen den massiven Mietanstieg ist die Anfechtung der Anfangsmiete. Klar ist sie kein Allheilmittel, aber dennoch ein Mittel zur Dämpfung der Mieten. Um dieses Instrument zu benutzen, muss man aber die Miete des Vorgängers kennen. Davon hängt der Gebrauch dieses Mieterrechts ab.

In den meisten Kantonen muss man die Vormiete beim Vermieter selber in Erfahrung bringen. Doch das ist eine pure Illusion. In Gebieten mit Wohnungsnot kann sich kein Mieter, der eine Wohnung will, auf solche Diskussionen einlassen. Das wäre der beste Weg, um die Wohnung nicht zu erhalten.

Aus diesem Grund braucht es ein Obligatorium zur Bekanntgabe der Vormiete. Das Vertrauen, das den Vertragsbeziehungen innewohnen muss, erfordert es, dass die wesentlichen Elemente dieser Beziehung nicht geheim sind. In meinen Augen ist das eine Frage der Loyalität der Vertragsteilnehmer. Es kann nicht sein, dass die Regeln des guten Vertrauens von einer kantonalen Behörden abhängen. Sie müssen im ganzen Land und ohne Ausnahme gelten. Die Praxis zeigt im Übrigen, dass Anfechtungen der Anfangsmiete in denjenigen Kantonen sehr selten sind, welche die Formularpflicht kennen. In der Mehrzahl der Streitfälle wird auch ein Kompromiss gefunden.»

Das sagte Bundesrat Johann Schneider-Ammann



Bundesrat Johann Schneider-Ammann

«Die Vorlage des Bundesrates ist übers Ganze gesehen ausgewogen. Wesentlich ist bei der Formularpflicht, dass das Formular vor Vertragsabschluss verwendet werden und eine allfällige Mietzinserhöhung vor Vertragsabschluss bekanntgegeben werden muss. Der Bundesrat hat also ganz bewusst darauf geschaut, dass auf materiell-rechtliche Einschränkungen verzichtet wird. Die Formularpflicht erhöht die Transparenz. Sie

wissen, dass wir eine Leerwohnungsziffer haben, die im Juni 2015 bei 1,19 Prozent gestanden hat. Die Ziffer ist etwas angestiegen; der Anstieg betrifft vor allem die Neubauten. Die Formularpflicht hat keine negativen Auswirkungen auf die Investitionstätigkeit; das ist die nächste Feststellung. Es gibt Kantone, die diese Formularpflicht seit Jahren kennen. In diesen Kantonen wurde weiterhin investiert. Einer dieser Kantone ist der Kanton Zug. Da wird der Beweis angetreten, dass die Formularpflicht in keiner Form die Investitionstätigkeit reduziert hat.»

Das ist ein vorbildlicher M

Der Kanton Waadt hat gegen den Widerstand aus Immobilienkreisen ein neues Wohnschutzgesetz beschlossen. Es setzt landesweit Massstäbe.

Gerade in den Kantonen am Genfersee sind die Mieten am meisten gestiegen. Mehr als in allen anderen Regionen der Schweiz. Die Differenz springt ins Auge: Die Angebotspreise für ausgeschriebene Wohnungen sind auf dem regionalen Markt um 220 Prozent angestiegen, während es im Tessin und in der Zentralschweiz nur 160 Prozent waren. Selbst in Zürich fiel die Verteuerung der Mieten gemäss den Berechnungen von Wüest & Partner geringer aus. Der Wohnungsmangel hat prekäre Folgen. Um ein Dach über dem Kopf zu haben, müssen im Kanton Waadt vier von zehn Mietenden mindestens ein Viertel ihres Budgets aufwenden. Die hohen Ausgaben für die Miete zwingen viele Alleinstehende, Familien oder Alleinerziehende, den Gürtel enger zu schnallen.

Lange Zeit wollten die Waadtländer Behörden von diesen Problemen nichts wissen. Sie sahen weg. Es brauchte die Volksinitiative des Mieterinnen- und Mieterverbands Asloca mit dem Titel «Stopp der Wohnungsnot», um die Sache endlich ins Rollen zu bringen. Die Regierung legte einen Reformvorschlag vor, der die Erhaltung der bestehenden Bausubstanz sowie die Förderung von bezahlbaren

Bild m&w



Der Kanton Waadt will einen Schutz für die Mietenden, der diesen Namen auch wirklich verdient (im Bild: Lausanner Altstadt)

Wohnungen zum Ziel hat. Doch das Parlament und dessen Kommission brauchten ein Jahr, um den Entwurf zu beraten – und ihn im vergangenen Januar zurückzuweisen. Die Regierung legte dann ein Einheitsgesetz vor, das sowohl die Aspekte Sanierung und Wohnförderung als auch Raumplanung

umfasst. Es sind Massnahmen vorgesehen, die viele Mietende von grossen Sorgen entlasten werden. Das Kantonsparlament hat dieses Gesetz im vergangenen Frühling mit einer soliden Mehrheit verabschiedet.

Das neue Gesetz verhindert hohe Mietaufschläge nach Renova-

tionen, Sanierungen und Umwandlungen von Liegenschaften. Gleichzeitig trägt es dazu bei, dass mit vernünftigen Massnahmen bezahlbare Wohnungen entstehen (siehe Box). Der Erlass ist tatsächlich so griffig, dass Immobilienkreise dagegen das Referendum ergreifen mussten. Doch viele Politikerinnen und Politiker, selbst solche aus der politischen Mitte und sogar rechts davon, haben in der Schlussabstimmung im Kantonsparlament den intelligenten und massvollen Gesetzesvorschlag unterstützt. Er enthält zum Beispiel ein Vorkaufsrecht der öffentlichen Hand: Gemeinden und Kanton können einem verkaufswilligen Eigentümer eine Liegenschaft zu einem Preis abkaufen, der mit einem anderen Erwerber ausgemacht wurde. Befürchtungen in Immobilienkreisen, wonach dies eine Einschränkung bedeutet, treffen nicht zu. Dies hat eine Mehrheit erkannt.

Das Vorkaufsrecht der öffentlichen Hand beeinträchtigt weder die Privatinteressen

Und so sieht das Waadtländer Wohnschutzgesetz im Detail aus

Das geplante neue «Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif» (Gesetz zum Schutz und zur Förderung des Mietwohnungsbestands) verfolgt das Ziel, die Wohnungsnot zu bekämpfen, und zwar durch Massnahmen zur Erhaltung von Mietwohnungen, die «den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechen». Das heisst konkret, die bezahlbar sind. Das Gesetz gilt nur bei Wohnungsnot (Leerwohnungsbestand unter 1,5 Prozent) sowie nur für Mehrfamilienhäuser.

► Alle Abbrüche, grössere Renovationen und Zweckentfremdungen werden einer Bewilligungspflicht unterstellt. Der Eigentümer muss ein Gesuch einreichen, das vom zuständigen Departement

bewilligt oder abgelehnt wird. Ein Entscheid muss innert 20 Tagen fallen. Von der Bewilligungspflicht ausgenommen sind energetische Sanierungen, die aber nicht zum Ziel haben dürfen, Wohnungen aus Renditegründen einfach zu verteuern.

► Der Kanton kann die Überwälzung der Sanierungskosten auf die Mietenden begrenzen. Zudem kann er die Bewilligung auch an eine Mietzinskontrolle binden, die bis zu zehn Jahre dauern kann. Wenn ein Eigentümer seine Liegenschaft bis zur Unbewohnbarkeit verlottern lässt, kann die Gemeinde die nötigen Instandstellungsarbeiten auf Kosten des Eigentümers vornehmen lassen. Bei Widerhandlungen gegen das neue Gesetz sind Bussen bis zu

60'000 Franken möglich.

Weiter sieht das Gesetz zwei Fördermassnahmen vor:

► Bauherren erhalten einen Ausnützungsbonus von 10 Prozent, wenn sie bei einem Neubauprojekt mindestens 15 Prozent der Bruttogeschossfläche für die Erstellung von bezahlbaren Wohnungen verwenden.

► Neu gibt es ein Vorkaufsrecht für Gemeinden. Dieses kann zum Zug kommen, wenn eine Gemeinde ein Neubaugebiet einzont. Wird das Vorkaufsrecht ausgeübt, muss innert drei Jahren das geplante Projekt verwirklicht werden. Ansonsten fällt die erworbene Liegenschaft wieder an den alten Eigentümer zurück.

Mieterschutz



(adt).

des Eigentümers noch diejenigen von nahen Verwandten. Das Gesetz legt fest, dass der Eigentümer das Objekt zum selben Preis auch wieder zurückkaufen kann, wenn die Behörden innert drei bis fünf Jahren nichts getan haben, um die Liegenschaft sinnvoll zu nutzen. Für die Investoren gibt es im vorliegenden Gesetz zudem einen Vorteil: Sie erhalten einen Bonus, wenn sie in einer Überbau-

Die Überwälzung von Sanierungskosten auf die Mieten kann begrenzt werden.

ung mindestens 15 Prozent der Flächen für gemeinnützige oder preisgünstige Wohnungen reservieren.

