

M+W

Mieten + Wohnen

Nr. 6, Dezember 2023

www.mieterverband.ch



Doppel-
Referendum
geschafft!
Seite 3-4

infacher
Auswerfer

Liebe Leser*innen



Der Fokus unserer letzten Ausgabe lag auf den eidgenössischen Wahlen. Wir schauten zurück und zeigten, welche Parlamentarier*innen respektive Parteien in den letzten vier Jahren eine Politik für die Mietenden gemacht haben und welche nicht. Nun sind die Wahlen vorbei und wir können Bilanz ziehen. Viele der vom MV empfohlenen Kandidierenden wurden – zum Teil wieder, zum Teil neu – ins Parlament gewählt. Ihnen sei an dieser Stelle ganz herzlich gratuliert!

Nicht überraschend wurden leider noch viel mehr nicht eben mieter*innenfreundliche Politiker*innen gewählt. Aus diesem Grund lassen uns diese Wahlen auch nicht auf einen Kurswechsel des Parlaments in der Wohnpolitik hoffen. Das Parlament ist ja aber zum Glück nicht die einzige Instanz in diesem Land, die politisch etwas bewirken kann. Und das bringt uns wieder zurück zu den guten Nachrichten: Wir haben es innerhalb von nur sieben Wochen – der Hälfte der zur Verfügung stehenden Zeit – geschafft, zweimal 60 000 Unterschriften für unsere Referenden zu sammeln. Das ist beachtlich! Und es war nur möglich, weil ganz viele unserer Mitglieder auf der Strasse, im Bekanntenkreis oder im Büro Unterschriften gesammelt haben. Einen riesigen Dank an alle!

Mit dem Zustandekommen der beiden Referenden (das Mitte Januar nur noch durch die Bundeskanzlei bestätigt werden muss) liegt es nun an den Stimmberechtigten, im nächsten Jahr darüber zu befinden, ob das Mietrecht tatsächlich zu Ungunsten der Mietenden geändert werden soll oder nicht. Die Vergangenheit zeigt: Bei Referenden in Mietfragen ist auf die Stimmberechtigten Verlass.

Ich wünsche Ihnen eine gute Lektüre, schöne Wintertage und einen guten Start in ein neues Jahr!

Andrea Bauer

Aktuell Die Unterschriften sind beisammen	3
Politik Parmelins Vorschläge sind nutzlos	5
Thema Der Referenzzinssatz ist erneut angestiegen	6
Gespräch Nicole Schweizer zur ersten Referenzzinserhöhung	8
Armut Die steigenden Mieten haben dramatische Folgen	11
Topten Worauf achten beim Staubsauger-Kauf?	16
Buchverlosung Gewinnen Sie «Tage mit dir»	17
Miet Tipp Konsequenzen des gemeinsamen Mietvertrags	18
Hotline Befristeter Vertrag: Soll ich unterschreiben?	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
Esther Banz, Manuela Gallati, Urs Geiser,
Fabian Gloor, Stefan Hartmann,
Tom Künzli, Isabel Plana, Patric Sandri
Gestaltungskonzept
Hubertus Design GmbH, Zürich
Layout
Atelier Bläuer, Joel Kaiser, Bern
Titelbild
zVg/Joel Kaiser (Montage)
Druck
Stämpfli AG, Bern

Beglaubigte Auflage
129 084 Exemplare
Erscheinen
6-mal pro Jahr
Abonnementspreis
Fr. 40.–/Jahr
Inserate und Beilagen
Katanja Schwander
katanja.schwander@mieterverband.ch
T 043 243 40 40
Adressänderungen
info@mieterverband.ch



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



Gedruckt in der Schweiz

Jetzt kommt die Abstimmung

Nach nur der Hälfte der Sammelzeit ist das Doppel-Referendum gegen den Angriff auf das Mietrecht beisammen. Nun haben die Stimmberechtigten das letzte Wort.

Unterschriftensammeln am Herbstmarkt in Freienbach: Andreas Marty und Harald Stockmaier, Präsident bzw. Geschäftsführer des MV Schwyz.



Foto: zlg

Am 29. September sagte eine Mehrheit von National- und Ständerat Ja zu zwei Vorstössen aus Immobilienkreisen, die auf eine Aushöhung des Mietrechts abzielen. Noch am gleichen Tag beschloss unser Verband, ein Doppelreferendum zu ergreifen. Zahlreiche Menschen in der ganzen Schweiz sind seither auf die Strasse gegangen und haben Unterschriften gesammelt. Nach nur sieben Wochen waren die je nötigen 60 000 Unterschriften gesammelt.

Noch mehr Rendite

Die zwei Vorstösse sind Teil einer ganzen Serie, mit der die Immobilienlobby im Parlament seit Jahren versucht, das Mietrecht zu schwächen. Ihr Ziel ist klar: Eigentümer*innen sollen noch mehr Renditemöglichkeiten erhalten. Der Weg dahin ebenso: Kündigungen sollen leichter möglich sein, damit bei Neuvermietungen die Mietzinse erhöht werden können.

Die ersten zwei Vorstösse – gegen die wir nun erfolgreich das Referendum ergriffen haben – setzen beim Eigenbedarf respektive bei der Untermiete an, wo es gemäss den Initianten im Mietrecht dringenden Handlungsbedarf gibt. Beide Änderungen sind absolut ungerechtfertigt und unverhältnismässig. Wer als Vermieter*in wirklich in der eigenen Wohnung wohnen will, kann diese schon heute problemlos für sich beanspruchen. Und auch die Untermiete ist im Gesetz bereits klar und ausreichend geregelt.

Gegen die nun drohende Schlechterstellung der Mietenden wehrt sich der Mieterinnen- und Mieterverband zusammen mit einer Allianz bestehend aus SP und Grünen, dem Schweizerischen Gewerkschaftsbund SGB und Travail Suisse sowie dem Studierendenverband VSS und der Demokratie-Plattform WeCollect.

Einreichung am 16. Januar

Auch wenn die nötigen Unterschriften bereits beisammen sind: Wir sammeln weiter und zeigen damit, wie viele Menschen sich gegen die beiden Vorstösse der Immobilienlobby wehren. Wollen auch Sie uns unterstützen? Unterschreiben Sie jetzt unter www.mietrechts-angriff-nein.ch das Doppel-Referendum (sofern Sie dies nicht schon getan haben), lassen Sie am besten gleich noch ein paar weitere Personen unterschreiben und schicken Sie die Unterschriften umgehend zurück.

Am 16. Januar reichen wir die Referenden ein, der Mieterinnen- und Mieterverband lädt alle herzlich dazu ein.

Treffpunkt 10.15 Uhr, Bundeshaus West, Einreichung 11 Uhr

Übrigens: Während wir noch für die ersten beiden Referenden sammelten, beschloss die Rechtskommission des Nationalrats Mitte November, zwei Vorstösse von SVP-Alt-Nationalrat und HEV-Präsident Hans Egloff weiterzuverfolgen, die zu einer weiteren Mietzins-Explosion beitragen würden. Wir halten Sie auf dem Laufenden ...

Kommentar

Untermiete als Lebensrealität



Studierende wohnen überproportional häufig in Untermietsverhältnissen, eine Verschlechterung würde sie deshalb besonders stark treffen. Es gehört zur Lebensrealität, dass eine studierende Person mal einige Zeit im Ausland oder in einer anderen Stadt verbringt. Bei den vorliegenden Gesetzesänderungen wird nicht zwischen der vollständigen Untervermietung des Mietobjekts und der teilweisen Untervermietung unterschieden. Häufig wird ein Zimmer dann untervermietet, wenn sich die persönliche Situation der Mietpartei wesentlich ändert oder eine Person die Wohnung nicht alleine finanzieren kann, vielleicht will sie einfach auch Wohnraum sinnvoll nutzen.

Die heute vorhandenen Regeln sehen bereits eine Zustimmung der Vermieterschaft für eine Untermiete vor, jedoch ohne übertriebenen Formalismus. Mit dem massiven Formalismus dieser Untermietsverschlechterung würde eine Möglichkeit geschaffen, ausserordentlich zu kündigen. Diese Verschlechterung kommt im falschen Moment, denn die steigenden Mieten und Nebenkosten haben bereits viele Studierende vor erhebliche finanzielle Herausforderungen gestellt. Es wird immer schwieriger, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Besonders in den grossen Städten ist der Wohnraum knapp.

Da 2020 das Studierenden-GA abgeschafft wurde und auch im nächsten Jahr die ÖV-Preise steigen werden, können Studierende auch nicht ausserhalb ihrer Studienstandortes leben. Die Mietrechtsverschlechterungen gefährden also auch den gleichen Chancenzugang zum Studium.

*Shasime Osmani, Vorstandsmitglied
Verband der Schweizer
Studierendenschaften (VSS)*

Bundesrat will «etwas dämpfen» (aber nicht mehr heute)

Der Bundesrat will mietzinsdämpfende Massnahmen ergreifen. Seine konkreten Vorschläge wären aber praktisch wirkungslos – und kämen erst noch viel zu spät.

Die erneute Erhöhung des Referenzzinssatzes vom 1. Dezember führt für viele Haushalte zu einer zusätzlichen finanziellen Belastung. Denn nach den Heizkosten und den Krankenkassenprämien werden nun nochmals viele Mieten steigen.

Mit Blick auf eine mögliche Erhöhung forderte der Mieterinnen- und Mieterverband darum den Bundesrat Mitte November auf, die Überwälzung des Referenzzinssatzes auf die Mieten vorläufig auszusetzen.

Gleichzeitig forderte der Verband konkrete Vorschläge dazu, wie missbräuchliche Mietzinserhöhungen verhindert werden können. Bereits heute basieren viele Mieten auf missbräuchlichen Renditen, folglich sind auch deren Erhöhungen missbräuchlich.

Bundesrat macht eigene Vorschläge

Der Bundesrat hat bis Redaktionsschluss zwar keine Stellung zu den Forderungen bezogen. Immerhin beschäftigte er sich an einer Sitzung Ende November mit «der Problematik der steigenden Mieten» und beschloss, «mit gezielten, kurzfristig umsetzbaren Massnahmen einen Beitrag zu leisten, um diese Ent-

wicklung etwas zu dämpfen», wie einer Medienmitteilung zu entnehmen ist.

Konkret wurde das Departement von Bundesrat Guy Parmelin damit beauftragt, für Sommer 2024 eine Vernehmlassung vorzubereiten und wissenschaftlich überprüfen zu lassen, ob das geltende Modell für Mietzinsanpassungen noch zeitgemäss ist. In die Vernehmlassung geschickt werden vier mögliche Massnahmen. Zwei davon würden die Möglichkeiten bei der Mietzinserhöhung etwas einschränken. Die anderen beiden für mehr Transparenz auf den Formularen sorgen, die bei einer Mietzinserhöhung respektive bei der Mitteilung des Anfangsmietzinses an die Mietenden abgegeben werden müssen. Letzteres gilt aktuell nur in sieben Kantonen.

