

M+W

Mieten + Wohnen

Nr. 1, Februar 2024

www.mieterverband.ch



MV-Generalsekretärin
Linda Rosenkranz

«Ich musste auf ein
wild galoppierendes
Pferd aufspringen»

Seite 6-9

Liebe Leser*innen



In den letzten anderthalb Jahren ist aus Sicht der Mietenden eine Menge passiert: Im Winter 22/23 stiegen die Energiepreise und damit die Nebenkosten, die Rede war von einer «Energiekrise». Diese wurde Anfang 2023 von der nächsten Krise abgelöst – der «Wohnungskrise». Im Juni und im Dezember dann stieg der Referenzzinssatz und als Folge davon viele Mieten. Über den Jahreswechsel 23/24 schliesslich musste die Allianz «Nein zum Angriff auf das Mietrecht» gleich für zwei Referenden Unterschriften sammeln.

Wir haben mit Linda Rosenkranz auf diese ereignisreichen Monate zurückgeschaut – es waren ihre ersten als Generalsekretärin des Mieterinnen- und Mieterverbands. Linda Rosenkranz hat uns auch gesagt, dass es für die Mietenden in den nächsten Monaten keineswegs ruhiger wird. Aber lesen Sie selber auf den Seiten 6 bis 9.

Was uns sicher weiter beschäftigen wird, sind die hohen Mieten. Eine aktuelle Studie zeigt, dass die Mietenden nach wie vor viel zu viel für ihre Wohnungen bezahlen. Wie viel Geld da umverteilt wird, zeigt der Text auf Seite 5. Was man konkret in einer Zürcher Neuüberbauung für eine Wohnung zahlen muss, ist im Text von Isabel Plana auf den Seiten 10 bis 13 nachzulesen. Angesichts der Beträge hat sie die Frage gestellt: Was ist eigentlich noch legal und was schon Wucher?

Dass das Hauptproblem der sogenannten Wohnungskrise nicht der Mangel an Wohnraum an sich ist, sondern der Mangel an *bezahlbaren* Wohnungen, sagen MV-Vertreter*innen wie Linda Rosenkranz oder Carlo Sommaruga (siehe sein Kommentar auf Seite 4) immer und immer wieder. So auch am runden Tisch von Bundesrat Guy Parmelin. Im «Aktionsplan Wohnungsknappheit», den dieser nun veröffentlicht hat, steht davon aber kein Wort. Das Problem der explodierenden Mieten wird von unserem Wohnminister hartnäckig ignoriert.

Was bleibt uns da übrig? Das Heft selber in die Hand nehmen und eine entsprechende Volksinitiative lancieren, wie es die MV-Delegierten letztes Jahr beschlossen haben.

Ich wünsche Ihnen eine gute Lektüre!

Andrea Bauer

Aktuell Das Doppelreferendum ist eingereicht	3
Kommentar Parmelin ignoriert das eigentliche Problem	4
Studie Die Mietenden zahlen viel zu hohe Mietzinse	5
Interview Generalsekretärin Linda Rosenkranz im Gespräch	6
Zürich Sind diese Renditen noch zulässig?	10
Topten Effiziente Geräte für die Küche	16
Buchverlosung Gewinnen Sie «Die Entflammten»	17
Mietttipp Das gilt für die Haustierhaltung	18
Hotline Achtung Koppelungsgeschäft!	21
Service Unsere Broschüren sind neu aufgelegt	23

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
Michael Arn, Urs Geiser, Fabian Gloor,
Stefan Hartmann, Tom Künzli, Isabel
Plana, Linda Rosenkranz, Patric Sandri,
Carlo Sommaruga
Gestaltungskonzept
Hubertus Design GmbH, Zürich
Layout

Atelier Bläuer, Joel Kaiser, Bern

Titelbild
Michael Arn, Bern
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

Die ersten beiden sind im Trockenen

Die zwei Referenden gegen die Aus-
höhlung des Mietrechts sind eingereicht.
Das nächste zeichnet sich bereits ab.



MV-Vertreter*innen reichen die Unterschriften bei der Bundeskanzlei ein.

Mitte Januar hat die Allianz «Nein zur Verschlechterung des Mietrechts» zwei Referenden bei der Bundeskanzlei eingereicht. Sie wurden von je fast 80 000 Menschen unterschrieben – für ein Referendum nötig sind 50 000 gültige Unterschriften.

Die Referenden wenden sich gegen zwei parlamentarische Vorstösse aus der Feder der Immobilienlobby. Deren Ziel ist es, das Mietrecht so abzuändern, dass Mietende einfacher aus den Wohnungen geworfen und darauf die Mieten und Renditen erhöht werden können. Die Abstimmung über die Gesetzesänderungen wird voraussichtlich in der zweiten Hälfte dieses Jahres erfolgen.

Nächstes Referendum in Sichtweite

Unterdessen hat die Vernehmlassung zu zwei weiteren Änderungen des Mietrechts begonnen, die in einer Vorlage zusammengefasst wurden. Die beiden parlamentarischen Initiativen stammen aus der Feder von Hans Egloff, dem Präsidenten des Hauseigentümerverbandes (HEV). Während die Immobilienlobby mit den oben genannten Vorstössen das Ziel verfolgt, Mietende einfacher loszuwerden, will sie in einem zweiten Schritt die Mieten maximal erhöhen können und gleichzeitig die Anfechtungsmöglichkeiten für die Mietenden massiv einschränken.

Das Recht, einen überhöhten Anfangsmietzins anfechten zu können, ist für die Mietenden von grosser Bedeutung. Überhaupt ist es die einzige Möglichkeit, wie sie sich gegen zu hohe Mieten wehren können. Der Schutz der Mietenden vor missbräuchlichen Mietzinsen ist in der Bundesverfassung festgeschrieben (Artikel 109). Bei einer Annahme der Gesetzesänderung würde das Mietrecht nicht mehr ausreichen, um diesem Verfassungsauftrag gerecht zu werden. Der MV wird darum alles daransetzen, diese weitere Aushöhlung des Mietrechts zu verhindern – das nächste Referendum ist in Sichtweite.