Wird das neue Gesetz in der Volksabstimmung im kommenden Februar 2017 angenommen, so werden Abbrüche oder Umwandlungen von Liegenschaften kaum mehr zu Mietexplosionen wie bisher führen. Das kantonale

Departement muss solche Sanierungsprojekte bewilligen oder zurückweisen. Die Behörde wird vor allem die Kosten begrenzen, die auf den Mietzins überwälzt werden können, sowie die Rendite während fünf Jahren kontrollieren. Neu: Die Mietenden müssen bei Sanierungen schriftlich vorinformiert werden, und der Vermieter muss sie nicht nur über das geplante Projekt, sondern auch über die mutmasslichen Folgen für die Mieten in Kenntnis setzen. Die Mietenden haben dann einen Monat Zeit, um selber Vorschläge und Bedenken einzureichen. Diese Bestimmung ist gut begründet, denn sowohl der Vermieter als auch die Mietenden haben ein Interesse daran, sich zur besten Lösung zu finden.

Es ist klar, dass der Widerstand und die wütenden Attacks gegen das neue Gesetz nur deswegen erfolgten, weil die Immobilienbranche um ihre Profite fürchtet. Alle anderen hingegen, denen es ums bezahlbare Wohnen geht, werden das Gesetz aus Überzeugung gutheissen.

Pierre Zwahlen,
stv. Generalsekretär SMV

Was Solidarität vermag

Seit 50 Jahren helfen sich die Wohnbaugenossenschaften untereinander selber. Mit Darlehen, die viel Gutes bewirken.

Im Jahr 1966 waren die Mittel des Bundes für den genossenschaftlichen Wohnbau aufgebraucht. Dies obwohl noch viele Gesuche von gemeinnützigen Bauträgern hängig waren. Da beschloss die Branche, sich selber zu helfen. Der Verband der Wohnbaugenossenschaften rief alle Mitglieder dazu auf, fünf Franken pro Wohnung und Jahr in einen neuen Fonds einzuzahlen. Damit konnten die ersten zinslosen Darlehen an Gemeinnützige gesprochen werden.

Diesen Solidaritätsfonds gibt es heute noch. Er ist eine eigenständige Stiftung und hat ein beträchtliches Vermögen angehäuft: Rund 40 Mio. Franken befinden sich in der Kasse. Jährlich zahlen die Mitglieder von Wohnbaugenossenschaften Schweiz über 870'000 Franken in diesen Fonds ein. Die Stiftung finanziert

sich nur durch diese Beiträge sowie durch Zinserträge. «Über 100 Millionen Franken an Darlehen konnte der Solidaritätsfonds seit seiner Gründung gewähren», sagt Rebecca Omoregie, Mediensprecherin des Dachverbands.

Beiträge erhielt zum Beispiel die Genossenschaft Palais Bleu im ausserrhodischen Trogen. Diese nutzt ein altes Krankenhaus für günstiges Wohnen und Arbeiten um. Neben fünf Wohnpartien und Gästezimmern gibt es Ateliers und Büros, wobei besonders Kultur und Kunst zum Zug kommen. Durch Veranstaltungen sorgen die Betreiber des Palais Bleu dafür, dass im Dorf etwas los ist. Auch die Wogeno profitierte schon von Beiträgen des Solidaritätsfonds. Generell unterstützt der Fonds kapitalschwache, aber entwicklungsfähige Genossenschaften und hilft bei der Restfinanzierung von Bauvorhaben und Landkäufen. Weiter kommt er auch bei der Sanierung von notleidenden Wohnbauträgern und bei Projekten zum Zug, die den gemeinnützigen Wohnbau weiterentwickeln wollen.

Bilder: zvg



Der Palais Bleu in Trogen AR (oben) und eine Wogeno-Liegenschaft in Zürich profitierten vom genossenschaftlichen Solidaritätsfonds.

Was heisst denn bezahlbar?

Am 18. Oktober wird die Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» eingereicht. Doch was heisst eigentlich bezahlbar?

Mehr als 120'000 Personen haben die Volksinitiative des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands (SMV) unterschrieben. Sie alle wollen, dass es in der Schweiz genügend Wohnungen mit akzeptablen Mieten gibt. Wer möchte das nicht? Doch M&W-Leser Christian Hagmann wendet ein: «Wir stolpern immer wieder über den Begriff bezahlbare Wohnungen. Der ist aber nirgends definiert.» Für Hagmann ist eine Wohnung bezahlbar, wenn sich zum Beispiel ein Gemeindearbeiter mit drei Kindern die Wohnung leisten sowie alle Ausgaben wie Krankenkasse, Schule und mindestens noch Reka-Ferien berappen kann.

Die Frage beschäftigte auch den SMV, als es um die Ausarbeitung der Volksinitiative ging. Generalsekretär Michael Töngi sagt: «Wir haben uns intensiv mit Begriffen wie «bezahlbar», «gemeinnützig» oder «sozial» beschäftigt.» Und er fügt gleich an, dass «bezahlbar» zwar ein populärer und weit verbreiteter Begriff sei, der als politische Forderung breit verankert ist. Auch der SMV verwendete ihn in der Kampagne «Zahlbare Mieten für alle». Der Begriff komme aber in den Gesetzen nicht vor. Vielmehr beziehe er sich auf die Einkommensverhältnisse des Haushalts. «Je höher das Einkommen, desto höher dürfte auch der Mietzins sein.»

Dies widerspricht indes der Kostenmiete, wie sie im Mietrecht vorkommt. Diese schreibt unabhängig vom Einkommen der Mietpartei eine Mietzinsgestaltung vor, die sich auf die Kosten des Vermieters bezieht. Aus diesem Grund verwendet der SMV in seinem Initiativtext nicht den Begriff «bezahlbar», sondern «preisgünstig». Dieser bezieht sich ebenfalls auf Kosten und ist zudem definiert. Allerdings auf verschiedene Arten: ▶ **Bund:** Dieser hält im Wohnraumförderungsgesetz fest, dass er mit Darlehen den Bau von preisgünstigen Mietwohnungen fördert. Dabei gelten Obergrenzen für die Erstellungskosten. Und die Vermieter dürfen auf ihrem Eigenkapital nur einen Zins er-



Sie wollen mehr günstige Wohnungen: die Spitze des SMV 2015 bei der Lancierung ihrer Volksinitiative in Bern.

wirtschaften, der nicht höher ist als jener für marktübliche Hypotheken. Weiter gibt es Kontrollen, um übersetzte Erträge zu verhindern. Schliesslich müssen die Mietenden Einkommenslimiten einhalten.

▶ **Kantone:** Diese definieren «preisgünstig» teils anders. Zug etwa setzt nur Höchstmieten fest und verzichtet auf Renditekontrollen. Im Zürcher Bau- und Planungsgesetz orientieren sich die höchstzulässigen Mieten für preisgünstigen Wohnraum an den Investitionskosten, den laufenden Kos-

ten, den Rückstellungen für Erneuerung, Abschreibungen und an einer angemessenen Rendite.

Nicht nur «preisgünstig» ist also ein Begriff, der nach Präzisierung ruft. Auch was gemeinnützig oder sozialer Wohnungsbau ist, wird oft missverstanden. Gemeinnützig sind Wohnbauträger dann, wenn sie das Prinzip der Kostenmiete beherzigen, Boden dauerhaft der Spekulation entziehen und keine Rendite anstreben. Das müssen nicht unbedingt nur Genossenschaften sein. Auch Gemeinden oder Stiftungen kön-

nen gemeinnützig sein und leisten durch ihren Verzicht auf Gewinnstreben einen wichtigen Beitrag an einen menschenfreundlichen Mietwohnungsmarkt. Und der soziale Wohnungsbau ist auch kein Rechtsbegriff. Meist wird er noch missverstanden als Wohnbau für arme Leute. Dabei meint sozial bloss, dass öffentliche Fördergelder mit im Spiel sind und auf diese Weise günstige Wohnungen entstehen können. Der Wohnungsbau ohne Subventionen wird hingegen freitragend genannt.

«Mehr bezahlbare Wohnungen»: Ein starkes Signal an die Politik

In nur einem Jahr hat der SMV die nötigen Unterschriften für seine Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» gesammelt. Das ist ein deutlicher Fingerzeig an den Politbetrieb. Er darf das Wohn- und Mietzinsproblem nicht länger ignorieren. Nach der Ablehnung sämtlicher Verbesserungsvorschläge des so genannten «Wohndialogs» und dem Scheitern der Mini-Reform mit der Transparenz der Vormiete ist es an der Zeit, dass die Anliegen der Mietenden im Land wieder das Gehör finden, das ihnen gebührt.

Mit der Wohninitiative kommen folgende Forderungen auf den Tisch:

▶ **Faire Mieten statt Spekulationsgewinne:** Der Bund soll sich wieder stärker engagieren, damit mehr preisgünstige Mietwohnungen entstehen. Mindestens 10 Prozent der neuen Wohnungen sollen gemeinnützig sein. Schluss mit dem permanenten Verfassungsbruch: Laut Art. 109 BV hat der Bund die Pflicht, für ein ausreichendes Angebot an zahlbaren Wohnungen zu sorgen. ▶ **Gemeinnützigter Wohnungsbau statt Wohnungsnot:** Kantone und Gemeinden sollen ein Vorkaufsrecht

für geeignete Grundstücke erhalten, um diese dem gemeinnützigem Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

▶ **Zahlbare Wohnungen statt teure Lofts auf SBB-Arealen:** Der Bund und die bundesnahen Betriebe sollen ihren Grundbesitz zuerst den Gemeinden und Kantonen zum Kauf anbieten.