Marginale Wirkung auf Mieten

Gut, macht der Bundesrat endlich etwas gegen die steigenden Mieten, könnte man nun denken. Schaut man die Massnahmen aber etwas genauer an (oder fragt eine*n Mietrechtler*in), zeigt sich schnell: Das macht den Braten auch nicht feiss. Auf das Mietzinsniveau hätten die vorgeschlagenen Massnahmen, sollten sie dereinst tatsächlich umgesetzt

werden, nämlich nur eine sehr marginale Wirkung. Wenn die Teuerung statt zu 40 nur noch zu 28 Prozent auf die Miete überwälzt werden darf, senkt das eine Miete gerade einmal um einen einstelligen Frankenbetrag.

Und selbst wenn die vorgeschlagenen Massnahmen sinnvoll wären: In Kraft treten würden sie frühestens 2025, das ist viel zu spät. Auf die nun anrollenden Mietzinserhöhungen haben sie null Auswirkungen. Schliesslich noch zu den Vorschlägen des Bundesrats, durch mehr Angaben auf Formularen für mehr Transparenz zu sorgen: Transparenz ist gut. Aber mit Transparenz allein senkt man leider noch keine Mieten. Seine Miete senkt man hierzulande in den meisten Fällen dadurch, dass man sie als Mieter*in vor der Schlichtungsstelle anfiicht. Doch diese Hürde ist hoch – für viele zu hoch.

Selbst wenn die Massnahmen sinnvoll wären: In Kraft treten würden sie viel zu spät.

Der Referenzzins ist schon wieder gestiegen

Am 1. Dezember wurde der Referenzzinssatz nochmals erhöht, womit er jetzt bei 1,75 % liegt. Viele Mieter*innen erhalten nun eine Mietzinserrhöhung – manche bereits zum zweiten Mal in diesem Jahr. Das können Sie tun.

In vielen Fällen lohnt es sich, eine Mietzinserrhöhung anzufechten. Das zeigt eine Auswertung des Mietzinsrechners von der Website des Mieterinnen- und Mieterverbands: Von den rund 60 000 Personen, die den Rechner in den Wochen nach der Erhöhung vom 1. Juni nutzten, erhielten 50 Prozent eine Anfechtungsempfehlung.

Von denjenigen, die daraufhin den neuen Mietzins tatsächlich anfochten, waren mehr als 70 Prozent damit erfolgreich. Das zeigt eine nachträgliche Umfrage unter den Nutzer*innen des Mietzinsrechners. Sie konnten die Erhöhung entweder ganz abwenden oder

zumindest spürbar vermindern – sei dies im Gespräch mit der Vermieterschaft oder vor der Schlichtungsbehörde.

Dank dem Rechner und den Anfechtungsdokumenten, die dieser auf Wunsch erstellt, konnten sich viele Mieter*innen selber weiterhelfen. Aber auch bei den MV-Sektionen liefen die Drähte heiss und es wurden deutlich mehr Beratungen durchgeführt als üblich (siehe Interview S. 8–10).

Weitere Erhöhung am 1. Dezember

Wie bereits vielfach vorausgesagt, ist der Referenzzins am 1. Dezember nun nochmals um ein Viertelprozent ange-

stiegen. Falls Sie jetzt eine Mietzinserrhöhung erhalten, empfehlen wir Ihnen wiederum, diese mit dem Mietzinsrechner zu überprüfen. Sie finden ihn unter www.mieterverband.ch/mietzinsrechner. Auf Wunsch wird Ihnen dort auch gleich ein personalisiertes Anfechtungsschreiben an die zuständige Schlichtungsbehörde erstellt.

Auch diesmal gilt: Warten Sie nicht zu lange! Sie haben 30 Tage Zeit, die Mietzinserrhöhung anzufechten, danach gilt der neue Mietzins – und ist die Grundlage für allfällige weitere Erhöhungsrunden.

Mietzinsrechner: www.mieterverband.ch/mietzinsrechner



Trotz hängigem Verfahren anfechten!

Falls Ihr Verfahren aus der ersten Referenzzinserhöhung noch hängig ist, sollten Sie auch die zweite Erhöhung unbedingt innert der 30-tägigen Frist bei der Schlichtungsbehörde anfechten. Diese könnte so gleich beide Mietzinserhöhungen in derselben Verhandlung überprüfen. Ohne Anfechtung riskieren Sie hingegen, dass die zweite Erhöhung ihre volle Wirkung entfaltet und Sie ab dem nächsten Kündigungstermin den höheren Mietzins bezahlen müssen. Und zwar selbst dann, wenn die Schlichtungsbehörde anlässlich der Verhandlung bezüglich der ersten Mietzinserhöhung zum Ergebnis kommt, dass diese nicht zulässig war. Das Gleiche gilt, wenn die Anfechtung bei der Schlichtungsbehörde zu keinem Ergebnis geführt hat und das Verfahren an ein Gericht weitergezogen wurde.

Darum noch einmal: Fechten Sie die zweite Mietzinserhöhung trotz hängigem Schlichtungs- respektive Gerichtsverfahren umgehend an. Achtung: Falls Ihr Verfahren vom Juni noch hängig ist, können Sie unseren Mietzinsrechner für die zweite Anfechtung NICHT benutzen. Dies aus folgendem Grund: Wegen der Anfechtung der ersten Erhöhung steht die Grundlage für die Berechnung der zweiten Mietzinserhöhung noch gar nicht fest.

Fechten Sie die zweite Mietzinserhöhung trotz hängigem Verfahren umgehend an.

Massiver Anstieg bei Schlichtungen

Im ersten Halbjahr 2023 wurden im Miet- und Pachtwesen rund 17 500 neue Verfahren eingeleitet, das sind 42 Prozent mehr als in den vorangegangenen sechs Monaten. Dies hat das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) Ende November bekannt gegeben. In gewissen Kantonen verdoppelten sich die Fälle sogar, etwa in Zürich, Luzern, Uri und Schwyz. Die starke Zunahme stehe wahrscheinlich in Zusammenhang mit dem Anstieg des Referenzzinssatzes vom Juni, mutmasst das BWO.

Nachgefragt

Meine Miete soll wegen des gestiegenen Referenzzinssatzes erhöht werden. Kann ich mich mit dem Argument dagegen wehren, durch die Erhöhung überschreite der Mietzins die gesetzlich zulässige Höhe?

Ja, das können Sie. Zwar kann sich die Mieterschaft grundsätzlich nur zu Beginn eines Mietverhältnisses während 30 Tagen gegen einen missbräuchlichen Mietzins wehren. Aber: Weil Mieter*innen durch das Gesetz gegen missbräuchliche Mietzinse geschützt sind, können sie mit der «Einrede des missbräuchlichen Mietzinses» immerhin weitere Erhöhungen eines bereits missbräuchlichen Mietzinses verhindern. So etwa bei einer Erhöhung aufgrund eines gestiegenen Referenzzinssatzes. Einer solchen Mietzinserhöhung, die im Prinzip korrekt ist, können Mietende entgegenhalten, dass der Mietzins nach einer Erhöhung missbräuchlich wäre. Mietende können so ein Stopp-Zeichen setzen. Sie müssen die Einrede im Anfechtungsverfahren aber ausdrücklich erheben. Denn weder die Schlichtungsbehörden noch die Gerichte prüfen von sich aus, ob eine Mietzinserhöhung zu einem missbräuchlichen Mietzins führt.

Kommt es tatsächlich zu einer Berechnung des Ertrags durch die Schlichtungsstelle oder ein Gericht, gibt es zwei verschiedene Berechnungsmethoden – je nachdem, wie alt die betreffende Liegenschaft ist. Bei neueren Bauten, die bis zu 10 Jahre alt sind, kann auf den Bruttoertrag abgestellt werden. Dieser ist relativ einfach zu berechnen. Nach vorherrschender Rechtsauffassung darf das Anlagekapital eine Rendite abwerfen, die maximal zwei Prozent über dem aktuellen Referenzzinssatz liegt. Das Anlagekapital besteht dabei im Wesentlichen aus den Kosten, welche die Eigentümerschaft mit dem Landerwerb und dem Bau der Liegenschaft hatte.

Bei älteren Bauten ist hingegen auf den Nettoertrag abzustellen. Der Nettoertrag, auch Nettoertrag genannt, gibt Auskunft, wie hoch das Eigenkapital der Vermieterschaft verzinst wird. Als zulässig gilt eine Rendite von zwei Prozent über dem aktuellen Referenzzinssatz, solange dieser 2 % oder weniger beträgt. Bei einem aktuellen Referenzzinssatz von 1,75 % beträgt die höchstzulässige Nettoertrag also 3,75 %. Erzielt die Vermieterschaft eine höhere Verzinsung, ist der Mietzins missbräuchlich.

Damit allerdings eine solche Berechnung überhaupt erst möglich ist, muss die Vermieterschaft ihre Buchhaltung offenlegen. Mietende sollten deshalb bereits im Anfechtungsbrief ausdrücklich schreiben: «Ich erhebe die Einrede des übersetzten Ertrags und beantrage, dass die Vermieterschaft sämtliche erforderlichen Unterlagen zur Berechnung der Ertragslage herauszugeben hat.»

Mietende sollten sich allerdings keine Illusionen machen. Die Erfahrungen aus der ersten Mietzinserhöhungsrunde vom vergangenen Sommer zeigen, dass Vermieterinnen sich ungern in die Karten schauen lassen und die Herausgabe solcher Informationen so lange wie möglich hinauszögern. Im Schlichtungsverfahren sind die Parteien noch nicht verpflichtet, Urkunden einzureichen. Bei Verletzung der Mitwirkungsobliegenheit liegt die Vermutung eigentlich nahe, dass der erhöhte Mietzins über der zulässigen Rendite liegen würde. Es bleibt darum zu hoffen, dass Vermieter*innen, die nicht kooperieren, in einem späteren Gerichtsverfahren dafür «bestraft werden», indem ihnen z. B. die Gerichtskosten vollumfänglich auferlegt werden. Und zwar auch dann, wenn das Gericht zum Ergebnis kommt, dass der Mietzins nicht missbräuchlich ist und die Mieterschaft damit den Prozess verliert.

Fabian Gloor



Foto: Rero Schlarfer

Während Nicole Schweizer und ihr Team noch alle Hände mit der ersten Erhöhungsrunde zu tun haben, rollt schon die zweite an.

«Es hat sich gelohnt, die langjährige Behördenpraxis anzugreifen»

Die Anhebung des Referenzzinssatzes im Juni hat hohe Wellen geschlagen. Nicole Schweizer, Co-Leiterin der Rechtsberatung des MV Zürich, blickt auf ein turbulentes halbes Jahr zurück – und auf einen wichtigen Erfolg.