Kommentar

Mit «Aktion» hat dieser Plan wenig zu tun



Es ist mittlerweile ein Dreivierteljahr her, dass Bundesrat Guy Parmelin angesichts der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt zu einem runden Tisch lud. Mitte Februar hat nun ein zweites solches Treffen stattgefunden und wir müssen feststellen: Wir sind keinen Schritt weiter. Dabei hat sich die Lage im letzten Jahr nochmals zugespitzt – die Miethaushalte standen noch nie so stark unter Druck wie jetzt. Das grosse Problem sind die hohen Mieten respektive der Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Dafür interessiert sich Wohnminister Parmelin aber nicht. Sein «Aktionsplan Wohnungsknappheit» gibt auf dieses zentrale Problem keine Antwort und schlägt auch keine wirksamen Massnahmen dagegen vor. Lieber will er Studien in Auftrag geben, Analysen durchführen lassen und Gutachten machen lassen. Und vor allem immer wieder prüfen, prüfen, prüfen. Aber nicht nur das: Statt in dieser Situation selber Verantwortung zu übernehmen, delegiert der Bundesrat die Lösung des Problems an Kantone und Gemeinden.

Was den Mietenden jetzt wirklich helfen würde, ist eine Mietzinskontrolle. Nur so können wir gegen missbräuchliche Renditen vorgehen und letztlich die Mietzinsspirale stoppen. Ebenfalls helfen würde die Einführung einer Formularpflicht für die gesamte Schweiz. Vermieter*innen sollen transparent machen müssen, wenn sie einen Wechsel der Mieterschaft nutzen, um die Miete zu erhöhen. Die Mietenden sollen die Chance haben, missbräuchliche Erhöhungen anzufechten. Die Gemeinden sollen ausserdem ein Vorkaufsrecht erhalten, um mehr gemeinnützige Wohnungen zu bauen. Denn wenn wir nur einfach mehr bauen, wie es der Bundesrat will, dann bekommen wir bloss noch mehr überbeuerte Wohnungen. Von diesen wirkungsvollen Massnahmen ist in Parmelins «Aktionsplan Wohnungsknappheit» freilich nichts zu lesen. Mit «Aktion» hat dieser Plan darum herzlich wenig zu tun.

*Carlo Sommaruga,
Präsident MV Schweiz*

Die Umverteilung bei den Mieten geht munter weiter

Von 2005 bis 2023 haben die Mietenden insgesamt 100 Milliarden Franken zu viel Miete bezahlt.

Vor exakt zwei Jahren erschien eine viel beachtete Studie zur Entwicklung der Renditen auf dem Mietwohnungsmarkt (vgl. *M+W* 1/2022). Das Büro für arbeits- und sozialpolitische Studien (BASS) untersuchte darin, wie sich die Mietzinse seit Ende 2005 hätten entwickeln müssen, wenn nur die im Mietrecht vorgesehenen Kostenfaktoren angewendet worden wären. Diese theoretisch zu erwartende Entwicklung verglich die Studie mit der tatsächlichen Mietpreisentwicklung. Die Differenz zeigt auf, wie viel die Mietenden Jahr für Jahr zu viel für ihre Wohnungen bezahlen. Ende Januar hat BASS nun aktuelle Zahlen zu dieser Studie präsentiert. Erhoben wurden sie im Auftrag des Newsportals «watson».

100 Milliarden Franken zu viel
Schweizweit gab es im Jahr 2023 rund 2,4 Millionen vermietete Wohnungen.

Die jährlichen Mietzinsszahlungen für diese: 42 Milliarden Franken.

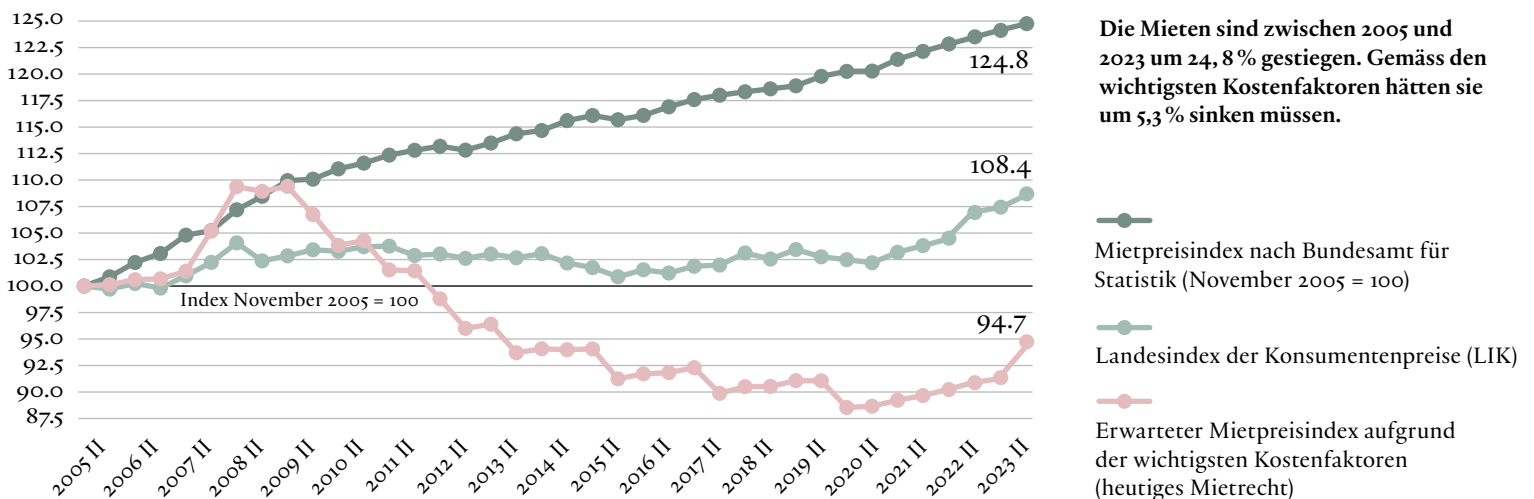
Das ist rund ein Viertel zu viel, wie die vom BASS berechneten Zahlen zeigen. Zwischen November 2005 und Dezember 2023 sind die Kosten für Vermieter*innen um 5,3 Prozent gesunken. Dies insbesondere, weil der Referenzzinssatz mehrfach gesenkt wurde. Die Mieten hätten als Folge davon ebenfalls sinken müssen. Tatsächlich sind sie aber um 24,8 Prozent gestiegen. Das bedeutet eine gigantische Umverteilung von den Mietenden zu den Vermietern*innen – oder in Zahlen ausgedrückt: 100 Milliarden Franken. So viel haben die Mietenden über die untersuchten 18 Jahre zu viel für ihre Mieten bezahlt. Im Mittel sind es rund 5,5 Milliarden pro Jahr, der jährliche Betrag steigt aber im Laufe der Zeit an, sodass es im Jahr 2023 bereits 10,6 Milliarden Franken oder