▶ **Subventionsstopp für Luxusumbauten:** Fördergelder der öffentlichen Hand dürfen nur ausbezahlt werden, wenn sie nicht zum Verlust von preisgünstigem Wohnraum führen.

«Aufwertung» in der Flugschneise

Der Kanton Zürich und die Gemeinde Höri bei Bülach wollen ein vernachlässigtes Wohnquartier aufwerten. Günstige Wohnungen drohen zu verschwinden. Die Nachbarschaft wehrt sich seit vier Jahren.

«Das haben die sehr raffiniert gemacht», sagt Ruth Schumacher. Die 62-Jährige steht etwas benommen im Foyer des Schulhauses von Höri ZH, in dem soeben über die Zukunft ihres Quartiers abgestimmt wurde. Schumacher lebt seit 1968 im Bückler-Gentert. Sie hat ihre beiden Kinder dort gross gezogen. Ab dieser Stunde ist unklar, wie lange sie noch dort wohnen darf.

Dieses Quartier wird in anderen Teilen des Dorfs auch «Ghetto» genannt. Viele der Menschen, die in den 242 Blockwohnungen leben, sind pensioniert, fremdsprachig oder haben eine unterdurchschnittlich bezahlte Arbeit. Für eine kleine 4,5-Zimmerwohnung bezahlt man rund 900 Franken – vorausgesetzt, man lebt schon länger da. Denn neuerdings

«Den Leuten hier ist angst und bange.»

würden die Wohnungen ein wenig ausgebessert, «und dann für 1700 Franken weiter vermietet», erzählt Ruth Schumacher.

Es ist der 21. September, und die Stimmberechtigten entscheiden, ob das fluglärmbelastete Quartier aufgewertet werden soll. Der Gemeinderat – fünf Männer, davon zwei parteilos, drei SVP, fast alle aus dem «besseren» Ortsteil Oberhöri – hatte die Vorlage zur Annahme empfohlen. Die bestehenden, in die Jahre gekommenen Gebäude sollen höher und breiter werden. Und mehr Rendite abwerfen. Die Menschen im Quartier fürchten, dass die alten Wohnblöcke durch teure Neubauten ersetzt werden. Sie müssten wohl fortziehen.

«Jedes Mal, wenn ein Bagger die Strasse hoch fährt, wird den Leuten hier angst und bange», sagt der Pensionär Ernst Gyger, der schon seit 46 Jahren im Quartier lebt. Zu Recht: Wohin sollen



Die Pläne für grosse Wohnneubauten in der Zürcher Gemeinde Höri sorgen bei den Betroffenen für Verunsicherung.

sie auch? 123 Stimmberechtigte sind zur Abstimmung erschienen. Viele von ihnen seien zum ersten Mal überhaupt an einer Gemeindeversammlung, sagt Ron Halbright vom Empowerment-Verein NCBI. Dieser unterstützt die Menschen im Quartier darin, ihre Interessen zu vertreten. Es sind Menschen, die es sich nicht gewohnt sind, dass man sie nach ihrer Meinung fragt. Sie bezahlen zwar Steuern. Viele von ihnen dürfen aber nicht abstimmen, auch an diesem Abend nicht. Und diejenigen, die durften, wurden abgeklemmt.

So lief die Gemeindeversammlung ab: Bauvorstand und Gemeindepräsident stellten den Gestaltungsplan vor. Eine kritische Stimme wird angehört und beschwichtigt. Der Gemeinderat will zur Abstimmung schreiten. Da meldet sich Ruth Schumacher zu Wort. Sie liest im Namen des Vereins einen Rückweisungsantrag vor.

Denn es ist so: Der Kanton hat zwar den Betroffenen zugesichert, nicht rausgeschmissen zu werden in den nächsten fünfzehn Jahren. Aber rechtlich verbindlich ist diese Aussage nicht. Ausserdem würde es doch Sinn machen, den Gestaltungsplan erst im Jahr 2017 zu behandeln. Ab dann können

die Gemeinden im Kanton Zürich günstigen Wohnraum sichern.

Als die Punkte diskutiert werden sollen, behauptet Gemeindepräsident Roger Götz: «Ein Rückweisungsantrag ist ein Ordnungsantrag, über den sofort abgestimmt wird.» Ausserdem seien einige Elemente darin «nicht genehmigungsfähig». «Wir stimmen jetzt ab.» Ende der Diskussion, bevor sie überhaupt beginnen konnte. Die Rückweisung scheitert knapp mit 55 zu 66 Stimmen. Der Gestaltungsplan

wird angenommen. Auch Ernst Gyger wirkt nach der Versammlung benommen: «Ich hätte mehr Fairness vom Gemeindepräsidenten erwartet. Ich wollte etwas sagen.» Er hält einen Zeitungsartikel aus dem Jahr 2010 in den Händen. Darin steht zu lesen: «Das Dorf will keine Elendsviertel.» Und weiter: «Wir müssen Leute aus der Mittelschicht anlocken und auf diese Weise die Schicht der Bewohner im Bückler anheben.»

Esther Banz

Drei Fragen an Walter Angst, MV Zürich



Walter Angst, Kommunikationschef

Wie geht es nach dem Ja zum Gestaltungsplan weiter?

60 Prozent der 242 Wohnungen und fast alle nach Annahme des Gestaltungsplans bebaubaren Baufelder

gehören dem Immobilienamt des Kantons Zürich. Der Kanton hat die Bewirtschaftung der Wohnungen einer Verwaltung übertragen, die den Unterhalt vernachlässigt. Die aufgelaufenen Unterhaltsarbeiten müssen sofort ausgeführt werden.

Wird der Kanton dazu Hand bieten?

Das hat er dem Quartierverein versprochen. Das Immobilienamt hat auch zugesichert, dass eine neue Verwaltung ausgewählt werde und die bestehenden Häuser in den nächsten Jahren sanft saniert würden. All das liegt schriftlich vor. Darauf muss man den Kanton verpflichten.

Wie soll das gehen?

Indem wir dran bleiben. Der Quartierverein, die Mietenden, die Unterstützer und wir vom MV. Ich glaube auch, dass der Gemeinderat das Quartier nach der abgeklemmten Diskussion an der Gemeindeversammlung nicht im Regen stehen lassen wird.

In drei Klicks zum besten

Die Stromspar-Webseite Topten hat einen neuen Auftritt. Effiziente und preiswerte Haushalt- und Bürogeräte lassen sich jetzt noch schneller und einfacher finden.

Die Stromspar-Webseite Topten will die Energieeffizienz bei Haushalt- und Bürogeräten fördern und dadurch den Energieverbrauch und die Klimabelastung senken. Unter www.topten.ch finden sich die besten Produkte für zu Hause und am Arbeitsplatz. Topten erfasst über 3200 Produkte aus 60 Kategorien, darunter auch Autos und Velos, und verzeichnet 500'000 Besuche pro Jahr.

Bei der Produktebewertung stützt sich das Autorenteam von Topten auf offizielle, standardisierte Warendecklarationen der Hersteller, Importeure sowie auf die Energieetikette. Aber es werden auch andere renommierte Labels wie Energy Star, TCO, Blauer Engel oder Testresultate von anerkannten Fachzeitschriften und Instituten miteinbezogen.

Seit kurzem ist nun die Webseite noch leichter navigierbar geworden. Wichtigste Neuerung: Mit einem Klick auf www.topten.ch ist der Besucher sogleich bei der gewünschten Kategorie (etwa Kaffeemaschinen), beim zweiten Klick beim besten Produkt samt technischen Angaben. Mit einem weiteren Klick

Das mühsame Herumsurfen auf der Webseite entfällt.

wird er direkt an den Geräteanbieter mit den günstigsten Preisen geleitet. Man muss nur noch den Warenkorb öffnen, bestellen und bezahlen.

Täglich werden die Links zu den Webshops der Anbieter aktualisiert. Das heisst, jeden Tag erfährt man die aktuellen Preise der besten Geräte. Möglich macht dies eine neue Software, die täglich einen Preis-Abgleich bei den wichtigsten Anbietern vornimmt. Die Besucherinnen und Besucher der Webseiten müssen nun also bei der Su-



Bild m&w

che nach dem günstigsten Anbieter eines Topten-Produkts nicht mehr mühsam herumsurfen, sondern sie werden gleich zu ihm geleitet. «Die neue, nutzerfreundliche Online-Suchhilfe erleichtert die Entscheidungsfindung der Konsumenten massgeblich», freut sich der Physiker Eric Bush, Leiter von Topten seit 16 Jahren. Topten ist neutral und unabhängig von Branchen und Herstellern.