Bereits wenige Tage nach der Referenzzinserhöhung liefen bei der Rechtsberatung des MV Zürich die Drähte heiss. In der zweiten Juniwoche gingen über tausend Anrufe ein, doppelt so viele wie sonst in einer Woche. Die Mailanfragen verdreifachten sich im Juni im Vergleich zu einem durchschnittlichen Monat. Insgesamt kamen von Juni bis September so viele Beratungsgespräche, Anrufe und Mailanfragen zusammen wie sonst in einem ganzen Jahr. Eine Herausforderung für Nicole Schweizer, Co-Leiterin der Rechtsberatung des MV Zürich, und ihr Team.

Frau Schweizer, hatten Sie mit einem derartigen Ansturm auf die Rechtsberatung gerechnet?

Ja, es war absehbar, dass wir bedeutend mehr Anfragen bekommen würden. In einer Zeit, in der alles teurer wird, ist eine Mietzinserhöhung umso belastender. Zudem hat der Mieterinnen- und Mieterverband bereits frühzeitig in den Medien auf das Thema aufmerksam gemacht und die Leute dazu ermutigt, eine Mietzinserhöhung genau anzuschauen und gegebenenfalls anzufechten. Wir bereiteten uns entsprechend vor.

Wie sahen diese Vorbereitungen aus?

Wir begannen bereits im Herbst 2022, als klar wurde, dass in den kommenden Monaten der Referenzzins steigen würde. Zunächst schauten wir uns alte Fälle von 2008 an – dem Zeitpunkt der letzten Erhöhung. Glücklicherweise haben wir Mitarbeiter*innen im Team, die damals bereits dabei waren und ihre Erfahrungen teilen konnten. Ausgehend davon spielten wir verschiedene Szenarien durch, entwickelten eine Beratungsstrategie und bereiteten Musterbriefe für die Mieter*innen vor. Ausserdem arbeiteten wir am Online-Mietzinsrechner mit. Per Juni stellten wir zusätzliche Mitarbeiter*innen an und richteten eine spezielle Telefonlinie für Fragen zum Referenzzinssatz ein.

Welche Fragen kamen immer wieder in den Beratungsgesprächen?

Die meistgestellte Frage war: Ist die Erhöhung gerechtfertigt? Gefolgt von: Was muss ich jetzt machen? Und: Wie stehen meine Erfolgchancen bei einer Anfechtung?

Wie beantworteten Sie diese Fragen?

Wenn der Referenzzinssatz steigt, haben Vermieter*innen grundsätzlich das Recht, die Miete in einem bestimmten Rahmen anzuheben. Die Antwort auf die erste Frage ist daher in den meisten Fällen erst einmal: Ja. Sofern kein Rechnungsfehler vorliegt und bei Vertragsschluss kein falscher Referenzzinssatz verwendet wurde, kann man da kaum etwas machen. Nebst dem höheren Referenzzins können die Vermieter*innen aber auch eine Kostensteigerungspauschale verrechnen – in diesem Punkt gibt es bei einer Anfechtung mehr Spielraum. Weil der Referenzzinssatz seit 2008 stetig gesunken ist, hat sich bisher kaum jemand für die Kostensteigerungspauschale interessiert. Mit der Erhöhung des Referenzzinssatzes im Juni fällt sie nun aber ins Gewicht. Deshalb haben wir das Thema zu einem Fokus unserer Kampagne gemacht.

Welche Möglichkeiten gibt es denn punkto Kostensteigerungspauschale?

Über die Kostensteigerungspauschale wälzen Vermieter*innen Betriebskosten auf die Mieter*innen ab, die sie nicht bereits als Nebenkosten verrechnen. Die Pauschale beträgt bis zu 1 Prozent des Nettomietzinses – pro Jahr seit der letzten Mietzinsänderung. Um zu beurteilen, ob die Höhe dieser Pauschale im Einzelfall gerechtfertigt ist, haben wir geschaut, wie viel Nebenkosten bezahlt werden und wofür. Wenn bereits drei oder mehr Positionen abgerechnet werden, ist es weder realistisch noch gerechtfertigt, eine Pauschale von 1 Prozent draufzuschlagen. In so einem Fall dürfte die Pauschale aus unserer Sicht maximal 0,25 Prozent betragen. Wenn die Nebenkosten hingegen nur Heizung und Warmwasser umfassen, halten wir 0,5 Prozent für vertretbar. Bei einem Neubau, bei dem keine Reparaturarbeiten zu erwarten sind, sollte die Kostensteigerung in den ersten fünf Jahren ganz entfallen. Entscheidend ist darüber hinaus, auf welcher Basis die Pauschale berechnet wird. Das ist leider eine ziemlich komplizierte Angelegenheit.

Können Sie es anhand eines Beispiels erklären?

Nehmen wir an, Ihr Vermieter hat Ihnen vor drei Jahren die Miete wegen des Referenzzinssatzes gesenkt, Ihnen

gleichzeitig aber 1 % Kostensteigerung pro Jahr seit der letzten Mietzinsänderung verrechnet. Der Nettomietzins, den sie seither zahlen, beinhaltet somit mehrere Jahre Kostensteigerung. Für die Mietzinserhöhung im Oktober wendet Ihr Vermieter nun diesen Nettomietzins an und berechnet darauf erneut eine Kostensteigerungspauschale – wiederum 1 % für jedes der drei Jahre seit der letzten Senkung, was dann also 3 % mehr Miete ausmacht. Jetzt wird es interessant – und noch komplizierter: Mietzinssenkungen sind in diesem Zusammenhang nicht verbindlich. Sie können darum als Mieter*in fordern, dass die Kostensteigerung basierend auf einem verbindlichen Nettomietzins berechnet wird – das ist entweder jener zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses, jener der letzten Mietzins-erhöhung oder jener eines allfälligen abgeschlossenen Vergleichs.

Die Kostensteigerungspauschalen, die mir mein Vermieter in der Vergangenheit bei Mietzinssenkungen aufgerechnet hat, würden dadurch entfallen?

Genau. Bei der Beratung haben wir im Einzelfall jeweils ausgerechnet, ob es finanziell mehr Sinn macht, als Basis für die Pauschale den letzten verbindlichen Nettomietzins zu nehmen oder jenen nach der letzten Senkung. Was wichtig zu wissen ist: Wenn man eine Mietzinserhöhung akzeptiert, ist das in Zukunft der neue, verbindliche Nettomietzins – also auch die neue Basis für die Berechnung künftiger Kostensteigerungspauschalen. Wer die Mietzinserhöhung vom Juni akzeptiert hat, hat jetzt einen Nettomietzins, der sämtliche aufgerechneten Kostensteigerungen enthält – es gibt kein Zurück mehr. Deswegen haben wir den Mieter*innen zur Anfechtung geraten: Weil man dann eine Reduktion oder gar Streichung vergangener Kostensteigerungspauschalen fordern und so eine bessere Basis für künftige Mietzinsänderungen legen kann.

Ist es überhaupt zulässig, die Kostensteigerung pauschal zu verrechnen?

Nein, Pauschalen sind gemäss Bundesgericht nur in Ausnahmefällen zulässig. Eigentlich müssten die Vermieter*innen zuhanden der Mieter*innen die Kostensteigerung genau auflisten und aufschlüsseln. Die Behördenpraxis

ist aber eine andere: In vielen Kantonen lassen die Schlichtungsbehörden der Einfachheit halber eine Pauschale zu. Im Kanton Zürich variiert diese von Bezirk zu Bezirk. Manche Schlichtungsbehörden rechnen mit 1 Prozent, andere nur mit 0,5. Wir vom MV Zürich kritisieren diese uneinheitliche Handhabung und halten 1 Prozent für klar zu hoch. Deshalb gingen wir im Juli aktiv auf alle Schlichtungsbehörden im Kanton zu. Wir informierten sie darüber, dass wir den Mieter*innen raten, die Mietzinserrhöhung anzufechten und eine Anpassung der Kostensteigerungspauschale zu fordern – 0,5 Prozent bei geringen, 0,25 bei umfangreichen Nebenkosten und keinerlei Kostensteigerung bei Neubauten.

Wie reagierten die Behörden darauf?

Mehrheitlich bekamen wir ein gutes Feedback. Viele Schlichtungsbehörden teilten unsere Ansicht, dass nicht mit überrissenen Pauschalen gerechnet werden darf, und stützten unsere Strategie. Manche übernahmen die von uns vorgeschlagene Abstufung sogar. Einige stellten sich zunächst jedoch quer.

Inwiefern?

Sie schickten den Mieter*innen direkt nach Eingang der Anfechtung einen Brief mit einer Berechnung, die ungeachtet der vorgebrachten Argumente eine fixe Pauschale von 0,5 Prozent stützt. Sie positionierten sich damit klar aufseiten der Vermieterschaft. Das schreckte viele Mieter*innen ab und bewog sie dazu, ihre Anfechtung zurückzuziehen. Dass eine Behörde den Mieter*innen vor dem Verfahren mitteilt, sie interessieren sich, salopp gesagt, nicht für ihr Anliegen, ist inakzeptabel. Wir wehrten uns dagegen und kündigten an, betreffende Entscheide konsequent an die nächste Instanz weiterzuziehen. Seither hat sich einiges getan. Bei einem Treffen im Oktober einigten sich alle Schlichtungsbehörden darauf, dass Vermieter*innen die Kostensteigerung künftig nachweisen müssen und die Pauschalen vereinheitlicht werden – gemäss der von uns vorgeschlagenen Abstufung. Wir freuen uns über diesen kleinen Sieg. Er bestätigt unsere Strategie, die Kostensteigerungspauschale zu einem Schwerpunkt unserer Kampagne zu machen und diese langjährige Behördenpraxis anzugreifen.

Angenommen, ich kann punkto Kostensteigerungspauschale nichts rausholen. Gibt es noch andere Möglichkeiten, die Mietzinserrhöhung anzufechten?

Die letzte Möglichkeit ist die sogenannte Renditeeinrede (mehr dazu lesen Sie auf Seite 7 unter «Nachgefragt»; Anmerkung der Redaktion). Für eine Renditeeinrede braucht es aus unserer Sicht eine anwaltliche Vertretung, weil das Thema rechtlich sehr komplex ist. Unser Motto in der Beratung ist jedoch Hilfe zur Selbsthilfe, deshalb war die Renditeeinrede bisher kein Fokus in unserer Beratungsstrategie – was sich je nach Entwicklung ändern kann.