25 Prozent aller bezahlten Mieten waren. Pro vermietete Wohnung im Schnitt 360 Franken pro Monat.

Die einen bezahlen, die anderen verdienen

An dem, was die einen zu viel bezahlen, verdienen die anderen. In erster Linie sind es die Vermieter*innen, deren Rendite steigt. Aber nicht nur: Mit den Mietpreisen steigen auch die Immobilien- und die Bodenpreise. So sind die Preise für Wohnimmobilien in der Schweiz allein zwischen 2018 und 2022 um 18,3 Prozent gestiegen. Von dieser Wertsteigerung profitieren die Eigentümer*innen von Wohnliegenschaften. Die Verlierer*innen sind die Mietenden. Denn steigende Immobilienpreise wirken sich beim Verkauf eines Mietobjekts erst einmal auf die Kosten der neuen Vermieter*innen aus, werden dann aber in Form von steigenden Mietzinsen auf die Mietenden überwältigt.

Erwartete vs. tatsächliche Mietzinsentwicklung 2005–2023



Die Mieten sind zwischen 2005 und 2023 um 24,8 % gestiegen. Gemäss den wichtigsten Kostenfaktoren hätten sie um 5,3 % sinken müssen.

Quelle: Studie BASS 2023, BFS



«Die Besuche bei den Sektionen haben mich sehr «gebödelet»»

Energiekrise, Wohnungskrise, steigender Referenzzins, Doppelreferendum: Linda Rosenkranz' erste anderthalb Jahre als MV-Generalsekretärin waren ziemlich ereignisreich. Im Gespräch mit M+W schaut sie zurück – und wirft einen Blick auf das, was uns bevorsteht.

Linda, kurz nachdem du Generalsekretärin wurdest, gingen zuerst die Energiepreise durch die Decke, dann sprachen plötzlich alle von der Wohnungskrise und Anfang Juni respektive Dezember wurde auch noch der Referenzzinssatz erhöht. Du hattest einen steilen Einstieg, oder täuscht das?

(Lacht.) Nein, das täuscht überhaupt nicht. Ich bin mit dem Jobwechsel nicht wie erwartet auf ein neues Rössli gestiegen, sondern musste auf ein wild galoppierendes Pferd aufspringen. Das war sehr anspruchsvoll, aber auch sehr spannend. Ich wusste vom ersten Tag an, dass das, was wir hier machen, für die Mieter*innen wirklich wichtig ist.

Was hat dein erstes Jahr von all dem am meisten geprägt?

Die Energiepreise waren im Winter das ganz grosse Thema. Wir sagten eigentlich immer wieder dasselbe: Es

«Ich wusste vom ersten Tag an, dass das, was wir hier machen, für die Mietenden wirklich wichtig ist.»

geht nicht, dass die Mietenden sparen und sogar frieren müssen, während die Wirtschaft als grösste Energieverbraucherin geschont wird. Was – zusätzlich zu den Energiepreisen – Druck gemacht hat, vor allem auf die Sektionen, waren der Anstieg des Referenzzinses und Ende Jahr die beiden Referenden. Für sie haben wir innerhalb der Hälfte der Sammelfrist zweimal knapp 80 000 Unterschriften zusammengebracht – ich bin noch immer überwältigt.

Hast du daneben noch Zeit gefunden, diesen grossen Verband kennenzulernen?

Ich kam beruflich von einem ganz anderen Ort. Nur dank dem grossen Wissen in den Sektionen konnte ich mich in einem einigermaßen brauchbaren Tempo einarbeiten. Dabei lernte ich gleichzeitig die Leute kennen. Die Besuche bei den Sektionen haben mich sehr «gebödelet».

Inwiefern?

Ich war am Anfang zu Besuch bei Rechtsberaterinnen und erzählte ihnen etwas über die Mietzinsspirale und die Marktlogik bei den Mieten, die wir

durchbrechen müssen. Die schauten mich an und sagten: Linda, unser Problem ist im Moment der Schimmel. Wegen der explodierenden Energiekosten lüften die Mieter*innen weniger, wodurch das Problem noch grösser wird. Das hat mir gezeigt, wie wichtig es ist, die unterschiedlichen Ebenen unseres Verbands zusammenzubringen. Und dass wir hier im Generalsekretariat die Bodenhaftung nicht verlieren dürfen.

Linda Rosenkranz (44) ist seit September 2022 Generalsekretärin des Mieterinnen- und Mieterverbands Schweiz. Davor arbeitete sie als stellvertretende Geschäftsleiterin und Mitglied der Geschäftsleitung beim Gewerkschaftsdachverband Travail.Suisse. Die gebürtige Urnerin verbringt ihre Zeit am liebsten mit ihren Töchtern in der Natur oder auf dem Fahrrad mit ihrem Freund.