Die Informationen zu den Geräten werden ergänzt mit Abbildungen, technischen Informationen, Auswahlkriterien und Ratgebern. Speziell hilfreich: Die Nutzer können das Produkt sortieren nach Marke, Preis, Stromverbrauch, etc. Hier einige Beispiele: ▶ Tumbler (Wäschetrockner) gehö-

ren heute in vielen Mehr- und Einfamilienhäusern zur Grundausstattung der Waschküche. Tumbler sind starke Stromzehrer; Topten liefert im «Ratgeber» (Kopfzeile) aufschlussreiche Informationen

Von Chile bis China: Topten baut sein Engagement in Übersee aus

Die im Jahr 2000 gegründete Stromspar-Webseite Topten ist eine Erfolgsgeschichte. Neben der Schweiz und 15 europäischen Ländern ist Topten auch in China und, seit 2015, in Chile und Argentinien präsent (www.topten.eu). «Die Konsumenten dieser Länder haben ein Bedürfnis nach Geräten von guter Qualität und hoher Energieeffizienz, während die Regierungen an einer geringeren Umweltbelastung und weniger

Stromverbrauch interessiert sind», sagt Topten-Gründer Eric Bush. Deshalb wird Topten zum Beispiel in Chile vom Ministerium für Energie oder in Europa von der EU unterstützt.

Auch China hat in Sachen Effizienz einen enormen Aufholbedarf. Neben Topten ist auch Topmotors, das von der Zürcher Firma «Impact Energy» geleitete Umsetzungsprogramm für effiziente Antriebssysteme, in China aktiv, bereits seit acht

Jahren. In der Hauptstadt Peking und in Zhenjiang sind Topten und Topmotors mit einem Büro mit sechs bzw. drei Angestellten vertreten. Energieeffizienz sei in China ein grosses Anliegen, sagt Conrad U. Brunner von Topmotors: «In China wird der Strom zu 70 Prozent aus Kohle gewonnen. Während in der Schweiz auf eine Kilowattstunde 200 Gramm CO₂ anfallen, sind es in China fünfmal mehr!»

(sth)

Gerät



Staubsauger der Staubemissionsklasse A

und macht nützliche Vergleiche zwischen Altgeräten und neuen, effizienten Tumbler mit Wärmepumpe. Die besten tragen die Energieetikette A+++ und brauchen dank eingebauter Wärmepumpe weniger als halb so viel Strom wie die alten Tumbler der Energieetikette B. Auch geben sie weniger als halb so viel Abwärme an den Raum ab.

► **Staubsauger** gehören zu den am meisten angeklickten Geräten auf Topten. Eine Übersicht ist bei den vielen Staubsaugermodele, die jedes Jahr auf den Schweizer Markt kommen, recht schwierig. Seit Januar 2015 müssen alle neuen Staubsauger-Modelle mit einer Energieetikette versehen sein. Kaum bekannt ist, dass Topten-

angehören. Das heisst, sie blasen nicht den ganzen Staub wieder hinten in die Wohnstube raus.

► **Kaffeemaschinen** sind im Büroalltag oder zuhause für die meisten von uns unverzichtbar. Bei der Anschaffung gibt es auf Topten nützliche Kauf Tipps. Aus Sicht von Topten ist der tiefe Stromverbrauch wichtig; ebenso, ob das Gerät nach Gebrauch schon nach kurzer Zeit automatisch ausschaltet oder einen Energiesparmodus aufweist.

► **Autos:** Topten stützt sich auf das Ökoring des Verkehrsclubs der Schweiz (VCS) in Form von Sternen. Das Bewertungssystem des VCS berücksichtigt die Schädlichkeit aller im Fahren anfallenden Emissionen, inklusive Lärm.

Stefan Hartmann

Zimmer gegen Hilfe

Ältere Menschen bieten Studenten ein günstiges Zimmer im Tausch gegen Hilfe im Alltag. Diese sinnvollen Angebote wachsen.

Das Projekt «Wohnen für Hilfe» hat Pro Senectute Zürich im Jahr 2009 aufgegleist. Einerseits haben Studierende grosse Mühe, ein bezahlbares Zimmer zu finden. Andererseits gibt es ältere Menschen, die ihre Wohnung oder ihr Haus durchaus teilen würden. So entstand «Wohnen für Hilfe»:



Rithy Chheng
SP-Stadtparlamentarier

Wohnraum für Studierende, die älteren Menschen beim Einkauf, im Haushalt oder im Garten helfen. Ausgeschlossen sind Pflegeleistungen. Als Faustregel gilt: monatlich eine Stunde Arbeit pro Quadratmeter Wohnraum. Die Erfahrungen mit solchen Wohnpartnerschaften zwischen Jung und Alt sind positiv. Die Idee breitet sich aus und ist in Uni-Städten wie Genf, Basel und Bern aktuell.

In der Bundeshauptstadt kam der Anstoss durch MV-Vertreter Rithy Chheng. Der SP-Stadtparlamentarier regte vor drei Jahren eine Vermittlungsstelle an. Soweit kam es aus Kostengründen nicht. Doch die Stadt Bern und auch die Studentenschaft der Uni propagieren dieses Vermittlungsangebot auf ihren Webseiten ak-

tiv. Senioren können auf der Plattform kostenlos ein freies Zimmer inserieren. Es gibt dazu auch Flyer. Bereits gelang es, erste Wohnpartnerschaften zu arrangieren. Der grosse Run steht aber noch aus, denn Bern ist nicht Zürich oder Genf. Trotzdem ist Chheng zufrieden: «Das Angebot steht, und das ist wohnpolitisch eine gute Sache.»

Ursprünglich stammt die Idee der generationenübergreifenden Wohnpartnerschaften aus Deutschland. Dort ist die Wohnungsnot in Unistädten teils gross. Die Idee machte Schule, nicht zuletzt weil sie perfekt in den aktuellen Sharing-Trend passt.



Mit diesem Flyer werben die Stadt Bern und die Studentenschaft für das Projekt «Wohnen für Hilfe».

NEWS

Kanton Nidwalden krebst zurück

Das Stimmvolk von Nidwalden hatte sich vor zwei Jahren auf eine Initiative der SP hin für die Förderung von bezahlbarem Wohnraum ausgesprochen. Im Kanton soll es nicht nur Wohnungen für Reiche geben. Jetzt krebst die Kantonsregierung aber wieder zurück. Nach einer Vernehmlassung hat sie den Plan zurückgezogen, selber preisgünstige Wohnungen anzubieten. Es war die Rede von der Bildung einer neuen Genossenschaft gewesen. Sie will den Volksauftrag nun in Zusammenarbeit mit privaten Trägern umsetzen. Vorge-

sehen ist in der Gesetzesvorlage, dass gemeinnützige Genossenschaften einen Nutzungsbonus erhalten können.

Anzeige

AVIS
Vorzugskonditionen
für MV-Mitglieder

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

Unter www.avis.ch, Tel. 0848 81 18 18 oder auf www.mieterverband.ch unter «Dienstleistungen».

Von Leipzig nach Zürich

Ulla Blume ist die neue Geschäftsleiterin des Mieterinnen- und Mieterverbands Deutschschweiz. Sie trat ihren Job im August an.

Sie sei eigentlich sehr ungeduldig. Aber sie habe gelernt, dass Prozesse Zeit brauchen, bis sich das gewünschte Resultat einstellt: Das ist eine wichtige Erfahrung, die Ulla Blume in ihrem Berufsleben gemacht hat. Diese wird ihr bei der Arbeit im Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz (MVD) sicherlich zugutekommen. Denn der MVD ist ein grosser Verband, der sich immer wieder den neuen Erfordernissen anpassen muss. Mit Prozessen, die eben Zeit brauchen. Ulla Blume ist nach den Sommerferien beim MVD eingestiegen, als Nachfolgerin von Markus Ernst, der aus gesundheitlichen Gründen zurückgetreten ist.

Blume ist gebürtige Deutsche und wuchs in Leipzig auf. Wie kam sie in die Schweiz? «Ich studierte Germanistik und Anglistik und wollte ein Auslandsjahr absolvieren. So kam ich 1996 nach Zürich.» Dort ist sie dann hängen geblieben – wie es das Leben so mit sich bringt. Inzwischen hat sie zwei Jahrzehnte in der Schweiz verbracht und fühlt sich hier zu-

Bild m&w



Vorher bei den Grünen, jetzt beim MVD: Verbandsmanagerin Ulla Blume vor dem Eingang zur Geschäftsstelle in Zürich.

hause. Auch und gerade in politischen Zusammenhängen. Schon an der Uni betrieb sie aktiv Studentenpolitik. Zwei Jahre lang war sie Präsidentin des Studierendenrats der Uni Zürich. Später landete sie bei den Grünen, wo sie acht Jahre lang als geschäftsführende Sekretärin amtierte. «Es war spannend, teils aber auch stressig», erzählt sie. Wahlkampagnen gehörten sie zu ihren Aufgaben, etwa für Ruth Genner oder Daniel Leupi. Mit Erfolg, wie die Geschichte zeigt. Zuvor arbeitete sie auch im Jazzclub Moods mit.

Als der MVD eine Verbandsmanagerin suchte, die in Sachen Organisation, Führung und Kommunikation gleichermassen sattelfest ist, fühlte sie sich spontan angesprochen und bewarb sich für die Stelle. Ihre Präsentation überzeugte, und nun leitet sie seit zwei Monaten die Geschicke des MVD. Vorerst ging es darum, sich in die Strukturen des Verbands einzuleben und das Team auf der Geschäftsstelle in Zürich, aber auch die massgebenden Leute in den MV-Sektionen kennen zu lernen. Bald warteten die ersten Aufgaben auf sie, unter anderem die Neuherausgabe des Fachbuch-Klassikers «Mietrecht für die Praxis». Das Buch wird Ende November erscheinen.