*Sie sagten, viele Mieter*innen hätten sich nach den Erfolgchancen einer Anfechtung erkundigt. Weiss man schon, wie die Schlichtungsverfahren ausgegangen sind?*

In der Rechtsberatung hüten wir uns davor, Prognosen zu machen. Mit unserem Mietzinsrechner können wir den Mieter*innen lediglich eine Einschätzung geben, ob die Mietzinserrhöhung überrissen scheint und wie viel bei einer erfolgreichen Anfechtung allenfalls rauszuholen wäre. Wenn die finanziellen Auswirkungen wesentlich sind, raten wir den Mieter*innen zu einer Anfechtung. Zusätzlich empfehlen wir ihnen, aktiv auf ihre Vermieterschaft zuzugehen. Das führte in einigen Fällen dazu, dass die Vermieterschaft den Mieter*innen mit einer tieferen Kostensteigerungspauschale entgegenkam, sodass die Schlichtungsverhandlung nicht mehr nötig war. Wie es bei den laufenden Verfahren aussieht, kann ich nicht sagen. Viele Mieter*innen haben noch nicht einmal einen Termin für die Schlichtungsverhandlung. Es gibt erhebliche Verzögerungen, weil die Behörden bedeutend mehr Anfechtungsgesuche bearbeiten müssen als üblich.

Hat man bessere Erfolgchancen, wenn man sich mit anderen im Haus zusammenschliesst?

Grundsätzlich ist es immer hilfreich, wenn mehrere Mieter*innen die Mietzinserrhöhung anfechten und mit einem gemeinsamen Vorschlag auf die Vermieterschaft zugehen – vorausgesetzt, die Ausgangslage ist vergleichbar. Man ist dann nicht alleine und alle stehen für das gleiche Anliegen ein. Das führt nicht

selten dazu, dass die Vermieterschaft den Mieter*innen entgegenkommt, weil sie keine Lust auf eine Reihe von Schlichtungsverfahren hat.

Rechnen Sie für die nun anrollende zweite Erhöhungsrunde mit einem ähnlichen Beratungsbedarf?

Das ist im Moment schwierig abzuschätzen. Die zweite Erhöhungsrunde wird finanziell nicht ganz so stark ins Gewicht fallen wie die erste, weil seit der Erhöhung im Oktober nur drei Monate Kostensteigerung berechnet werden können. Es gibt aber Vermieter*innen, die die erste Erhöhungsrunde ausliessen und die zweite Runde abwarteten. Und es gibt Mieter*innen, die im Sommer keine Mietzinserrhöhung erhielten, weil ihre Miete auf einem Referenzzins von 1,5 Prozent basierte. Wir rechnen vorsorglich mit einem ähnlich hohen Ansturm wie im Juni und planen unsere Ressourcen entsprechend ein. Auch deshalb, weil wir immer noch alle Hände voll zu tun haben mit den Fällen aus der ersten Erhöhungsrunde. In den vergangenen Wochen erhielten viele Mieter*innen relativ kurzfristig einen Vorladungstermin für die Schlichtungsverhandlung. Daher ist die Nachfrage nach den Coachings, die wir unseren Mitgliedern im Vorfeld der Schlichtungsverhandlung anbieten, momentan sehr gross.

Beratung für Mitglieder und Nichtmitglieder

Wenn Sie Mitglied sind und sich beraten lassen wollen, wenden Sie sich bitte an Ihre örtliche Sektion. Die entsprechenden Kontaktdaten finden Sie auf Seite 22. Auch Nichtmitglieder können sich bei Mietfragen an die Rechtsberatung des Mieterinnen- und Mieterverbands wenden. Für eine telefonische Beratung steht unter 0900 900 800 eine kostenpflichtige Hotline zur Verfügung (Montag, 9 – 15 Uhr; Dienstag bis Freitag, 9 – 12.30 Uhr, Fr. 4.40/Minute).



Nichts mehr zu schraubeln



Die steigenden Kosten beim Wohnen und der Mangel an bezahlbaren Wohnungen verstärken schweizweit die sozialen Probleme. Der Bund delegiert Verantwortung und Kosten an die Kantone. SKOS und Caritas schlagen Alarm.

60 Franken mehr für die Wohnung, 50 Franken zusätzlich für den Strom und das Heizen und nochmals 120 Franken für die Krankenkasse aller Familienmitglieder, dazu ebenfalls teuerungsbedingt höhere tägliche Ausgaben beim Essen – das kann eine Person oder eine ganze Familie finanziell an den Rand bringen. Und genau das passiert jetzt. Die steigenden Kosten haben für unzählige Menschen dramatische Folgen. Jene, die schon zuvor kaum Reserven im Budget hatten, haben jetzt nichts mehr zu schraubeln. Ohne Reserven, Freunde oder eine zugewandte Familie wird es unter diesen Umständen auch schwierig, die Miete zu bezahlen. Unser Gesetz ist dann gnadenlos: Bei Nichtbezahlung kann die Vermieterin eine Zahlungsfrist von 30 Tagen ansetzen und die Kündigung androhen. Wird die Miete innerhalb dieser Zeit nicht beglichen, kann sie mit einer weiteren Frist von 30 Tagen auf das Ende eines Monats kündigen.

Hilfe wird zunehmend schwieriger

Bei den Caritas-Beratungsstellen klopfen immer mehr Menschen an, die zu wenig verdienen, um noch alle Rechnungen bezahlen zu können – aber zu viel, um Sozialhilfe zu erhalten. Hilfe suchen auch Leute, die Sozialhilfe erhalten, aber deren Wohnung mit der Mietzinserhöhung zu teuer geworden ist. In vielen Gemeinden ist die Sozialhilfe streng beim Einhalten der sogenannten Mietzinslimite, Betroffene müssen die Differenz aus dem Geld, das ihnen fürs Essen bleibt, stemmen. Ferner suchen auch Menschen die Beratungsstellen auf, deren günstige Wohnung abgerissen wird und die seit Monaten vergeblich eine andere bezahlbare suchen.

Caritas Zürich betreibt zur Unterstützung bei der Wohnungssuche das Mentoring-Projekt «Wohnfit» – aber wer einen Eintrag im Betreibungsregister hat, kann sich da nicht anmelden. Die privat orga-

nisierte Anlaufstelle «Hilfe bei der Wohnungssuche» berät auch diese Personen. Jeden Mittwoch empfangen Marie-Louise Fridez und weitere Freiwillige im Kafi Klick in Zürich Menschen, die es bei der Suche besonders schwer haben – sei es, weil ihr Deutsch nicht ausreicht, um einen überzeugenden Bewerbungsbrief zu schreiben, oder weil sie keinen Computer haben, mit dem sie einen solchen Brief schreiben könnten. «Inzwischen können wir nur noch ganz wenigen wirklich helfen, weil es schlicht kaum noch bezahlbare Wohnungen gibt.» Trotzdem machen sie weiter. Und es kommen immer mehr Menschen, die Hilfe benötigen. Fridez sagt: «Unsere Arbeit füllt eine Lücke. Das kann aber kein Dauerzustand sein – die Politik muss sich darum kümmern.» Sie lernt immer wieder Menschen kennen, die sich verschulden, um die Miete oder die Krankenkasse oder beides bezahlen zu können. «Aber dann haben sie bei der Wohnungssuche noch mehr Probleme.»

Meilenweit von Unterstützung entfernt

Hilfsangebote wie jenes von Marie-Louise Fridez oder auch «Wohnfit» von Caritas Zürich – bei Caritas Aargau gibt es ein ähnliches Projekt namens «Wohnstart» – sind beinahe einzigartig für die Deutschschweiz. Die Wohnkrise schreitet allerdings überall im Land voran. Immer mehr Menschen können sich das Grundlegendste – Wohnen, Essen und Gesundheit – nicht mehr vorbehaltlos leisten.

Immer mehr Menschen können sich das Grundlegendste – Wohnen, Essen, Gesundheit – nicht mehr vorbehaltlos leisten.

Betroffen sind auch Erwachsene, die im Berufsleben stehen und Kinder haben. Es sind sogar gerade sie, denn «die im unteren Einkommensbereich sind immer noch meilenweit davon entfernt, Unterstützung zu erhalten», sagt Andreas Lustenberger, Geschäftsleitungsmitglied von Caritas Schweiz. Lustenberger nennt ein typisches Beispiel: eine 4-köpfige Familie, zwei Erwachsene und zwei Kinder. Die Eltern arbeiten mit einem Pensum von 150 Prozent – er 80 Prozent in der Gastronomie, sie 70 Prozent in der Pflege. Einen kleinen Teil der Kinderbetreuungsaufgaben deckt die Kita ab. Mit ganz normalen Lebenshaltungskosten kommen sie in einem durchschnittlichen Kanton auf Ausgaben von rund 6000 Franken im Monat für die ganze Familie. Sozialhilfeberechtigt wären sie nur, wenn sie zusammen weniger als 3900 Franken Einnahmen hätten. Sie verdienen also quasi 2100 Franken «zu viel», um überhaupt Unterstützung zu erhalten. Genau in dieser Spanne dazwischen gebe es viele mit Kindern, weil sie wegen der Betreuung die Pensen reduziert haben. Genau das, sagt Andreas Lustenberger, seien «die Leute, die jetzt in eine Krise kommen». Wenn schon 6000 Franken für eine Familie kaum reichen – wie sollen sie da mehrere hundert Franken mehr fixe Kosten stemmen können? «Wir sehen, dass Menschen bei steigenden Wohnkosten bei der Gesundheit, dem Essen oder bei Kursen für die Kinder sparen», sagt der Wirtschaftsgeograf.

Ein Vorschuss würde reichen

Das ist auch in den Bergkantonen nicht anders. Im Oberwallis erlebt die Sozialarbeiterin Jasmine Gnesa, dass immer mehr Menschen keine Anschlusslösung haben, wenn sie ihre Wohnung verlieren. «Früher kam es einmal im Jahr vor, dass wir jemanden in einem Hotel unterbringen mussten – inzwischen sind es viele mehr», erzählt sie.

«Früher kam es einmal im Jahr vor, dass wir jemanden in einem Hotel unterbringen mussten – inzwischen sind es viele mehr.»

Jasmine Gnesa hat sich im Rahmen einer wissenschaftlichen Arbeit vertieft mit der Wohnproblematik auseinandergesetzt und sieht viele Lücken im Schweizer System, angefangen bei Zahlen und Statistiken. Als eine Konsequenz daraus fehlten Strategien und Mittel, um mit den Schwierigkeiten umzugehen, sagt sie.