Wie schaffst du im Gegenzug Verständnis für das, was ihr hier macht?

Indem ich mit den Leuten rede. Meine Erfahrung zeigt mir, dass man so für viel gegenseitiges Verständnis sorgen kann.

Das letzte Jahr stand medial auch im Zeichen der Wohnungsknappheit. Bundesrat Parmelin lud zweimal zu einem runden Tisch. Du warst für den MV dabei, wie war das?

Der runde Tisch wäre eine grosse Chance gewesen, alle Beteiligten an einen Tisch zu bringen und Lösungen zum Thema Wohnraum zu suchen. Es ist extrem schade, ging es dann fast nur um die Frage des Baus von neuen Wohnungen und so wenig darum, wie wir bestehenden Wohnraum erhalten können, und zwar bezahlbar – also auch darum, wie der Bund endlich die missbräuchlichen Renditen bekämpfen kann. Diese Chance hat Bundesrat Parmelin vertan, was ich mehr als schwach finde von unserem Wohnminister, dessen oberste Priorität bezahlbares und qualitativ gutes Wohnen sein müsste – das gibt ihm nämlich sein Pflichtenheft, also unsere Verfassung, so vor.

Wie verschafft man sich als Vertreterin der Mietenden in der Politik Gehör?

Wir müssen uns bewusst machen, welches unsere wichtigsten Botschaften

«Ich bin überzeugt, dass es einen sozialpartnerschaftlichen Dialog braucht.»

sind, und diese immer und immer wieder sagen. Wichtig ist auch, dass wir Referenden ergreifen, Initiativen lancieren und parlamentarische Vorstösse zu unseren Anliegen einreichen. Damit können wir zeigen, dass man nicht an den Mietenden vorbeikommt. Ich bin ausserdem überzeugt, dass es einen sozialpartnerschaftlichen Dialog braucht. Das ewige Gegeneinander mit dem Hauseigentümerverband nützt niemandem in diesem Land etwas. Eigentümer*innen und Mietende haben oft an ähnlichen Orten Probleme – wenn etwa die Hypothekenzinse steigen, betrifft das beide. Dafür sozialpartnerschaftliche Lösungen zu finden, wäre im Interesse aller.

Mit sozialpartnerschaftlich meinst du, dass nach dem Vorbild von Arbeitgeber- und Arbeitnehmerseite verhandelt werden sollte?

Ja. Das ist etwas so typisch Schweizerisches: Ich gebe dir das, dafür gibst du mir davon etwas. Bei den Gewerkschaften spricht man vom sozialen Frieden, man könnte doch auch einen Wohnfrieden anstreben. Was passiert, wenn dieser nicht vorhanden ist, sieht man etwa in Deutschland, wo die Leute auf die Strasse gehen, weil die Mieten explodieren. Ich glaube, wir sind auch in der Schweiz nicht sehr weit davon entfernt.

*Gerade im Parlament machen die HEV-Vertreter*innen im Moment aber einfach ein Powerplay. Sie wissen, dass sie sowieso durchkommen.*

Sie sind am längeren Hebel, weil sie viel mehr finanzielle Mittel zur Verfügung haben und im Parlament viel mehr Vertreter*innen haben. Das heisst nicht, dass wir nicht schlauer sein können. Wir

müssen die Verandelungen in der Politik aufzeigen. Die Leute müssen merken, dass Lobbying nicht nur bei der Pharma oder bei den Versicherungen existiert, sondern dass gerade der Immobiliensektor eine gewaltige Lobby hat. Gleichzeitig müssen wir Leute aus den Mitte-Parteien finden, die mit uns zusammenarbeiten. Es ist für mich noch immer ein riesiges Fragezeichen, warum auf nationaler Ebene niemand ausserhalb der links-grünen Parteien die Anliegen der Mietenden unterstützt. Unsere Basis ist im politischen Spektrum von ganz links bis ganz rechts angesiedelt und es wäre wichtig, dies auch in unserer Arbeit und in unseren Strukturen abzubilden.

In der zweiten Jahreshälfte kommt das Doppelreferendum gegen zwei Vorstösse der Immobilien-Lobby zur Abstimmung. Seid ihr bereit für die Kampagne?

Ja! Gerade im Zusammenhang mit der Wohninitiative, die 2020 zur Abstimmung kam, wurde unglaublich viel Vorarbeit geleistet, auf die wir nun zurückgreifen können. Mit dieser Kampagne ist es aber noch nicht getan. Während wir dieses Interview führen, schreibt meine Kollegin Pauline eine Vernehmlassungsantwort zum nächsten Gesetzesentwurf. Gegen diesen werden wir erneut das Referendum ergreifen müssen. Wir werden in den nächsten Monaten und Jahren eine Kampagne nach der anderen führen müssen. Das hat uns das bürgerliche Parlament so aufgedrückt. Um effizienter zu sein, müssen wir mehr Dinge selber machen können. Schliesslich ist jeder Franken, den wir hier ausgeben, ein Franken, den uns ein Mitglied gegeben hat. Und wir haben eine grosse

Verantwortung, möglichst viel daraus zu machen.

Wie erklärt man den Stimmberechtigten so etwas Technisches wie das Mietrecht?

Ich glaube, das menschliche Hirn ist auf praktische Beispiele angewiesen. Wenn ich sehe: Die Verschlechterung bei der Untermiete könnte mich oder meine Tochter oder meinen Neffen betreffen, bekomme ich ein Verständnis für diesen Teil des Mietrechts. Diese Beispiele müssen wir in einer Sprache erzählen, die einfach, aber nicht populistisch ist, zum Beispiel in einem Erklär-Video. Vor Kurzem haben wir darum mit Luca eine neue Person eigens für den Online-Bereich angestellt. Mithilfe von Umfragen testen wir zudem, welche Argumente bei den Leuten gut ankommen.

Du hast es erwähnt, nach den ersten beiden Referenden folgt sehr wahrscheinlich ein weiteres. Warum muss der MV zu jeder Änderung des Mietrechts ein eigenes Referendum ergreifen?