Bei den Grünen hat Ulla Blume gelernt, mit den verschiedens-

ten Menschen und Ansprüchen umzugehen. Auch hat sie erlebt, wie wichtig eine gute Kommunikation ist. Beim MVD ist es nicht anders: Auch hier arbeiten Leute aus unterschiedlichen Regionen, Kulturen und Traditionen zusammen, und sie halten den Föderalismus hoch. «Es ist mir wichtig, möglichst alle Beteiligten in die

Ulla Blume leitet seit August die Geschicke des MVD.

Entscheide einzubeziehen», sagt Ulla Blume. Auf der Geschäftsstelle warten besondere Knacknüsse auf sie, etwa die Modernisierung der IT-Infrastruktur mit ihren komplexen Datenbanken.

Blickt sie in die Zukunft, so sieht sie Chancen insbesondere im Ausbau des Bereichs Mietrecht. Hier liegt auch die Kernkompetenz des Verbands. Ulla Blume ist überzeugt, dass man die qualitativ hochwertigen Produkte des MV mit geschicktem Marketing noch besser unter die Leute bringen kann. Der Ausbau des verbandseigenen Verlags ist ein altes Anliegen. Wegen anderer dringender Geschäfte konnte es bis jetzt nie an die Hand genommen werden. Gut möglich, dass der MVD

unter dem initiativen Regime der neuen Geschäftsleiterin nun in lange erhoffte, neue Bereiche vorstossen wird.

NEWS

MV Basel reicht Initiativen ein

Der MV Basel hat Ende September seine drei angekündigten Volksinitiativen für mehr Mieterschutz eingereicht. Die eine Initiative fordert Transparenz bei den Vormieten. Der Vermieter muss die Höhe der früheren Miete auf einem Formular angeben. Eine landesweite Lösung ist im Parlament soeben gescheitert. Sieben Kantone kennen diese Pflicht bereits, mit der massive Aufschläge nach Mieterwechseln bekämpft werden können. Mit der zweiten Initiative fordert der MV Basel bezahlbare Mietgerichtsverfahren, indem die Gerichtsgebühren auf 500 Franken beschränkt und Parteientschädigungen ausgeschlossen werden. Die dritte Initiative strebt einen Wohnschutz speziell für ältere Mietende an. Renditegetriebene Totalsanierungen sollen künftig verhindert werden, unter anderem durch eine Bewilligungspflicht für Sanierungen, Umbauten und Abbrüche von günstigen Wohnungen.

Haben Sie Mietprobleme?

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

Ab Verbindung mit dem/r RechtsberaterIn



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

Muss die Kaution auf die Bank?

Frage: Der ehemalige Vermieter gibt



Ruedi Spöndlin beantwortet Ihre Fragen.

meine Kaution nicht frei, obwohl er bei der Wohnungsabgabe keine Ansprüche mehr stellte und alle Mietzinsen bis zu meinem Auszug bezahlt sind. Er begründet dies damit, dass er mir

im nächsten Jahr noch eine Nebenkostenabrechnung zuschicken werde. Als

Sicherheit für seine Forderung müsse die Kaution auf der Bank liegen bleiben. Stimmt das?

Hotline: Es stimmt teilweise. Richtig ist, dass Ihnen der Vermieter die letzte Nebenkostenabrechnung unter Umständen erst lange nach Ihrem Auszug zustellen kann. Wenn er normalerweise auf Ende des Kalenderjahrs abrechnet, Sie aber Ende September ausgezogen sind, werden Sie erst in der ersten Hälfte des nächsten Jahres Ihre letzte Nebenkostenab-

rechnung aus dem zu Ende gegangenen Mietverhältnis erhalten – natürlich anteilmässig für 9 Monate des Jahres 2016. Um eine allfällige Nachforderung aus dieser Abrechnung abzusichern, darf der Vermieter die vollständige Freigabe der Mieterkaution vorerst ablehnen.

Die ganze Kaution darf er aber nicht blockieren, sondern nur den Betrag, der an Nebenkosten in etwa zu erwarten ist, plus einen gewissen Sicherheitszuschlag. Wenn

Sie nach Erhalt der letzten Nebenkostenabrechnung 300 Franken nachzahlen mussten, darf er ungefähr soviel zurückhalten.

Damit sollte er abgesichert sein. Denn nach Erhalt der nächsten Abrechnung werden Sie höchstwahrscheinlich weniger Kosten nachzahlen müssen, weil Sie ja schon Ende September aus der Wohnung ausgezogen sind und somit nur etwa während der Hälfte der Heizsaison in der betreffenden Wohnung lebten.

Darf der Vermieter in die Wohnung?

Frage: Wir sind letzten Monat ausserterminlich aus unserer Wohnung ausgezogen. Die Wohnung haben wir abgegeben. Trotzdem müssen wir für den laufenden Monat noch Mietzins bezahlen, da wir keinen Ersatzmieter gefunden haben. Jetzt will unser Vermieter in die Wohnung. Darf er das? Müssen wir die Miete noch zahlen?

Hotline: Wenn Sie die Wohnung mit allen Schlüsseln abgegeben haben, haben Sie auf Ihre Rechte daran verzichtet. Also können Sie den Vermieter nicht daran hindern, sie zu betreten. Ob Sie noch Miete bezahlen müssen, hängt davon ab, ob der Vermieter die Wohnung nutzt. Das wäre etwa der Fall, wenn er darin Renovationen vornehmen oder Material einlagern würde. Wenn er sie sich lediglich anschaut, kann man hingegen kaum von einer Nutzung reden. Da Sie nicht mehr

Bild: m&w



Wer die Schlüssel für die Wohnung abgibt, hat auf seine Rechte verzichtet.

dort wohnen, können Sie natürlich schwer beurteilen, wie es sich damit verhält. Zudem gibt es Grenzfälle. Sie hätten den Vermieter vor der Wohnungsabga-

be allerdings vor die Alternative stellen können: entweder unterschreiben Sie uns, dass wir keinen Mietzins mehr schulden, oder Sie bekommen die Schlüssel erst

bei Ablauf der regulären Kündigungsfrist. Dann wäre die Sache klar, er dürfte nicht hinein, ausser er hätte Ihnen die verlangte Unterschrift gegeben.

NEBENKOSTEN

DMB: «Jede zweite Abrechnung ist falsch»

Auch in Deutschland klagen Mietende über undurchsichtige Nebenkostenabrechnungen.

Nach den langjährigen Erfahrungen des Deutschen Mieterbunds (DMB) enthält jede zweite Abrechnung der Mietnebenkosten Fehler oder ist zumindest mangelhaft. Das liegt oft daran, dass Hausbesitzer die Regeln für die Überwälzung der Kosten nicht kennen. Andererseits gebe es auch Vermieter, die es nicht so genau nähmen und möglichst viel in Rechnung stellen würden, sa-

gen DMB-Verantwortliche. Auch in Deutschland sind, wie in der Schweiz, grundsätzlich nur solche Kosten überwälzbar, die beim



Bild: m&w

Vermieter auch wirklich angefallen und die im Mietvertrag aufgeführt sind. Welche das sind, ist in der Betriebskostenverordnung festgehalten. Diese enthält 16 Punkte, zum Beispiel die Kosten für die Wasserversorgung oder die Kehrichtentsorgung. Doch die Liste ist nicht abschliessend. Ein Hausbesitzer hat demnach die Möglichkeit, weitere Betriebskosten zu überbinden. Genau dieser Bereich aber gibt gemäss DMB häufig Anlass zu Streit. Den unter Umständen sogar die Gerichte entscheiden müssen.

Einer dieser Fälle bezog sich auf die Hausreinigung. Ein reinlicher Hausbesitzer liess zweimal

pro Woche eine Reinigungsfirma die Treppen schrubben, und die Fenster kamen alle drei Monate dran. Diesen teuren «Putztick» müssten die Mietenden aber nicht bezahlen, befand schliesslich das Amtsgericht Regensburg. Es hatte einem klagenden Mieter, dem diese Kosten viel zu teuer waren, Recht gegeben. Hierzulande sind die Nebenkosten teils stark gestiegen, ähnlich in unserem Nachbarland. Laut dem Statistischen Bundesamt erhöhten sich die Kosten für Wasser und Abwasser im Zeitraum von 2000 bis 2012 um fast 20 Prozent, und auch die Kosten für die Müllabfuhr erhöhten sich um mehr als 15 Prozent.

Streitfall Schuhe und Vel

Viele Mietende haben nur eine kleine Wohnung. Sie deponieren daher Schuhe, Kinderwagen und Velos im Hausgang. Doch darf man das?

Schuhe vor der Wohnungstür? Für die einen ein No-Go, für andere ganz selbstverständlich. Rechtlich gesehen ist die Sache jedoch klar: Als Mieter dürfen Sie nur über den Bereich verfügen, den Sie zum ausschliesslichen Gebrauch gemietet haben. Dazu gehört das Treppenhaus nicht. Dort dürfen Sie nur mit Zustimmung des Vermieters Schuhe oder anderes Material lagern. Allerdings muss die Zustimmung nicht unbedingt ausdrücklich vorliegen. Gewohnheitsrecht gilt ebenfalls. Wenn Sie Ihre Schuhe seit einem halben Jahr vor die Wohnungstür stellen, und der Vermieter weiss das und hat nie reklamiert, hat er seine Zustimmung stillschweigend erteilt.