So könne man den Menschen beispielsweise oft erst zu spät helfen, nämlich wenn sie die Wohnung bereits verloren haben: «Man muss zuerst in die Sozialhilfe fallen, um Anrecht auf Unterstützung zu haben.» Dabei würde vielen bereits ein Vorschuss von einer Monatsmiete helfen, um die Wohnung behalten zu können. Und dass die Sozialhilfe mit der Vermieterschaft reden würde, sagt sie. Denkbar wäre auch eine Bürgschaft, wie sie die Stiftung Domicil in Zürich oder Immo Solidaire im Wallis übernimmt – alles mit dem Ziel, Wohnungs- und Obdachlosigkeit zu vermeiden. Aus ethischen Gründen – und ganz einfach auch, weil Notunterkünfte in Hotels die öffentliche Hand x-fach stärker belasten als Zuschüsse, damit jemand die Wohnung behalten kann.

«Beim Wohnen gibt es nichts»

Aber diese Unterstützung fehlt im ganzen System – was Jasmine Gnesa nicht versteht. Sie sagt: «Vergleichen wir doch mal mit der Arbeitsvermittlung. Da gibt es Fachstellen, Beratungen, Integrationsangebote – das Angebot ist riesig! Und beim Wohnen? Da gibt es

nichts.» Was sie vermisst, ist ein Wohnhilfesystem mit Fachstellen und Vermittlungen. «Wichtig wäre dabei die Unterstützung, bevor die Menschen ihre Wohnung verlieren», sagt sie.

Das praktisch gänzliche Fehlen von Wohnhilfe-Angeboten habe mit den rechtlichen Grundlagen im Land zu tun, konkret: Mit dem Fehlen einer staatlichen Pflicht, das Recht auf Wohnen sicherzustellen. Dieses Recht sei viel zu wenig klar definiert. Deshalb muss sie «Recht auf Wohnen» gleich selber wieder relativieren: «Unsere Gesetzesgrundlage ist diesbezüglich höchst unpräzise, und damit fängt das ganze Problem an: Es gibt zwar in der Bundesverfassung den Artikel 12. Aber ein eigentliches «Recht auf Wohnen» oder auf Wohnhilfe ist dort nicht festgeschrieben. Das wird auf die Kantone abgeschoben.»

Für Jasmine Gnesa zeigte sich im Rahmen ihrer Untersuchung deutlich: Dass das Grundrecht auf Wohnen hierzulande so unpräzise formuliert ist, hat zur Folge, dass den damit verbundenen wachsenden sozialen Problemen nicht Einhalt geboten werden kann. Denn es werden noch nicht einmal Zahlen dazu erhoben, es gibt schlicht keine Statistiken. Man braucht nicht Ökonomin zu sein, um zu verstehen: Wo keine Zahlen, da keine Fakten. Gnesa sagt: «Die Politik sieht das Problem nicht.»

Und die Zuständigkeiten seien – nicht zuletzt dadurch – nicht klar. Jasmine Gnesa: «Muss der Kanton Mandate erteilen und den Leistungsvertrag anpassen? Müssen die Gemeinden handeln, beispielsweise mit Notunterkünften? Oder muss zuerst der Sozialdienst Beratungsprozesse anpassen? Niemand fühlt sich zuständig, und dadurch sieht sich niemand gezwungen zu handeln.» Somit «koche jeder in seiner Küche» und eine Zusammenarbeit im Rahmen eines gelingenden Wohnhilfesystems in der Region sei nicht möglich.

Obdachlosigkeit nimmt zu

Dass die Politik das Problem nicht sieht, wie Jasmine Gnesa sagt, dürfte sich in nächster Zeit ändern. Denn die Obdachlosigkeit nimmt zu. Gemäss einer aktuellen Studie der Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW) waren zum Zeitpunkt der Untersuchung landesweit etwa 2200 Menschen obdachlos, weitere 8000 vom Verlust der Wohnung bedroht. Die Studie wurde im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen verfasst.

Unterdessen hat die Stadt Bern bekannt gegeben, dass die Zahl Obdachloser stark angestiegen sei. Viele von ihnen litten an psychischen Erkrankungen, heisst es. Die Stadt baut die Obdachlosenhilfe nun aus und passt sie den neuen Gegebenheiten an.

Es gibt viele Gründe für Obdachlosigkeit. Immer häufiger stecke der Druck des Wohnungsmarktes dahinter, sagt Markus Kaufmann, Geschäftsführer der Schweizerischen Konferenz für Sozialhilfe (SKOS): «Er bewirkt, dass Leute, die bisher in Nischen noch Wohnraum gefunden haben, diesen jetzt verlieren. Auch Leute, die die Miete nicht mehr bezahlen können, sind von Obdachlosigkeit bedroht. Denn bei ihnen kommt es zur Zwangsvollstreckung.»

Die Wissenschaftler*innen der FHNW kamen unter anderem zum Schluss, dass Obdachlosigkeit durch niederschwellige Wohnangebote verhindert oder bekämpft werden kann und dass ein Ausschluss aus der Gesellschaft frühzeitig verhindert, aufgefangen oder gemildert werden sollte. Das unterstreicht Jasmine Gnesas Forderungen nach sozialer Unterstützung von Menschen, die nicht bei der Sozialhilfe angemeldet, aber vom Verlust ihrer Wohnung bedroht sind. Auch Markus Kaufmann von der SKOS sagt: «Wir hoffen immer, dass die Leute zur Sozialhilfe kommen, bevor sie die Wohnung verlieren. Denn jemanden zu unter-

stützen, der keine Wohnung mehr hat, ist noch schwieriger.»

Angst vor den kommenden Jahren

Bei Caritas ist man besorgt, dass die Zahl der auf Hilfe Angewiesenen 2024 nochmals stark steigen wird – wegen der dann abermals ansteigenden Miet- und Nebenkosten: Um bis zu 15 Prozent, so rechnet das Bundesamt für Wohnungswesen, wird sich das Wohnen bis ins Jahr 2026 wohl durchschnittlich verteuern.

«Viele Leute, die bei uns in die Beratung kommen, sind extrem nervös und haben Angst», erzählt Aline Masé, Leiterin Grundlagen und Fachstelle Sozialpolitik bei Caritas Schweiz, «auch wir haben grosse Angst davor, was die steigenden Mieten fürs nächste Jahr bedeuten.» Sie hat Einblick in Budgets und sieht, wie viele «auf null austariert oder bereits im Minus» sind. Sie sagt: «Es verträgt eigentlich schon jetzt nichts mehr. Und eine günstigere Wohnung muss man erst einmal finden.» Viele würden schon jetzt beim Essen und der Gesundheit sparen, um die Miete bezahlen zu können: «Der Budgetposten Wohnen und Energie macht im untersten Einkommensfünftel ein Drittel des Bruttoeinkommens aus.»

Auch Markus Kaufmann von der SKOS sagt: «Wenn die Mieten derart steigen, gibt es mehr Working Poor.» Also mehr Menschen, die von dem, was sie verdienen, nicht mehr leben können. Das falle zuerst in der Sozialhilfe auf, die eine Seismographenfunktion für die sozialen Probleme habe. Die steigenden Wohnkosten, sagt auch Aline Masé von Caritas

«Die steigenden Wohnkosten werden bald zum grössten sozialpolitischen Problem.»

Schweiz, würden bald schon zum grössten sozialpolitischen Problem werden: «Bis in den Mittelstand hinein. Es muss jetzt schnell etwas passieren.»

Schnelle Hilfe wäre nötig

Für kurze Zeit schien es, als habe der Bundesrat den Ernst der Lage erkannt. Wohnminister Guy Parmelin (SVP) lud zum runden Tisch, um die Wohnkrise in den Griff zu bekommen. Aber die Enttäuschung ist nach dem kürzlichen zweiten Treffen, an dem die Immobilienseite erneut deutlich in der Überzahl war, gross aufseiten der Mieter*innen und derer, die sie dort vertraten. Parmelin schlägt preisdämpfende Massnahmen vor, aber erstens lösen diese das systemische Problem nicht und zweitens bringt er die Vorschläge erst im Sommer 2024 in die Vernehmlassung (vgl. Seite 5).

Was schneller wirkt, ist die sogenannte Subjekthilfe: Man unterstützt die Mieter*innen beim Bezahlen der Wohnkosten. In der Fachsprache heisst das Instrument «Individuelle Wohnbeihilfen». Weil der Bund die Verantwortung aber an die Kantone delegiert hat, ist es Glückssache, ob Armutsbetroffenen in ihrer teuerungsbedingten Wohnnot geholfen wird. Die SKOS zählt in einem Grundlagenpapier, das sie im September angesichts der sich verschärfenden Wohn- und Sozialkrise zusammen mit einer Pressemitteilung («SKOS sieht dringenden Handlungsbedarf beim Thema Wohnen») veröffentlicht hat, auf: Im Kanton Basel-Stadt gibt es unter bestimmten Voraussetzungen Familienmietzinsbeiträge für Haushalte mit mindestens einem Kind. Im Kanton Baselland existieren ebenfalls Mietzinsbeiträge für armutsbetroffene Familien und Alleinerziehende. Der Kanton Genf sowie verschiedene Gemeinden im Kanton Waadt kennen eine «allocation de logement». Die Mieterschaft kann diese erhalten, wenn der Mietzins eine zu hohe Belastung für ihr

Einkommen und Vermögen darstellt und sie bestimmte Kriterien erfüllt. In den Städten Zürich und Luzern wiederum wurden im Zuge der steigenden Energiepreise diesbezügliche Zuschüsse eingeführt.

Die Alarmglocke geläutet

Die SKOS appelliert auch an die Eigentümer*innen von Mietliegenschaften: Sie sollen doch bitte davon absehen, die aufgrund der Hypothekarzinsenerhöhungen möglichen Mietzinsanpassungen voll auszuschöpfen. Der Bund, die Kantone und Gemeinden sollten ihre Massnahmen zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum weiter ausbauen, mit der Betonung auf «bezahlbar», wie Markus Kaufmann sagt. In ländlichen Regionen gibt es beispielsweise noch kaum Wohnbaugenossenschaften, in den Städten können diese wegen der hohen Bodenpreise kaum noch wachsen.

Aline Masé von Caritas Schweiz erachtet auch Vorgaben bei baulichen Verdichtungsprojekten und weitere Massnahmen gegen die Verdrängung, wie sie der Mieterinnen- und Mieterverband vertritt, als unumgänglich. Und sie plädiert für Ergänzungsleistungen für alle, die elementare Ausgaben nicht mehr stemmen können – eine Art Grundeinkommen, aber mit Bedingungen.

Weil das alles Zeit braucht, kommt man jetzt um schnelle Massnahmen, die den Betroffenen direkt helfen, nicht herum. Bei den Limiten, die für die Mieten von Menschen in der Sozialhilfe gelten, appelliert die SKOS deshalb eindringlich an die Gemeinden, diese weniger streng zu handhaben. Ja, mit ihrem kürzlichen wohnpolitischen Appell habe die SKOS Alarm schlagen wollen, bestätigt ihr Geschäftsführer, denn: «Die Lage ist ernst.»