Das ist die unsägliche Salamtaktik der Immobilien-Lobby: Änderungen an einem einzigen Gesetz werden in drei Teile aufgespaltet. Zu jedem Teil müssen wir ein Referendum ergreifen und die Stimmbevölkerung muss jedes Mal an die Urne rennen. Der Bund wiederum muss dreimal prüfen, ob die Unterschriften

«Die Salamtaktik der Immobilien-Lobby ist ein demokratiepolitischer Skandal.»

gültig sind, dreimal eine Abstimmung vorbereiten, dreimal die Versandkosten aufwerfen. Das ist unverantwortlich gegenüber der Stimmbevölkerung und ein demokratiepolitischer Skandal, den man nicht genug betonen kann. Mir ist kein ähnlicher Fall in der Schweizer Politik bekannt.

Was bezweckt die Immobilien-Lobby mit dieser Taktik?

Dass sie jedes Mal sagen können: Es geht ja nur um den Eigenbedarf, es geht ja nur um die Untermiete, es geht ja nur darum, dass wir saubere Statistiken bekommen. Was sie eigentlich bezwecken, ist die Verstärkung der Marktlogik bei den Mieten – und damit eine weitere Explosion der Mietzinse. Es gibt aber keinen funktionierenden Markt bei den Mieten. Sonst wären ja die Mieten gesunken, als der Referenzzins sank. Das Gegenteil war der Fall. Und ein Marktgedanke beim Wohnen macht auch grundsätzlich keinen Sinn, denn Wohnen ist nicht etwas, auf das ich Lust habe, das ich wählen kann. Ich muss wohnen. Wir sind darauf angewiesen, dass wir gesetzeskonforme Mietzinse bezahlen – ohne zu hohe Renditen. Darum engagiert sich der MV so stark gegen diese Gesetzesänderungen: Wir müssen verhindern, dass die Mietenden mit ihren Mietzinsen die überrissenen Renditen der Immobilienkonzerne bezahlen. Und darum erarbeiten wir zurzeit eine Initiative, die eine Kontrolle genau dieser zu hohen Renditen fordert.

Wo steht die Initiative zurzeit?

Die Sektionen haben Mitte Februar über mögliche Bausteine diskutiert. Auf der Grundlage dieser Diskussionen

findet nun eine zweimonatige Konsultation statt. Wie die Initiative am Ende aussieht, entscheiden die Sektionen. Sie fühlen den Puls der Mitglieder und sie sind es, die letztlich die Unterschriften sammeln müssen. Wir können noch so gute Ideen haben in diesem Büro, wenn die Sektionen sie nicht mittragen, sind sie für gar nichts.

Was steht 2024 sonst noch an?

Wie alle grossen Verbände wollen wir unsere Strukturen und Prozesse modernisieren. Das heisst vor allem, dass wir unsere Dienstleistungen möglichst effizient erbringen wollen. Ein Ziel ist, die inhaltliche Koordination zwischen den Sektionen zu verbessern. Der MV in Neuenburg muss wissen, was der MV in Luzern grad für eine Initiative ausgearbeitet hat. Wir als Dachverband haben die Übersicht und es ist unsere Aufgabe, dies zu koordinieren. Es ist mir ein sehr grosses Anliegen, die Sprachgrenzen zu überwinden, die kulturellen Unterschiede der Sprachregionen zu nutzen und voneinander zu lernen. Das leben wir hier im Generalsekretariat im Kleinen bereits vor.

Ist das noch legal?!



Die Verlängerung der Üetlibergbahn zum Hauptbahnhof hat das Land um den Bahnhof Binz enorm aufgewertet. Seither sind hier grosse Wohnüberbauungen entstanden wie jüngst die hochpreisige Siedlung Austrasse.

Die Mieten steigen ungebremst. In Zürich zahlt man für eine 3,5-Zimmer-Wohnung nicht selten um die 4000 Franken pro Monat. Ist das noch legal oder schon Wucher? Was man über Renditen wissen muss und was man beim Verdacht auf eine übersetzte Rendite tun kann.

Da reibt man sich die Augen: Über 4000 Franken Miete für eine 84 Quadratmeter grosse 3,5-Zimmer-Wohnung. So viel kostet es, wenn man in der Neuüberbauung Austrasse in Zürich-Wiedikon wohnen möchte. Hier, wo einst eine Brauerei, später eine Wurstfabrik und ab den 1970er-Jahren ein Bürogebäude der Zürich Versicherung standen, ragen neuerdings drei Blöcke mit 269 hochpreisigen Mietwohnungen in den Himmel. Grundstück und Liegenschaften gehören mittlerweile der Anlagestiftung der Zürich Versicherung – ein Renditeobjekt also. Keine 100 Meter Luftlinie entfernt befindet sich eine weitere neue Wohnanlage mit vier Mehrfamilienhäusern, die Casa Binz. Auch hier zahlt man für eine 3,5-Zimmer-Wohnung im Schnitt fast 4000 Franken. Flächenmässig zwar etwas besser bedient, hat man dafür die Bahnleise der Üetlibergbahn vor der Nase und die Stromtransformatoren des städtischen Elektrizitätswerks im Nacken. Nicht gerade eine idyllische Wohnlage. Zuvor stand hier denn auch ein Gewerbegebäude, dasjenige der Maschinenbau-firma Emil Steiner AG, deren Inhaber das Grundstück und die neuen Mehrfamilienhäuser gehören. Nicht nur in Wiedikon schiessen Neu- und Ersatzneubauten mit teuren Wohnungen aus dem Boden. Auch in anderen Quartieren gibt es einige solcher Beispiele. Etwa den Wohnkomplex «Freiley» in Albisrieden mit 86 Wohnungen, ebenfalls auf einer ehemaligen Gewerbefläche erbaut und im Besitz einer grossen Anlagestiftung. Auch hier bekommt man keine 3,5-Zimmer-Wohnung unter 3700 Franken.