Falls es Gründe dafür gibt, darf der Vermieter seine Zustimmung auch wieder zurücknehmen. Etwa wenn sich die Mitbewohner an den Latschen stören. Zudem muss das Treppenhaus als Fluchtweg im Brandfall frei passierbar sein. Ist das nicht mehr gewährleistet, hat der Vermieter einzuschreiten. Wenn bisher ein Paar Schuhe geduldet wurden, heisst das jedenfalls nicht, dass Sie auch fünf Paar hinstellen dürfen. Und für alte Treter mit unangenehmem Geruch gilt nicht unbedingt dasselbe wie für saubere Schuhe.



Das ist eine unmissverständliche Aufforderung.

Kann Ihnen der Vermieter wegen Schuhen vor der Wohnungstür kündigen? Falls er Sie zuvor nicht ermahnt hat, wäre die Kündigung wohl missbräuchlich. Das ergibt sich aus einem Urteil des Tessiner Appellationsgerichts aus dem Jahr 1997. Kaum zulässig wäre jedenfalls eine ausserordentliche, kurzfristige Kündigung. Aber das sind Ermessensfragen, über welche die Mietschlichtungsbehörde entscheiden müsste. Halten Sie sich deshalb an den Grundsatz: Der Klügere gibt nach!

Ob man Schuhe im Treppenhaus lagern darf, ist jedenfalls keine existenzielle Frage. Man findet dafür problemlos einen anderen Platz. Also lohnt es sich

Schuhe im Treppenhaus sind keine existenzielle Frage.

nicht, deswegen einen Streit zu riskieren. Anders verhält es sich bei Kinderwagen und Fahrrädern. In gewissen Liegenschaften gibt es für diese keinen Platz ausser eben im Treppenhaus oder im Hausgang.

Solche Gerätschaften sind sperriger als Schuhe. Deshalb dürfen sie nicht im Treppenhaus oder sonst in einem Bereich abgestellt werden, der im Brandfall als Fluchtweg dient. Häufig gibt es beispielsweise unter der Treppe oder in nicht ins Freie führenden Korridoren aber durchaus geeignete Plätze.

Auch in solchen Bereichen dürfen Sie als Mieterin oder Mieter grundsätzlich nicht ohne Erlaubnis des Vermieters oder des Liegenschaftsverwalters Material deponieren. Aber wenn es sonst nirgends Platz für Kinderwagen und Velos hat? Muss in einem Mietshaus nicht ein Abstellplatz dafür zur Verfügung stehen? Darüber kann man sich streiten. Wenn der Vermieter beim Abschluss des Mietvertrags keine entsprechende Zusicherung abgegeben hat, gilt zunächst der Grundsatz «Wie gesehen, so gemietet». Das heisst, Sie können keinen Velo- oder Kinderwagenabstellplatz verlangen, wenn bei Vertragsabschluss keiner vorhanden war. Umgekehrt steht in Art. 256 OR aber, das Mietobjekt müsse «zum vorausgesetzten Gebrauch tauglich sein».



Wohin mit Velos und Kinderwagen, wenn es im Haus zu wenig Platz hat? Diese Fra

Man kann sich tatsächlich fragen, ob eine Wohnung für eine Familie mit Kleinkindern «zum Gebrauch tauglich» ist, wenn nirgendwo ein geeigneter Platz zum Abstellen des Kinderwagens zur Verfügung steht. Dabei kommt es

Im Mietrecht gibt es kein Gebot zur Gleichbehandlung.

natürlich auch auf weitere Umstände an, etwa auf die Grösse der Wohnung. Jedenfalls ist es nicht zum Vornherein abwegig, auf einem Abstellplatz für Kinderwagen in den allgemein zu-

gänglichen Bereichen der Mietliegenschaft zu bestehen.

Kann Ihnen der Vermieter verbieten, das Velo in den Hausgang zu stellen, wenn andere Mieter das dürfen? Der gesunde Menschenverstand sagt Nein. Alle Mieter sind gleich zu behandeln. In Wirklichkeit gibt es im Mietrecht jedoch kein Gleichbehandlungsgebot. Ein Vermieter kann einem einzelnen Mieter Vorzugsrechte einräumen, solange die gesetzlichen Mindestansprüche der anderen Hausbewohner dadurch nicht eingeschränkt werden. Ohne zwingenden Grund sollte er das aber nicht tun, weil es sonst zu einer Missstimmung im Haus kommt. Dass einer gehbehinderten Mieterin erlaubt wird, den Rollator in

os im Gang



ge sorgt oft für Streit.

den Korridor zu stellen, während alle anderen ihre Velos auf dem Trottoir parkieren müssen, werden die meisten Leute verständnisvoll akzeptieren. Wenn aber der Sohn des Vermieters als einziger sein Mountainbike unter der Treppe lagern darf und die andern nicht, werden ungute Gefühle aufkommen.

Trotzdem auf Gleichbehandlung pochen können Sie, wenn Sie beim Abschluss des Mietvertrags Velos im Hausgang gesehen haben. Dann können Sie sich auf den erwähnten Grundsatz «Wie gesehen, so gemietet» berufen. Sie konnten nämlich bei Vertragsabschluss davon ausgehen, dass man im betreffenden Haus die Velos in den Hausgang

stellen darf. Falls der Vermieter verlangt, ein Velo oder einen Kinderwagen aus den allgemein zugänglichen Bereichen des Mehrfamilienhauses zu entfernen, Sie aber anderer Meinung sind, sollten Sie ihm das mitteilen. Fordert er Sie schriftlich zur Entfernung auf, legen Sie Ihren Standpunkt am besten mit eingeschriebenem Brief dar.

Bekunden Sie aber gleichzeitig die Bereitschaft, im Gespräch eine für alle Seiten befriedigende Lösung zu suchen. Dann sieht es nicht so aus, als würden Sie sich um die Anliegen des Vermieters foutieren. Das kann entscheidend sein, wenn er Ihnen anschliessend kündigt und Sie die Kündigung anfechten. *Ruedi Spöndlin*

Was das BWO studiert

Der Bund betreibt auch Wohnforschung. Welches sind die Schwerpunkte für die nächsten vier Jahre?

Wenig bekannt ist, dass das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) zahlreiche Forschungsaufträge im Wohnbereich erteilt. Die Studien werden jeweils auf der Webseite www.bwo.admin.ch veröffentlicht. Dabei geht es nicht um Grundlagen-, sondern um angewandte Forschung im Bereich aktueller Fragen. Für die nächsten Jahre von 2016 bis 2019 hat das BWO jetzt fünf Schwerpunkte definiert.

► *Funktionierenden Markt bewahren.* Unter diesem durchaus kritikwürdigen Titel geht es vor allem um nicht näher genannte Regelungen im Mietrecht, die zu einem «noch besser funktionierenden» Mietmarkt führen könnten. Was das konkret heissen soll, bleibt in der Projektbeschreibung offen. Im Vordergrund stehen aber die Auswirkungen einer möglichen Zinserhöhung, welche die jetzige Tiefzinsphase irgendwann einmal ablösen wird.

► *Wohnversorgung der schwächeren Marktteilnehmer unterstützen.* Hier sollen neue Erkenntnisse zur Versorgung von Haushalten in Armut und in prekären Lebenslagen gewonnen werden. Dazu läuft auch ein Nationales Forschungsprogramm zur Bekämpfung und Prävention von Armut. Unter anderem soll die Subjekthilfe unter

die Lupe genommen werden, also die Unterstützung von Benachteiligten durch Wohnhilfen.

► *Verdichtet bauen und Wohnraum effizient nutzen.* Das BWO will hier Projekte entwickeln, die eine dichtere Belegung anstreben, auf Qualität setzen und für breite Bevölkerungsteile erschwinglich sind. Ausserdem sollen Anreize untersucht werden, die zu einem sparsameren Wohnflächenverbrauch führen, etwa durch Umzugshilfen oder steuerliche Anreize.

► *Energiekonsum im Wohnbereich verringern.* Der Wohnbereich verbraucht zu viel Energie. Deshalb sollen energetische Sanierungen untersucht werden. Das BWO erwähnt hier die Gefahr, dass ärmere Haushalte durch solche Sanierungen finanziell überfordert werden könnten. Gute Beispiele sollen zeigen, wie Mietende vermehrt zu Akteuren werden, die den Energieverbrauch selber bestimmen.

► *Wohnungspolitik innovativ und stufengerecht umsetzen.* Das BWO erwähnt unter diesem eher allgemeinen Titel im Speziellen Bauverträge und die Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus. Im Fokus stehen neuartige Modelle von Gemeinden und Kantonen, die nach massgeschneiderten Lösungen suchen. Hier will das BWO Schützenhilfe leisten und zu ihrer Verbreitung beitragen.

Die Ergebnisse des abgelaufenen Forschungsprogramms 2012-2015 sind auf der BWO-Webseite nachzulesen.