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

Schenken Sie ihnen eine Mitgliedschaft beim Mieterinnen- und Mieterverband!

www.mieterverband.ch/schenken



Mieterinnen- und Mieterverband

Anzeige

etcetera

• Soziale Auftragsvermittlung

Wir vermitteln Ihnen tatkräftige Arbeitshilfen

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

www.etcetera-zh.ch

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

Ein Angebot des SAH ZÜRICH

RUFEN SIE UNS AN!



Haben Sie Mietprobleme?

Hotline 0900 900 800
(CHF 4.40/Min.)

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

Werktags 9 bis 12.30 Uhr, montags bis 15 Uhr

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



Mieterinnen- und Mieterverband



Holländische Staubsauger-Werbebrochure aus den 1940er-Jahren.

Unentbehrlicher Helfer im Alltag

Staubsauger sind ein Segen. Die Auswahl an Modellen ist riesig, worauf also achten beim Kauf?

Gut hundert Jahre ist es her, dass Elektrolux und Hoover die ersten marktreifen Staubsauger entwickelt haben. Die praktischen Geräte sind aus unserem Alltag nicht mehr wegzudenken. Allein in Schweizer Haushalten stehen heute über vier Millionen Staubsauger im Einsatz. Dass jedes Jahr 500 000 Staubsauger über den Ladentisch gehen, weist aber darauf hin, dass viele Geräte nach wenigen Jahren ersetzt werden müssen. Wir sollten also beim Kauf eines robusten und zugleich energieeffizienten Modells ein paar Überlegungen anstellen bezüglich Effizienz oder Lautstärke. Soll es ein Schlittensauger mit Kabel sein? Mit und ohne Staubbeutel? Ein Gerät mit Akku oder ein selbstständiger Roboter? Oder gar nur ein kleiner mobiler Handstaubsauger?

Zwei bis drei Dezibel machen einen Unterschied

Eine wichtige Rolle beim Kaufentscheid spielt die Lautstärke. Bei den allermeisten Topten-Modellen (www.topten.ch/

staubsauger) liegt die Bandbreite zwischen 60 und 70 Dezibel. Bereits vermeintlich geringe Unterschiede von 2 bis 3 Dezibel sind deutlich hörbar. Beutellose Modelle sind tendenziell lauter als Modelle mit Beutel. Das leiseste der energieeffizienten Topten-Modelle ist 57 Dezibel laut und weist eine Leistung von 500 Watt auf. «Die Wattzahl sagt allerdings wenig über die tatsächliche Reinigungsleistung aus», erklärt Nadja Gross von Topten. «Eine hohe Wattzahl sagt vor allem, dass das Gerät viel Strom verbraucht; ausschlaggebend ist, wie der Motor, das Gebläse und die Düsen konstruiert sind.» Um bei unserem Modell zu bleiben: In zehn Jahren verbraucht es Strom für 78 Franken. Ein weiterer Kostenfaktor sind die Staubbeutel, diese kosten 137 Franken in zehn Jahren.

Staubfreie Ausblasluft

Der durchschnittlich hohe Beutelpreis von rund 5 Franken wirft daher die Frage auf, ob ein beutelfreies Gerät nicht öko-

nomischer ist. Grundsätzlich ist das so, das Problem ist aber: Schlittensauger ohne Beutel wirbeln beim Leeren der Schmutzbox oft viel Staub auf. Einige wenige Modelle blasen beim Saugen den Feinstaub sogar hinten teilweise wieder raus. Beides ist für Personen mit Allergien oder Asthma ungünstig. Für sie sind darum Geräte mit für Allergiker ausgewiesenem Filtersystem am besten geeignet. Diese garantieren eine fast reine Ausblasluft.

Akkustaubsauger und Roboter

In den letzten Jahren hat das Angebot von Saugrobotern, die automatisch in der Wohnstube zirkulieren, stark zugenommen. Auch kabellose Staubsauger mit einem Akku sind stark im Trend. Hier gibt es sowohl kleine Modelle (Handstaubsauger) als auch grössere mit zusätzlichem Rohr, um auch am Boden saugen zu können. Robotermodelle sowie reine Akkustaubsauger ohne Kabel werden auf Topten noch nicht gelistet. Der Grund dafür ist, dass es keine Energieverbrauchszahlen gibt. Wichtig beim Kauf eines Akkusaugers: Je grösser der Akku, desto länger am Stück können sie zwar saugen, aber desto schwerer wird das Gerät.

Seit 2019 keine Energieetikette mehr

Seit Anfang 2019 ist die Energieetikette für Staubsauger in der EU ungültig, weil die Firma Dyson geklagt hatte. Seither steigen die Leistungszahlen (Watt) wieder, und Lieferanten von Staubsaugern dürfen Staubsauger ohne Energieetikette in der Schweiz verkaufen. Bestehende Energieetiketten müssen in der Schweiz aber nicht entfernt werden. Die Mindestanforderungen für Staubsauger bleiben weiterhin bestehen, insbesondere dürfen neue Staubsauger weiterhin maximal 900 Watt verbrauchen. Aktuell werden die gesetzlichen Mindestanforderungen überarbeitet und damit auch die Wiedereinführung einer Energieetikette auf EU-Ebene diskutiert. «Es bleibt zu hoffen, dass danach auch für Akkustaubsauger und Saugroboter ambitionierte Energieanforderungen gelten und die Produkte mit einem Energielabel wieder verglichen werden können», sagt Nadja Gross.

Tipps zum Staubsauger

Reparatur und Langlebigkeit: Sollte das Gerät oder Teile davon kaputtgehen, sollte man abklären, ob Ersatzteile wie beispielsweise ein neuer Schlauch oder eine neue Düse bestellt werden können. Dies ist billiger und schont die Umwelt: Darum am besten schon beim Kauf abklären! Seit kurzem gibt es auch für Staubsaugermodelle den Reparierbarkeitsindex. Je höher der Index, desto besser lassen sich Ersatzteile finden und einbauen. Das erhöht auch die Lebensdauer des Geräts.

Entsorgung: Alte Staubsauger dürfen kostenlos bei einer Verkaufsstelle zurückgegeben werden, auch ohne Kauf eines neuen Geräts.

Langsam und gleichmässig saugen: Tönt banal, ist aber nicht unwichtig. Je langsamer und gleichmässiger gesaugt wird, desto mehr Schmutz kann aufgenommen werden. Tiefer liegende Schmutzpartikel werden nur entfernt, wenn mehrmals über die gleiche Stelle gesaugt wird.

Gewinnen Sie ein Buch!

In Kooperation mit dem Verlag
Kein & Aber verlosen wir drei
Exemplare des Buches «Tage mit
mir» von Charlotte Wood.

Schreiben Sie uns bis zum 15. Januar 2024
ein Mail mit dem Betreff «Buchverlosung» an:
verlosung@mieterverband.ch



Charlotte Wood
Tage mit mir
Roman
304 Seiten
CHF 32.–

Wie lange der Aufenthalt im Kloster in den Monaro Plains dauern würde, war ihr nicht klar, aber er dauert länger, als es die Städterin mittleren Alters aus Sydney erwartet hätte. Denn weder glaubt sie an Gott, noch hat sie jemals gebetet, aber müde von Arbeit und Stadtleben hat sie sich eher zufällig für diese Form von Rückzug entschieden und ist vorerst einfach mal geblieben. Das ermöglicht ihr, auf überraschende Weise zu sich selbst zu finden und sich mit Fragen zur Vergangenheit, zu Liebe, Krankheit und Tod, zum Älterwerden, zu Freundschaft und was es bedeuten könnte, «gut zu sein», auseinanderzusetzen. Es ist die ungewohnte Umgebung, die ungewohnte Situation, die grundsätzliche Fragen zulässt, fern von Religion, Esoterik, Dramatik.

Charlotte Wood stammt aus New South Wales, Australien, und lebt in Sydney. Sie ist Journalistin und Autorin von mehreren Romanen und Sachbüchern und wurde unter anderem mit dem Stella Prize und dem Prime Minister's Literary Award ausgezeichnet. Zuletzt erschien von ihr der Bestseller «Ein Wochenende» (2020).



Mietvertrag für Wohnräume

Dieser Mietvertrag ist ein Musterentwurf, der für die Vermietung von Wohnräumen in der Schweiz vorgesehen ist. Er enthält die wesentlichen Bestimmungen, die für einen Mietvertrag erforderlich sind. Die Parteien sind verpflichtet, diesen Vertrag sorgfältig zu lesen und zu verstehen, bevor sie ihn unterschreiben. Die Parteien sind verpflichtet, diesen Vertrag sorgfältig zu lesen und zu verstehen, bevor sie ihn unterschreiben.

Erforderungen zum Abschluss des Mietvertrags

21.1 Vertragsgegenstand
 21.1.1 **Bestandteile des Mietobjekts**
 21.1.2 **Bestandteile des Mietobjekts**

21.1.3 **Mietobjekt**
 21.1.4 **Mietobjekt**

21.1.5 **Mietobjekt**
 21.1.6 **Mietobjekt**

21.1.7 **Mietobjekt**
 21.1.8 **Mietobjekt**

21.1.9 **Mietobjekt**
 21.1.10 **Mietobjekt**

21.1.11 **Mietobjekt**
 21.1.12 **Mietobjekt**

21.1.13 **Mietobjekt**
 21.1.14 **Mietobjekt**

21.1.15 **Mietobjekt**
 21.1.16 **Mietobjekt**

21.1.17 **Mietobjekt**
 21.1.18 **Mietobjekt**

21.1.19 **Mietobjekt**
 21.1.20 **Mietobjekt**

21.1.21 **Mietobjekt**
 21.1.22 **Mietobjekt**

21.1.23 **Mietobjekt**
 21.1.24 **Mietobjekt**

21.1.25 **Mietobjekt**
 21.1.26 **Mietobjekt**

21.1.27 **Mietobjekt**
 21.1.28 **Mietobjekt**

21.1.29 **Mietobjekt**
 21.1.30 **Mietobjekt**

21.1.31 **Mietobjekt**
 21.1.32 **Mietobjekt**

21.1.33 **Mietobjekt**
 21.1.34 **Mietobjekt**

21.1.35 **Mietobjekt**
 21.1.36 **Mietobjekt**

21.1.37 **Mietobjekt**
 21.1.38 **Mietobjekt**

21.1.39 **Mietobjekt**
 21.1.40 **Mietobjekt**

21.1.41 **Mietobjekt**
 21.1.42 **Mietobjekt**

21.1.43 **Mietobjekt**
 21.1.44 **Mietobjekt**

21.1.45 **Mietobjekt**
 21.1.46 **Mietobjekt**

Für viele Paare ist die erste gemeinsame Wohnung ein wichtiger Schritt in einer Beziehung. Ein klarer Blick auf die Konsequenzen eines gemeinsamen Mietvertrags ist trotz rosaroter Brille unabdingbar.