Mieten dürften nicht so hoch sein

Bei solchen Preisen fragt man sich als Mieterin oder Wohnungssuchender: Wie sind so hohe Mieten überhaupt möglich? Und wie kann es sein, dass selbst hohe Mieten bei einem Mieterwechsel oder einer Änderung des Referenzzinssatzes weiter steigen?

An den vermeintlich steigenden Liegenschaftskosten liegt es nicht. Das zeigt eine aktuelle Studie vom Büro für arbeits- und sozialpolitische Studien BASS: Von Ende 2005 bis Ende 2023 sind die Kosten, welche die Vermieter*innen gemäss Mietrecht auf die Mietenden abwälzen dürfen – etwa Unterhaltskosten und Hypothekarzinsen – um 5,3 Prozent gesunken. Die Mieten sind gemäss Mietpreisindex des Bundes im gleichen Zeitraum hingegen um 24,8 Prozent gestiegen. Die Studie kommt zum Schluss: Hätten sich die Mieten seit 2005 entlang den nach Mietrecht ausgewiesenen Kosten entwickelt, wären für die 2,4 Millionen Mietwohnungen in der Schweiz im Jahr 2023 31,4 Milliarden Franken Miete angefallen. Tatsächlich beliefen sich die Mietzahlungen gemäss Mietpreisindex jedoch auf 42 Milliarden Franken – die Mieter*innen haben 2023 somit 10,6 Milliarden Franken zu viel Miete bezahlt, schliessen die Studienautoren (vgl. auch Seite 5).

Solche Zahlen nähren den Verdacht, dass sich ein Teil der Vermieter*innen auf Kosten der Mietenden bereichert. Das Mietrecht besagt, dass eine Miete missbräuchlich ist, wenn sie auf einer übersetzten Rendite oder einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruht. Beim

aktuellen Referenzzinssatz von 1,75 Prozent gilt eine Rendite, die maximal 2 Prozent darüber liegt, als zulässig. Der Ertrag aus den jährlichen Mieteinnahmen darf zurzeit also maximal 3,75 Prozent des im Mietobjekt investierten Eigenkapitals betragen. Entscheidend ist in dieser Rechnung also nicht nur der Prozentsatz der zulässigen Rendite, sondern auch das Eigenkapital und damit der Kaufpreis, auf den sich diese Rendite bezieht. Je mehr man für Grundstück und Liegenschaft bezahlt hat, umso höher dürfen die Mieteinnahmen ausfallen.

Teufelskreis Miet- und Bodenpreise

Einer, der sich damit besonders gut auskennt, ist Niklaus Scherr, ehemaliger Zürcher Gemeinderat und bis 2009 Geschäftsleiter des MV Zürich. «Die hohen Mieten haben mit den hohen Bodenpreisen zu tun – und die hohen Bodenpreise mit den hohen Mieten. Es geht immer um übersetzte Landkosten, nicht um die Baukosten.» Der Börsencrash im Zuge der Finanzkrise und die Negativzinsen der letzten Jahre haben insbesondere institutionelle Anleger wie Versicherungen oder Pensionskassen dazu bewogen, vermehrt in Immobilien zu investieren. Mietwohnungen werfen zuverlässig Ertrag ab und bergen viel weniger finanzielle Risiken als etwa Aktien – gewohnt wird schliesslich immer. «Und wenn mehr Investoren mit mehr Geld um eine begrenzte Fläche buhlen, treibt das die Bodenpreise in die Höhe», hält Scherr fest.

Das merkt man in Zürich besonders in den Aussenquartieren wie Schwamendingen, Altstetten oder Albisrieden.



Die Grossüberbauung Austrasse überragt seit kurzem das Binz-Quartier – visuell und preislich.



In der Neuüberbauung «Freiley» in Albisrieden wohnt es sich dicht – und teuer ...

Vergleichsweise wenig dicht bebaut, bergen sie mit der heutigen Bauzonenordnung enormes Ausnutzungspotenzial. «Als die hiesigen Wohnsiedlungen mit viel grünem Umschwung in den 1940er- und 1950er-Jahren gebaut wurden, kostete der Boden 10 bis 50 Franken pro Quadratmeter», weiss Scherr. Heute bezahlt man das Hundert- oder gar Tausendfache, wie das Abfragetool Liegenschaftsmarkt (LIMA) der Stadt Zürich zeigt: 2022 lag der Quadratmeterpreis in Schwamendingen bei knapp 9000 Franken; in Alt-Wiedikon, wo die Überbauungen Austrasse und Casa Binz stehen, kostet der Quadratmeter in der viergeschossigen Wohnzone knapp 10 000 Franken, in der fünfgeschossigen Wohnzone über 15 000 Franken.

Dass Investoren bereit sind, solche Bodenpreise zu zahlen, hänge mit den künftigen Gewinnerwartungen zusammen, erklärt Scherr. «Der Investor evaluiert, wie viele Wohnungen baurechtlich möglich sind und wie viel Miete der Markt hergibt. Man schaut, was die Leute für eine Wohnung mit einem bestimmten Ausbaustandard an einem bestimmten Standort zu zahlen bereit sind.» Die Schmerzgrenze ist offenbar ziemlich hoch: In der Überbauung Austrasse etwa sind ein halbes Jahr vor Bezug bereits zwei Drittel der hochpreisigen Wohnungen vermietet oder reserviert. «Auf Basis der potenziellen Mieteinnahmen wird dann modelliert, wie viel Ertrag die Liegenschaft über die nächsten 10,

20 Jahre abwerfen wird – inklusive Mieterhöhung bei Mieterwechseln. Daraus ergibt sich, wie viel Geld ich für den Boden zu zahlen bereit bin», erklärt Scherr weiter. «Wenn ich darauf Kartoffeln pflanze, ist ein Quadratmeter Boden 1 Franken Wert. Ziehe ich in Zürich einen Ersatzneubau hoch, sind es 5000 bis 15 000 Franken.» Solange sie mit genug zahlungsbereiten Mieter*innen rechnen können, werden sich die Investoren in Erwartung hoher Erträge beim Landkauf also weiter hochbieten oder einst günstig erworbene Grundstücke massiv aufwerten – und die Mieten dann entsprechend hoch ansetzen.