→ www.bwo.admin.ch unter den Rubriken *Dokumentation/Publikation/Forschungsberichte*.

Bild m&w



Wie kann man verdichtet bauen ohne Nachteile? Das untersucht der Bund in einer Studie.

Hier erhalten Sie Auskunft und Rat

AARGAU

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

Telefonische Rechtsberatung:
Nur für Mitglieder: Di 13–17h,
Allgemein: Mo und Di 8–12h,
Do 14–19h, Sa 9–12h
Sekretariat: Mo bis Fr 8–12h

BASEL

MV Basel
www.mieterverband.ch/basel und
www.mvbasel.ch
Am Claraplatz (Clarastrasse 2,
PF 396, 4005 Basel)
Tel. 061 666 60 90,
Fax 061 666 60 98
Mo-Fr 9–12h, Mo-Do 13–16h

Persönliche Rechtsberatung:
Kostenlose Rechtsberatung für
MV-Mitglieder. Für Nicht-Mitglieder
Unkostenbeitrag

Sprechstunde: Mo-Do 17–19h (Ein-
lass 16.30–18.30h) am Claraplatz,
ohne Voranmeldung

Termine: Mo-Sa, auf Voranmeldung

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

Wohnfachberatung: Wohnungs-
abgaben und Fachberatung bei
Mängeln:
061 666 60 90 (Desk)
oder 061 666 60 99 (Band)

Schriftliche Prüfung Ihrer Unterlagen:
Rechtsberatung, PF 396, 4005 Basel
oder info@mvbasel.ch

Gruppenberatungen, Sammelklagen:
Kontakt 061 666 60 90 (Desk)
oder 061 666 69 66 (Band)

BASELSTADT

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

Telefonische Rechtsberatung:
Tel. 061 555 56 56
Mo-Do 13–16h

Persönliche Rechtsberatung:
Liestal: Mo 17.30–18.30h Gitterlis-
tr. 8 (Advokaturbüro)

Basel: Di und Do 17 bis 18.30h,
Pfluggässlein 1

Reinach: Mi 17.30 – 18.30h,
Hauptstr. 10 (Gemeindeverwaltung)

BERN

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

Rechtsberatung:
Kostenlose Rechtsberatung für
MV-Mitglieder durch spezialisierte
Juristinnen und Juristen an folgen-
den Orten:
Bern, Biel, Burgdorf, Interlaken,
Langenthal, Münsingen, Urtenen-
Schönbühl, Steffisburg, Thun

*Sprechstunden für alle Orte nur nach
Voranmeldung bei der Geschäfts-
stelle: Tel. 0848 844 844.
Bitte sämtl. Unterlagen mitbringen.*

FREIBURG

MV Deutschfreiburg
PF 41, 3185 Schmitten,
Tel. 0848 023 023 (keine tel. Rechts-
auskünfte), E-mail: mieterverband.
deutschfreiburg@gmx.ch
Sekretariat: Susanne Heiniger

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

Murten: Rathaus der Gemeinde
Murten, Rathausgasse 17, 2. Stock,
Murten, jeden 1. und 3. Mo im
Monat, 19–20h

Freiburg: Alpengasse 11, 2. Stock
Kanzlei Gruber, 1. und 3. Do im
Monat, 18–19h

GLARUS

MV Glarus
8867 Niederurnen
Tel. 0848 051 051,
info@gl.mieterverband.ch

Rechtsberatung neu:
Kostenlose Rechtsberatung für
Mitglieder. Für Nicht-Mitglieder
Unkostenbeitrag.
Donnerstags 14.00–17.00 Uhr
Tel. 0848 051 051

*Wohnungsabnahmen Paritätischer
Wohnungsabnahmediendienst (PWAD):*
055 645 20 64 zu üblichen Büro-
zeiten

GRAUBÜNDEN

MV Graubünden
Postfach 361, 7004 Chur,
Tel. 0848 064 064, 081 534 05 95
graubuenden@mieterverband.ch

Rechtsberatung: 081 253 60 62
Mo 12.30–14h, Mi 15–18h und
Fr 12.30–14h

Wohnungsabnahmen: 0848 064 064,
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

Tel. Rechtsberatung:
Tel. 041 220 10 22, Di-Fr 9–13h

Rechtsberatung Luzern:
ohne Voranmeldung: Di/Do
17.30–18.30h

Persönliche Termine,
nach telefonischer Vereinbarung:
Di-Fr

NID- UND OBWALDEN

Siehe unter Luzern

**ST. GALLEN/THURGAU/
APPENZEL**
MV Ostschweiz
Sekretariat: Webergasse 21,
9000 St.Gallen, Tel. 071 222 50 29

Rechtsberatung:
St.Gallen: Webergasse 21,
Di 17–19h (ohne Voranmeldung),

Do 14–19h (nur nach tel. Voranmel-
dung) mit Schreibservice (Fr. 80.–/h)

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

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

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

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

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

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

Region See und Gaster:
Mo-Fr 8–11.30h, Tel. 055 240 93 83

SCHAFFHAUSEN

**MV Schaffhausen und
Umgebung**
PF 2128, 8201 Schaffhausen
Tel. 052 624 13 87

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

SCHWYZ

MV Kanton Schwyz
Postfach 527, 6440 Brunnen
www.mieterverband.ch/schwyz
mvsvz@bluewin.ch

*Wohnungsabnahmen und Fach-
beratung bei Mängeln:*
Mo-Fr Tel. 0848 053 053

Rechtsberatung:
Mo-Fr, Erstanmeldung über Tel.
0848 053 053
Tel. Direktwahl des zuständigen
Beraters (s. Begrüssungsschreiben
p. Mail oder Brief)

Sekretariat:
Mo-Fr Tel. 0848 053 053

SOLOTHURN

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

MV Solothurn: Westbahnhof-
strasse 1, PF 1121, 4502 Solothurn,
Tel. 0848 06 20 32

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

MV Grenchen: Bettlachstrasse 8,
2540 Grenchen

Rechtsberatung:
Nur nach Voranmeldung:
Sekretariat
Do 14–17h, Tel. 0848 062 032
MV Olten und Umgebung:
PF 722, 4603 Olten, Tel. 0848 062
032, täglich von 14–17h

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

URI

Siehe unter Luzern

WALLIS

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

Rechtsberatung:
Visp: Harald Gattlen, Rechtsan-
walt & Notar, Überbielstrasse 10,
3930 Visp,
2x monatlich jeweils Mi Nach-
mittag, mit Voranmeldung
Tel. 027 946 25 16

Siders: Rte de Sion 3,
Café le Président
Mo ab 18.30–20.30h,
Tel. 027 322 50 49

Sitten: Sekretariat Rue des
Mayennets 27, 1951 Sion,
Tel. 027 322 92 49
Mo 9–11h und 14–17.30h,
Voranmeldung erwünscht
Mo–Di 8.30–11.30h,
Tel. 027 322 92 49

ZUG

MV Kanton Zug
Sekretariat: Industriest. 22, PF 7721,
6302 Zug, Tel. 041 710 00 88,
Fax 041 710 00 89
Mo 14–17h, Di–Fr 9–11.30h
mvzug@bluewin.ch

Tel. Rechtsberatung nur für Mitglieder:
Mo 17.30–19.30h, Tel. 041 710 00 88.
Persönliche Rechtsberatung auf
telefonische Terminvereinbarung
unter Tel. 041 710 00 88.
Für Nichtmitglieder kosten-
pflichtig.

ZÜRICH

MV Zürich
Zürich: Tellstr. 31, 8004 Zürich
Bus 31 bis Kanonengasse
Bus 32 bis Militär-/Langstrasse
Tel. 044 296 90 20
Öffnungszeiten:
Mo-Fr 9–12 und 13.30–17h

Winterthur: Merkurstr. 25,
8400 Winterthur Tel. 052 212 50 35
Öffnungszeiten: Mo-Do 9–11.30h

Das grosse Ratgeber-Angebot

So bestellen Sie die MV-Ratgeber

Telefon: 043 243 40 40, Fax 043 243 40 41
 E-Mail: info@mieterverband.ch
 Webseite: www.mieterverband.ch unter «Drucksachen bestellen»
 Postadresse: Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz,
 Bäckerstrasse 52, 8004 Zürich



MIETRECHTS- BROSCHÜREN

MV-Mitglieder: Fr. 8.-
 Nichtmitglieder: Fr. 10.-
 (zuzüglich Versandkosten)

**Das Mietrecht.
 Gesetz und Verordnung**
 127 Seiten

**Paritätische
 Lebensdauertabelle**
 80 Seiten. Bewertung von Einrich-
 tungen in Wohn- und Geschäfts-
 räumen



MV-BROSCHÜREN

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

Mietzinserhöhung
 24 Seiten. Stimmt der Mietzins?

**Nebenkosten und
 Heizungsabrechnung**
 35 Seiten. Mit Muster von
 korrekten Abrechnungen.
 Beilage: Heizölpreise

Problemlos Zügeln
 28 Seiten. Umzug ohne Stress

**Abschluss
 eines Mietvertrages**
 28 Seiten. Worauf man achten
 muss

Mängel an der Mietsache
 28 Seiten. Schimmel, undichte
 Fenster, defekte Heizung etc.