Wenn Paare zusammenziehen

Sandra Haas und Franziska Bär sind ein Paar. Während Haas eine grosszügige 3-Zimmer-Wohnung in Zürich bewohnt, haust Bär noch immer in einer Studi-WG in Bern. Dort teilt sie die Wohnung mit Horst Fuchs. Nach erfolgreichem Abschluss des Studiums hat Bär vor kurzem eine Stelle in Zürich gefunden. Die Suche nach einer preisgünstigen Wohnung in Zürich verläuft allerdings harzig. Deshalb bietet ihr Haas an, bei ihr einzuziehen. Bär ist von diesem nächsten grossen Schritt in ihrer Beziehung begeistert. Anders die Vermieterin. Diese will

davon nichts wissen: Die 3-Zimmer-Wohnung sei nur für eine Person bestimmt. So stehe es explizit im Mietvertrag, insistiert sie.

Damit liegt sie jedoch falsch. Den*die Lebenspartner*in bei sich aufnehmen zu können, ist ein Persönlichkeitsrecht. Und dieses lässt sich mietvertraglich nicht wegbedingen. Solange die Wohnung nicht überbelegt ist, kann die Vermieterin nichts gegen das Zusammenleben der beiden einwenden. Als Lebenspartnerin gilt Bär auch nicht als Untermieterin. Selbst dann nicht, wenn sie sich

am Mietzins beteiligt. Deshalb braucht es auch keine Zustimmung der Vermieterin, wie dies bei einer Untervermietung gesetzlich notwendig wäre.

Ohne Mietvertrag ist Bär jedoch vom Schutz des Mietrechts ausgeschlossen. Würde Haas plötzlich verlangen, dass sie wieder auszieht, so hätte sie keine Möglichkeit, sich zu wehren. Um dieses Ungleichgewicht der Rechte zu vermeiden, möchten Bär und Haas den Mietvertrag gemeinsam unterzeichnen. So wären sie gleichberechtigt. Ein Recht auf einen gemeinsamen Mietvertrag

haben sie aber wiederum nicht. Die Vermieterin muss damit einverstanden sein. Schliesslich willigt sie in einen gemeinsamen Vertrag ein.

Ein gemeinsamer Mietvertrag bietet für sie mehr finanzielle Sicherheit, denn Bär und Haas haften dadurch solidarisch. Das bedeutet, dass die Vermieterin den vollen Mietzins wie auch andere Geldforderungen aus dem Mietverhältnis künftig sowohl bei Haas als auch bei Bär einfordern kann.

Gemeinsamer Mietvertrag als Risiko

Dem Einzug ins gemeinsame Heim würde eigentlich nichts mehr im Wege stehen. Doch Bär ist noch im Untermietvertrag der Studi-WG in Bern gefangen. Die zwei WG-Gspänli waren schlau: Vor der Gründung der WG befassten sie sich intensiv mit den Vor- und Nachteilen des gemeinsamen Mietvertrags. Ein gemeinsamer Mietvertrag hätte zur Konsequenz gehabt, dass sie ihre Rechte nur gemeinsam hätten ausüben können. Auch eine Kündigung wäre nur gemeinsam möglich gewesen. Bär könnte deshalb nun nicht einfach allein kündigen, sondern Fuchs müsste die Kündigung mitunterschreiben. Der gemeinsame Mietvertrag wäre dadurch als Ganzes aufgehoben und Fuchs müsste mit dem Vermieter einen neuen Vertrag abschliessen, sofern er weiter in der Wohnung bleiben möchte. Darauf hätte er aber leider keinen Anspruch. Unter Umständen käme dem Vermieter eine Kündigung sogar gelegen: Er könnte die Wohnung jemand anderem vermieten oder von Fuchs einen höheren Mietzins verlangen. Um eine Kündigung zu verhindern, bliebe Fuchs einzig die Möglichkeit, den Vermieter zu bitten, den Mietvertrag auf ihn umzuschreiben. Auch bei dieser Variante hängt aber alles vom Goodwill des Vermieters ab und besteht das Risiko, dass dieser den Mietzins erhöht.

Mehr Flexibilität dank Untermietvertrag

Aber wie gesagt: Bär und Fuchs haben sich vor der WG-Gründung gut informiert. Weil Flexibilität ihnen ein zentrales Anliegen war, kam ein gemeinsamer Vertrag für sie nicht infrage. Fuchs unterschrieb den Mietvertrag stattdessen alleine und schloss mit Bär einen Untermietvertrag ab. In dieser Konstellation

sind die beiden nun nicht gleichberechtigt. Fuchs haftet allein für allfällige Mietzinsausstände. Zusätzlich ist er dem Vermieter gegenüber für Schäden verantwortlich, die seine Untermieterin anrichtet. Natürlich könnte er Bär dafür belangen. Kann sie aber nicht bezahlen, bleibt Fuchs auf dem Schaden sitzen. Darüber müssen sich Untervermieter*innen im Klaren sein.

Trotzdem ist es oft empfehlenswert, eine WG auf Untermietverhältnissen aufzubauen. Käme es zu Streit – und damit muss man immer rechnen –, könnte Fuchs als Hauptmieter seiner Untermieterin einseitig kündigen. Im Gegenzug kann sich Bär mit einer termin- und fristgerechten, an Fuchs adressierten Kündigung aus dem Mietvertrag befreien. Auf das Hauptmietverhältnis zwischen Fuchs und dem Vermieter hätte Bärs Kündigung keinen Einfluss.

Dass Bär ihre neue Stelle bereits in einem Monat antritt, die Kündigungsfrist des Untermietvertrags aber drei Monate beträgt, ist kein Problem. Indem sie Fuchs eine Person vorschlägt, die ihren Untermietvertrag zu den gleichen Bedingungen übernimmt, kann Bär sich vorzeitig von ihren mietvertraglichen Pflichten befreien. Wie in solchen Fällen üblich, muss die vorgeschlagene Person zumutbar und zahlungsfähig sein. In einer WG werden an die Zumutbarkeit höhere Anforderungen gestellt. So muss die vorgeschlagene Person zu derjenigen passen, die in der Wohnung verbleibt.

Trau, schau wem

Das gemeinsame Glück von Sandra Haas und Franziska Bär währt leider nicht lange, schon bald möchten sie wieder getrennte Wege gehen. Bär ist bereits ausgezogen. Trotz Auszug bleibt sie wegen des gemeinsamen Mietvertrags Mitmieterin. Haas hat ihr zwar zugesichert, dass sie künftig den gesamten Mietzins selber bezahlt. Diese Abmachung entbindet Bär jedoch nicht von der solidarischen Haftung.

Kommt Haas ihren finanziellen Verpflichtungen nicht nach, kann die Vermieterin weiterhin auch Bär zur Kasse bitten, Abmachung hin oder her. Und zwar nicht nur für die volle Miete, sondern auch für die Nebenkosten und sogar für Schadenersatzkosten. Einfach kün-

digen kann Bär nicht, denn dafür müsste Haas mitunterschreiben und dazu ist sie nicht bereit.

Für Haas ändert sich trotz Bärs Auszug vorerst nichts. Wenn sie später einmal kündigen möchte, wird es jedoch komplizierter. Auch wenn sie ein Verfahren bei der Schlichtungsbehörde einleiten möchte, etwa um eine Mietzinserhöhung des Vermieters anzufechten. Denn dazu benötigt sie Bärs Unterschrift. Um diese Hürde zu umgehen, lässt sich Haas am besten von Bär vor dem Auszug eine Vollmacht ausstellen, mit der diese sie zur Wahrung aller Rechte ermächtigt, einschliesslich einer Kündigung und der Einleitung von Schlichtungs- und Gerichtsverfahren. Das Damoklesschwert der solidarischen Haftung schwebt bei diesem Vorgehen aber nach wie vor über Bär.

Um sich von der solidarischen Haftung endgültig zu befreien, könnte Bär im Prinzip gerichtlich gegen Haas vorgehen. Denn nach ihrem Auszug ist diese grundsätzlich verpflichtet, spätestens auf den nächstmöglichen Kündigungstermin an der Auflösung des gemeinsamen Mietvertrags mitzuwirken. Doch dieses Gerichtsverfahren ist kompliziert und nicht kostenlos. Letzten Endes würde Haas ohne Mietvertrag dastehen. Ob sie dann in der Wohnung bleiben könnte, wäre abermals vom Goodwill des Vermieters abhängig. Was ist nun die Moral der Geschichte? Überlegen Sie lieber zweimal, bevor Sie einen gemeinsamen Mietvertrag unterschreiben.



Fabian Gloor
beantwortet Ihre
Fragen

Soll ich einen befristeten Vertrag unterschreiben?

Ich möchte eine Wohnung mieten. Der Mietvertrag ist auf ein Jahr befristet mit der Möglichkeit, ihn jeweils um ein Jahr zu verlängern. Kann ich diesen Mietvertrag bedenkenlos unterschreiben?

Werden mehrere befristete Verträge aneinandergereiht, so spricht man von «Kettenmietverträgen». Kettenmietverträge sind grundsätzlich nicht verboten. Ungültig respektive missbräuchlich ist die Verkettung von befristeten Mietverträgen allerdings dann, wenn die Vermieterschaft eigentlich ein längeres Mietverhältnis anstrebt, mit der Befristung aber die Mieterschutzrechte aushebeln will. Der Kündigungsschutz etwa ist bei befristeten Verträgen abgeschwächt: Der Mietvertrag endet nach Ablauf der vereinbarten Dauer automatisch ohne Kündigung. Es gibt folglich keine Anfechtungsmöglichkeit. Auch die Anfechtung des Anfangsmietzinses ist durch eine Befristung torpediert: So könnte Ihre Vermieterschaft die vertraglich vorgesehene Verlängerungsmöglichkeit zum Beispiel davon abhängig machen, ob Sie den Anfangsmietzins anfechten oder nicht. Sie kann theoretisch auch jedes Mal die Miete erhöhen,

wenn sie den auslaufenden Vertrag erneuert. Ihnen bleibt dann nichts anderes übrig, als den Anfangsmietzins jedes Mal aufs Neue anzufechten. Dieses Verfahren ist relativ komplex. Bei unbefristeten Verträgen dagegen muss die Vermieterschaft eine Erhöhung mit dem amtlichen Formular anzeigen, und die Erhöhung kann angefochten werden. Unbefristete Mietverträge bieten generell mehr Sicherheit und sind deshalb für Mieter*innen meist attraktiver. Sich gegen Kettenmietverträge zu wehren, ist nicht einfach: Sie müssen beweisen, dass die Vermieterschaft keine plausiblen Gründe für die Befristung hat und einzig darauf abzielt, die Kündigungs- und Schutzbestimmungen zu umgehen. Auf eine Gesetzesumgehung deutet laut Bundesgericht eine systematische Vermietungspraxis mit Kettenmietverträgen hin, aber auch ein Vorherrschen von Wohnungsnot, weil Mietende dann eher bereit sind, einen nachteiligen Vertrag zu unterschreiben und Vermieter*innen dies ausnützen. Fazit: Überlegen Sie gut, bevor Sie einen befristeten Mietvertrag unterzeichnen, und lassen Sie sich beraten, bevor Sie vor Gericht ziehen.