Gegen übersetzte Renditen vorgehen

Wenn also viel für Land und Liegenschaft bezahlt wurde, kann es sein, dass selbst bei hohen Mieten die Rendite im zulässigen Rahmen liegt. Oder auch nicht. Renditen sind für Mieter*innen eine Blackbox. Eigentlich gibt es ein mietrechtliches Instrument, mit dem Mieter*innen im Verdachtsfall gegen übersetzte Renditen vorgehen können: die sogenannte Renditeeinrede (mehr dazu in der Box). «Eigentlich» deshalb, weil es in der Praxis sehr schwierig ist, damit durchzukommen. Denn: Die Beweislast liegt bei den Mieter*innen. Sie müssen der Vermieterschaft eine übersetzte Rendite nachweisen. Das ist aber nur möglich, wenn die Vermieterschaft Einsicht in ihre Zahlen gibt und umfangreiche Unterlagen offenlegt.

Zum Beispiel den Kaufvertrag, Belege von Krediten und Hypotheken, eine detaillierte Liegenschaftsrechnung, heruntergebrochen auf die betreffende Wohnung. Im Rahmen ihrer Mitwirkungspflicht während des Verfahrens haben Vermieter*innen diese Informationen und Urkunden grundsätzlich vorzulegen – das tun sie aber, vor allem im Schlichtungsverfahren, so gut wie nie. «Ich habe es in all den Jahren nur einmal erlebt, dass solche Unterlagen im Schlichtungsverfahren offengelegt wurden», sagt Andreas Braun, selbstständiger Rechtsanwalt und Vertrauensanwalt des Mieterinnen- und Mieterverbands Zürich. Meistens würde behauptet, es sei nicht möglich, die für eine Renditeprüfung erforderlichen Informationen zusammenzustellen, oder sie seien nicht vorhanden. Das hält Braun für eine Ausrede. «Die Vermutung liegt nahe, dass viele Renditen, vor allem in Ballungsgebieten und Städten, deutlich übersetzt sind. Wenn die Vermieterschaft weiss, dass ihre Rendite übersetzt ist, wird sie es sich gut überlegen, ob sie das Risiko eingehen und die Unterlagen offenlegen soll.»

Das Missachten der Mitwirkungspflicht hat für die Vermieter*innen keine nennenswerten Konsequenzen. «Das Gesetz gesteht den Mietenden keinen Informationsanspruch in Bezug auf Dokumente für die Renditeberechnung zu», erklärt Braun. Nicht einmal das Gericht könne Vermieter*innen unmittelbar dazu



Für die neue Überbauung hat die Immobilien-Anlagestiftung Ecoreal ein ehemaliges Gewerbeareal in Albisrieden maximal ausgenutzt.



Fotos: Isabel Plana

Vorne Bahngleise, nebenan Stromtransformatoren: Das macht den Charme der Casa Binz aus, in der man für 3,5 Zimmer rund 4000 Franken zahlt.

zwingen, die Unterlagen rauszurücken. «Das Mietgericht greift dann stattdessen auf amtliche Statistiken über die orts- und quartierüblichen Mieten zurück, um die Sachlage zu beurteilen», so Braun. Das ist mit viel Aufwand verbunden – und würde den Rahmen eines Schlichtungsverfahrens sprengen. Ohne die nötigen Unterlagen können Schlichtungsbehörden daher nicht auf die Renditeeinrede eingehen. Die Mietenden müssten vor Mietgericht weiterziehen. Das trauen sich nur wenige. «Der Entscheidung, nach einem erfolglosen Schlichtungsversuch den Gang ans Mietgericht zu wagen, fällt vor allem Laien sehr schwer, zumal sie die Prozess- und die damit verbundenen Kostenrisiken nur schwerlich abschätzen können», sagt Braun, «Mandant*innen ohne Rechtsschutzversicherung rate ich daher tendenziell davon ab, ans Mietgericht weiterzuziehen.» Denn die Kosten dafür sind im Kanton Zürich hoch und die unterliegende Partei muss diese bezahlen – anders als in Basel und in einigen Westschweizer Kantonen: Dort ist nicht nur das Schlichtungsverfahren, sondern auch das Verfahren am Mietgericht kostenlos.

Dass der Gang vor Gericht für Mietende eine grosse Hürde ist, wissen die Vermieter*innen. Und sie nützen es aus, indem sie die zur Renditeberechnung notwendigen Unterlagen mindestens bis zum Ende des laienfreundlichen und kostenlosen Schlichtungsverfahrens zurückhalten. Ein Schlichtungsversuch

werde aber trotz fehlender Unterlagen unternommen, heisst es bei der Schlichtungsbehörde Zürich. Welche Lösung man den Parteien vorschlägt, hängt vom jeweiligen Fall ab. Für Walter Angst, Co-Geschäftsleiter des MV Zürich, ist klar, wie die Lösung aussehen müsste: «Wenn Vermieter*innen nicht bereit sind, im Schlichtungsverfahren ihre Rendite offenzulegen, sollten Mietzinserhöhungen Tabu sein. Wer mit horrenden Mieten möglicherweise eine übersetzte Rendite erzielt, sollte bei steigenden Referenzzinsen nicht noch mehr draufschlagen dürfen.»