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

Kündigung
 28 Seiten. Beilage: Kündigungs-
 formular

Auszug und Einzug
 23 Seiten. Das Wichtigste bei
 Auszug und Neumiete

**Mietzinssenkung
 bei Veränderung
 des Referenzzinssatzes**
 24 Seiten. Musterbriefe und
 Checklisten für die Überprüfung
 des Mietzinses.

**Gemeinsam Wohnen/
 Untermiete**
 20 Seiten. Musterbriefe und
 -verträge

Jetzt aktuell



**Mietzinssenkung
 bei Veränderung des
 Referenzzinssatzes**
 Wie Mieterinnen und Mieter
 vorgehen müssen, um bei
 sinkendem Referenzzinssatz eine
 Mietzinssenkung zu erhalten. Mit
 Musterbriefen und Checkliste für
 die Überprüfung des Mietzinses
 und die Berechnung der Mietzins-
 senkung.
 MV-Mitglieder Fr. 6.-
 Nichtmitglieder Fr. 8.-
 (zuzüglich Versandkosten)

BÜCHER

Mietrecht für die Praxis
 Standardwerk des juristischen Kom-
 mentars von Lachat et al. (Neuauf-
 lage in Vorbereitung)

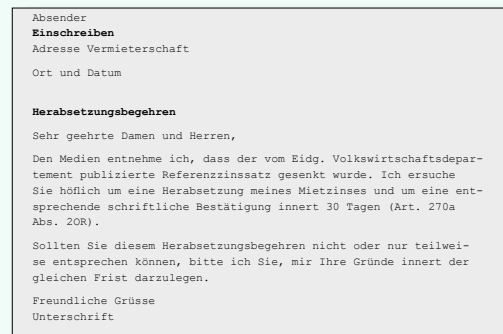
Ab sofort Sonderpreis!

Mitglieder:
Fr. 45.- statt Fr. 65.-

Nichtmitglieder:
Fr. 60.- statt Fr. 88.-
 (zuzüglich Versandkosten)



Musterbriefe, Checklisten, Mietvertrag



Musterbriefe, Checklisten
 Gratis-Download von zahlreichen
 Vorlagen auf www.mieterverband.ch

**Mängelliste / Wohnungs-
 abnahmeprotokoll**
 3-teilig mit zwei Kopien, mit
 Lebensdauertabelle, Fr. 6.-
 (zuzüglich Versandkosten)

Mietvertrag
 3-teilig mit einer Kopie und allgemei-
 nen Bedingungen, Fr. 5.-
 (zuzüglich Versandkosten)

Untermietvertrag
 3-teiliges Formular mit zwei Kopien
 und Deckblatt, Fr. 5.- (zuzüglich
 Versandkosten)

Wohnungsordner
 Mit Register, Tipps, Lebensdauer-
 tabelle und Gesetz und Verordnung,
 Fr. 20.- (zuzüglich Versandkosten)

Wieder mehr leere Wohnungen

Am Stichtag 1. Juni standen in der Schweiz 56'518 oder 1,3 Prozent aller Wohnungen inkl. Einfamilienhäuser leer.

Im Vergleich zum Vorjahr waren damit 5436 Wohnungen mehr leer, was einem Anstieg um 11 Prozent gleichkommt. Dies zeigen die Daten der Leerwohnungszählung des Bundesamts für Statistik (BFS). Die Leerwohnungsziffer erreichte mit 1,3 Prozent ein Niveau, das zuletzt zur Jahrtausendwende beobachtet wurde.

Seit dem Tiefstand im Jahr 2009 (0,90%) stieg sie von Jahr zu Jahr kontinuierlich an, wobei sich die Tendenz in Richtung einer immer höheren Ziffer in den drei letzten Jahren beschleunigte. Alle sieben Grossregionen verzeichneten eine Zunahme der leer stehenden Wohnungen. Die höchste Veränderung der Leerwohnungsziffer wurde im Tessin beobachtet, gefolgt vom Espace Mittelland und

Bild m&w



Die Zahl der leerstehenden Wohnungen steigt an – aber nicht überall gleich.

der Nordwestschweiz. Nur wenig erhöhte sich diese in der Genferseeregion, wo sie auf 1 Prozent anstieg.

Insgesamt lagen 18 Kantone über der 1-Prozent-Marke. Gegenüber dem Vorjahr kamen die Kantone Appenzell Innerrhoden, Freiburg und Luzern dazu. Die höchste kantonale Leerwohnungsziffer war mit 3,63 Prozent im Kanton Appenzell Innerrhoden zu beobachten, gefolgt von jener des Kantons Solothurn (2,62%).

Die tiefste Leerwohnungsziffer meldete der Kanton Zug (0,34%), eine nur wenig höhere wiesen die Kantone Basel-Stadt (0,42%), Genf (0,45%) und Basel-Landschaft (0,47%) aus. Am Stichtag 1. Juni wurden in der Schweiz 6523 leer

stehende Einfamilienhäuser gezählt. Das sind 114 Einfamilienhäuser oder knapp 2 Prozent mehr als ein Jahr zuvor. Die Zahl der unbewohnten Neuwohnungen stieg innert Jahresfrist um markante 1063 Einheiten oder 14 Prozent an. Insgesamt standen am Stichtag im Juni 8768 Neuwohnungen leer. Das ist ein Wert, der zuletzt Mitte der 1990er-Jahre zu beobachten war.

Am 1. Juni waren in der Schweiz 45'504 Mietwohnungen unbewohnt. Dies ist der höchste Wert seit dem Jahr 1999 mit 49'107 Einheiten. Damit erhöhte sich der Leerwohnungsbestand bei den Mietwohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 5391 Einheiten oder 13 Prozent. Die Zahl der leer

stehenden und zum Kauf angebotenen Wohnungen blieb innert Jahresfrist beinahe stabil: Mit total 11'014 Einheiten standen nur gerade 45 Wohnungen oder 0,4 Prozent mehr leer als im Vorjahr. Gegenüber dem 1. Juni 2015 wurden für die 1- bis 5-Zimmerwohnungen höhere Leerstände registriert. Die Zunahmen betragen zwischen 6 Prozent (5-Zimmerwohnungen) und knapp 20 Prozent (2-Zimmerwohnungen). Einzig bei den Grosswohnungen mit sechs und mehr Zimmern nahm die Anzahl der Leerwohnungen ab (-4%). Die meisten leer stehenden Wohnungen haben wie gewohnt drei (17'570 Wohnungen) oder vier Zimmer (17'173 Wohnungen).

AZB
CH-8004 Zürich
PP/Journal

URTEILE

Inkonvenienzentschädigung bei Sanierung

Bei der Bemessung der Inkonvenienzentschädigung für Beeinträchtigungen während einer Sanierung ist eine gewisse Pauschalierung angebracht. Sind mehrere Gebäude betroffen, müssen Unterschiede hinsichtlich Dauer und Intensität bei den einzelnen Häusern und Wohnungen indessen berücksichtigt werden.

Art. 259d OR, Art. 259b lit. b OR. Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht (410 15 142) vom 10. November 2015. Publ. in mp 3/2016.

Vereinfachtes Verfahren – Zuständigkeit Miet- bzw. Handelsgericht

Für mietrechtliche Kündigungsverfahren ist das vereinfachte Verfahren vorgesehen. Zuständig ist das Miet- und nicht das

Handelsgericht. Ob eine Klage den Kündigungsschutz betrifft, ergibt sich aufgrund der Auslegung des Rechtsbegehrens und dessen Begründung. Die Frage ist offen gelassen, ob die Feststellung der Unwirksamkeit einer Kündigung unter den in der ZPO verwendeten Begriff des Kündigungsschutzes fällt.

Art. 210 Abs. 1 lit. b; Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO. Bundesgericht, I. zivilrechtliche Abteilung (4A_383/2015) vom 7. Januar 2016. Publ. in mp 2/2016.

Wahlvoraussetzungen für einen Mietschlichter

Der bundesrechtlich festgeschriebene Grundsatz der paritätischen Vertretung bei Mietschlichtungsbehörden bedeutet eine Ausnahme von der Autonomie der Kantone bei der Organisation der Gerichte und der Schlichtungsbehörden in Zivilsachen. Schlicht-

ter sollen eindeutig der Mieter bzw. der Vermieterseite zugeordnet werden können. Die Mitgliedschaft beim vorschlagsberechtigten Mieterverband genügt nicht für eine eindeutige Zuordnung zur Mieterseite, zusätzlich ist der Wahlvorschlag des Verbands vorausgesetzt.

Art. 122 Abs. 2 BV; Art. 3 sowie 200 Abs. 1 ZPO. Bundesgericht, I. zivilrechtliche Abteilung BGE 141 III 439 (BGer 1C_634/2014) vom 14. September 2015. Publ. in mp 2/2016.

Beweislast bei Mängeln

Bei einer Beseitigungsklage muss der Mieter beweisen, dass ein Mangel vorliegt. Will der Vermieter dafür den Mieter haftbar machen, muss er seinerseits beweisen, dass der Mangel durch den Mieter verursacht wurde.

Art. 259b OR; Art. 8 ZGB. Kantonsgericht Freiburg (102 2015 211) vom 6. Januar 2016 (Originaltext französisch). Publ. in mp 3/2016.