Wer zahlt für leere Wohnung?

In unserem Haus steht eine Wohnung leer. Wer muss die dort anfallenden Nebenkosten bezahlen?

Rechnet die Vermieterschaft über einzelne Nebenkostenpositionen wie zum Beispiel die Hauswartung oder den Allgemiestrom ab, so muss sie bei der Abrechnung auch die leerstehende Wohnung anteilmässig – das heisst nach dem gewählten Verteilschlüssel – belasten. Die Vermieterschaft darf die Nebenkosten der leerstehenden Wohnung nicht den verbleibenden Mieter*innen belasten, da sie selber das Risiko für den Leerstand tragen muss. Auch die Heizkosten für die leerstehende Wohnung muss die Vermieterschaft grundsätzlich übernehmen. Doch keine Regel ohne Ausnahme: Laut Artikel 7 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) muss die Vermieterschaft nicht die gesamten Heizkosten berappen, sondern nur einen Teil dessen, was nach dem normalen Verteilschlüssel auf die leerstehende Wohnung entfällt. Gemäss dieser Bestimmung muss die Vermieterschaft bei 2- bis 3-Familien-Häusern in der Regel nur ein Drittel, bei 4- bis 8-Familien-Häusern nur die Hälfte und bei grösseren Gebäuden nur zwei Drittel der nach normalem Verteilschlüssel anfallenden Kosten selber berappen. Dies gilt allerdings wiederum nur dann, wenn keine Messgeräte zur Erfassung des Wärmeverbrauchs installiert sind und die leerstehende Wohnung nachweisbar nur so weit geheizt wird, als dies zur Verhinderung von Frostschäden notwendig ist.



Foto: Dreamstime

Die Nebenkosten für leer stehende Wohnungen dürfen nicht auf die verbleibenden Mieter*innen abgewälzt werden.

Hier erhalten Sie Auskunft und Rat

Aargau

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

Basel

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

Baselland

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

Bern

MV Kanton Bern
Monbijoustrasse 61 (2. Stock), 3007 Bern
T 031 378 21 21
www.mieterverband.ch/bern
Rechtsberatung:
Kostenlose Rechtsberatung für MV-Mit-
glieder durch spezialisierte Juristinnen
und Juristen an folgenden Orten:
Bern, Biel, Burgdorf, Interlaken,
Langenthal, Urtenen-Schönbühl,
Steffisburg, Thun
Sprechstunden für alle Orte nur nach
Voranmeldung bei der Geschäftsstelle:
T 031 378 21 21
Bitte sämtliche Unterlagen mitbringen.

Freiburg

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

Graubünden

MV Graubünden
Postfach 361, 7004 Chur
T 071 222 50 29, täglich 9–12 Uhr
Wohnungsabnahmen: T 081 534 05 95
www.mieterverband.ch/graubuenden
graubuenden@mieterverband.ch
Persönliche Beratung nur auf
Voranmeldung: Di 17.30–19 Uhr (Chur)

Luzern

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

St. Gallen/Thurgau/Appenzell/Glarus

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

Schaffhausen

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

Schwyz

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

Solothurn

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

MV Regionalverband Solothurn

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

MV Regionalverband Olten

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

MV Regionalverband Grenchen

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

Wallis

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

Siders: Rte de Sion 3, Café le Président

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

Zug

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

Zürich

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

Das grosse Ratgeber-Angebot



Mietrecht für die Praxis

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

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



Mietrecht für Mieterinnen und Mieter

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

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

Musterbriefe, Checklisten, Mietvertrag

Musterbriefe, Checklisten

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

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

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



Mietrechtspraxis-Broschüren

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

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

Das Mietrecht Gesetz und Verordnung; 127 Seiten



MV-Broschüren

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

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

Mietzinserhöhung – Stimmt der Mietzins? 28 Seiten

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

Problemlos zügeln, Umzug ohne Stress – 28 Seiten.

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

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

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

Kündigung – Beilage: Kündigungsformular, 28 Seiten.

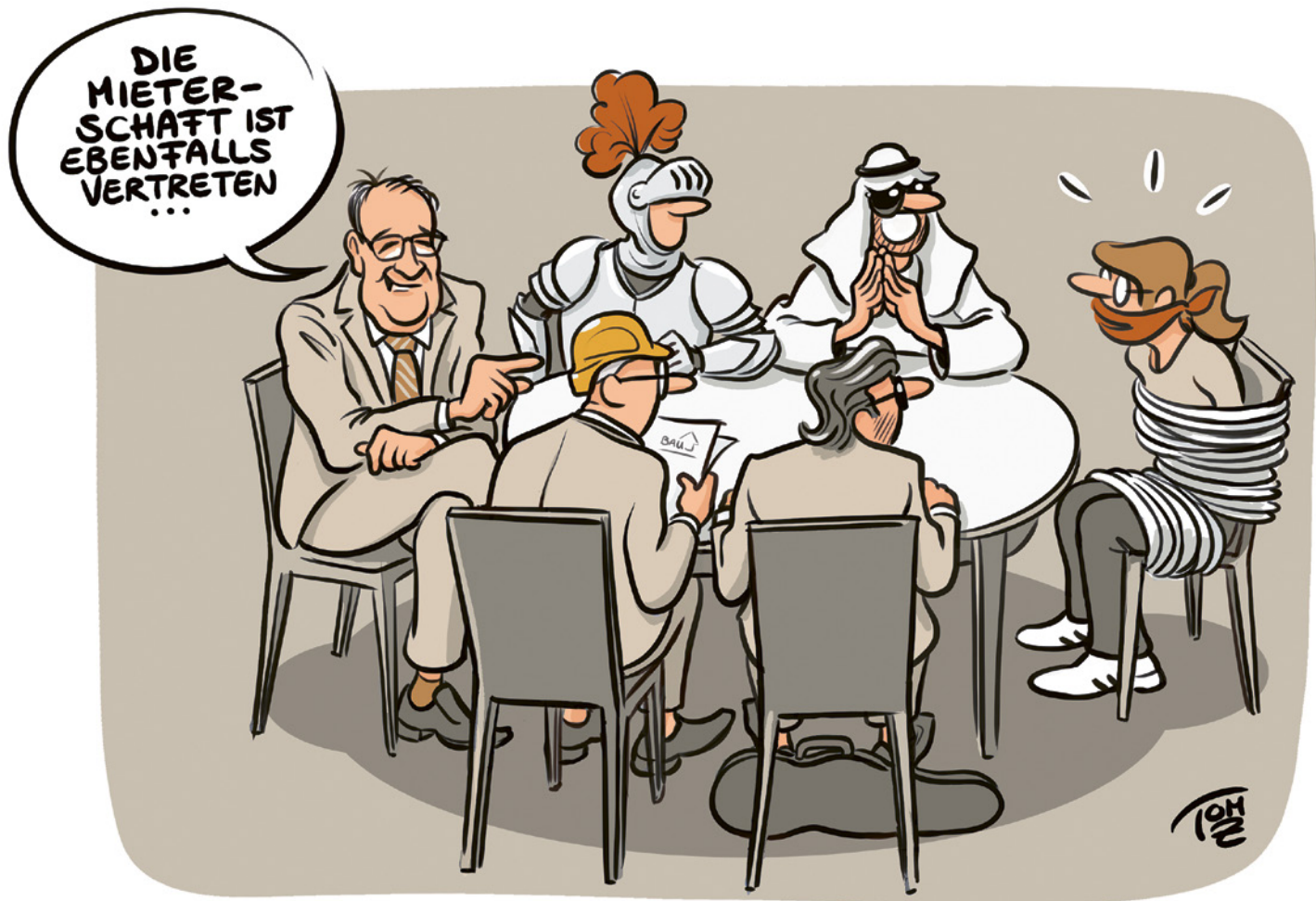
Auszug und Einzug – mit Mängelliste, 32 Seiten.

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

So bestellen Sie die MV-Ratgeber

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

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



Bundesrat Parmelins runder Tisch zur Wohnungsknappheit

AZB
CH-8004 Zürich
PP/Journal

News

Bern: Initiative eingereicht

Der Mieterinnen- und Mieterverband Bern hat seine Initiative «für faire und bezahlbare Mieten dank transparenter Vormiete» mit über 17 000 Unterschriften eingereicht. Die Initiative fordert die Einführung der sogenannten Formularpflicht. Dadurch würden Vermieter*innen verpflichtet, beim Wechsel der Mieterschaft den Mietzins der Vormieterschaft offenzulegen. So können Mieter*innen übertriebene Mietzins erhöhungen einfacher erkennen und allenfalls anfechten.

Günstiger Wohnraum für Luzern

In der Stadt Luzern verlangt der Mieterinnen- und Mieterverband in einem dringlichen Bevölkerungsantrag von der städtischen Regierung, die Stadt dem Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum zu unterstützen. Damit dürfte Wohnraum nur noch mit Bewilligung abgebrochen, umgebaut oder seinem Zweck entzogen werden. Das Parlament überwies den Bevölkerungsantrag Ende November als Motion. Der Stadtrat hat damit ein Jahr Zeit, die konkrete Umsetzung auszuarbeiten.

Teurer Wohnungswechsel

Umziehen muss man sich leisten können, das zeigt eine neue Studie der Zürcher Kantonalbank. Wer im Kanton Zürich in eine neue Wohnung zieht, zahlt im Schnitt 16 Prozent mehr als zuvor, was jährlich 3000 Franken entspricht. In der Stadt Zürich muss man mit 26 Prozent bzw. rund 5300 Franken mehr rechnen. Noch krasser ist der Vergleich mit der Stadt Genf, wo der Unterschied 54 Prozent beträgt. Eine Folge davon ist, dass viele Mietende nicht aus einer zu gross gewordenen Wohnung ausziehen.

Gemeinsam wohnen im Trend

In der Schweiz wird wieder vermehrt Wohnraum gemeinsam genutzt, so eine Analyse des Immobilienberaters Wüest Partner. Die Zahl der Kleinhaushalte nimmt seit 2021 und noch deutlicher seit 2022 spürbar langsamer zu. Gleichzeitig ist die Anzahl Haushalte mit drei oder mehr Personen merklich angestiegen. Verantwortlich dafür ist gemäss Wüest Partner nicht etwa ein Wertewandel, sondern schlicht wirtschaftlicher Zwang.