Renditeeinrede trotzdem wichtig

Trotz ihrer Schwächen in der gegenwärtigen Rechtslage hält Mietrechtanwalt Andreas Braun die Renditeeinrede für ein wichtiges Instrument. «Je häufiger Mietende eine übersetzte Rendite geltend machen und sich Schlichtungsbehörden und Mietgerichte mit dem Thema auseinandersetzen müssen, desto eher wird sich die Praxis der Behörden weiterentwickeln – und am Ende vielleicht sogar auch ein gesetzgeberischer Prozess in Bewegung gesetzt.» Zum Beispiel mit dem Ziel, dass die Mietenden einen echten Informationsanspruch in Bezug auf die Rendite bekommen, dass also die Vermieter*innen die Unterlagen offenlegen müssen. Dann würden sie es sich vielleicht zweimal überlegen, ob sie für eine 84 Quadratmeter grosse 3,5-Zimmer-Wohnung 4000 Franken Miete verlangen wollen.

Das ist bei einer Renditeeinrede wichtig

Wer bei einer Mietzinserhöhung oder einem stark gestiegenen Anfangsmietzins den Verdacht hat, dass die Vermieterschaft eine übersetzte Rendite erzielt, kann dies bei der Anfechtung anmerken. Die Schlichtungsbehörde ist damit aufgefordert, eine Renditeprüfung vorzunehmen. Eine Renditeeinrede macht dann Sinn, wenn der Mietzins sehr hoch ist. Der MV Zürich geht für den Kanton Zürich von folgenden Grenzwerten aus: über 1500 Franken für eine 1-Zimmer-Wohnung; über 2500 Franken für eine 2-Zimmer-Wohnung; 1000 Franken pro Zimmer für Wohnungen ab 3 Zimmern. Da eine Renditeprüfung nur bei Liegenschaften vorgenommen werden kann, die maximal 30 Jahre alt sind oder in den letzten 30 Jahren die Hand geändert haben, sollte man diesbezüglich Abklärungen treffen. Das Baujahr lässt sich online im GIS-Browser des Kantons Zürich auf maps.zh.ch in Erfahrung bringen. Über die Eigentümerschaft sowie die letzte Handänderung gibt das Grundbuchamt Auskunft. Wer in der Stadt Zürich wohnt, kann mithilfe des Online-Tools «Mietpreiserhebung» zudem ermitteln, wie hoch die Quadratmeterpreise von Wohnungen im Quartier liegen. Weil Renditeeinreden eine ziemlich komplexe Angelegenheit sind, empfiehlt es sich bei einem Verfahren, eine anwaltschaftliche Vertretung beizuziehen. Auf jeden Fall sollten Sie die Mietzinserhöhung oder den Anfangsmietzins vorsorglich anfechten, um die Frist zu wahren und sich Zeit für die nötigen Abklärungen zu verschaffen. Der MV Zürich hat ein Merkblatt zum Thema zusammengestellt.



Gespensstische Leere

Mitten in der Stadt Luzern stehen viele Häuser seit Jahren ungenutzt da. Der Luzerner Mieterinnen- und Mieterverband hat sie nun mit einer künstlerischen Intervention in Szene gesetzt.

Die Leerwohnungsziffer in der Stadt Luzern beträgt aktuell tiefe 1,14 Prozent. Gleichzeitig erfährt die Öffentlichkeit immer wieder durch Medienrecherchen oder Besetzungen, dass es mitten in der Stadt Häuser gibt, deren Eigentümerschaft sie absichtlich leerstehen lässt.

Um die Bevölkerung auf dieses ernsthafte Problem aufmerksam zu machen, hat sich der MV Luzern gemeinsam mit den Brüdern Simón und Camilo Schwarz eine einmalige Aktion ausgedacht: Das Künstlerduo beleuchtete an einem Sonntagabend im Januar die Fassaden von Liegenschaften, die nachweislich seit Jahren unbewohnt sind.



Fotos: Simón und Camilo Schwarz

Kostenlos Nachmieter finden

Mehr erfahren



newhome
Das Immobilienportal



Foto: zVg

Lorenz Keller ist neuer Geschäftsleiter des MVD

Seit 1. Januar ist Lorenz Keller (43) neuer Geschäftsleiter des Mieterinnen- und Mieterverbands Deutschschweiz. Er folgt auf Ulla Blume, die während 7,5 Jahren für den MVD verantwortlich war. Lorenz Keller kennt die Verbandsarbeit aus seinen verschiedenen Funktionen bei der Unia Zürich-Schaffhausen, wo er mehrere Jahre als Co-Geschäftsleiter wirkte. Zuletzt war er Projektleiter in einer Kommunikations- und Kampagnenagentur.

HSLU Hochschule
Luzern

Soziale Arbeit

Wohnen für alle
im Spannungsfeld von
Wohnungskrise und
sozial verantwortlicher
Wohnraumversorgung

Fachtagung am 19. März 2024 in Luzern

Anmelden bis
am 1. März:
[hslu.ch/
fachtagung-ise](https://hslu.ch/fachtagung-ise)



FH Zentralschweiz



Foto: Dreamstime

Auf den Kochtopf gehört ein Deckel.

Energie sparen in der Küche

Die Küche ist der Ort mit der höchsten «Gerätedichte» der Wohnung. Darunter sind viele Apparate, die richtig viel Energie verbrauchen.

In der Küche verbringen wir viel Zeit. Am Morgen brauchen wir den Toaster, den Stabmixer und die Kaffeemaschine, am Abend dämpfen wir auf dem Kochherd den Lauch in der Pfanne und schalten die Dunstabzugshaube an. Später soll die Lauchwähe im Backofen schön braun werden. Und zum Geniessen holen wir ein kühles Getränk aus dem Kühlschrank ... Bei der Zubereitung von Essen wird also richtig viel Energie verbraucht. Schauen wir uns einige der wichtigsten Geräte und Kochmethoden an.

1. **Elektrische Wasserkocher** sind handlicher, schneller und energiesparender als die Pfanne auf dem Herd. Dank ihnen kann der Energieverbrauch um bis zu 50 % reduziert werden. Effiziente Wasserkocher finden sich unter www.topten.ch/wasserkocher.
Tipp: Erhitzen Sie immer nur so viel Wasser, wie sie auch wirklich benötigen.
2. Die **elektrische Kaffeemaschine** sollte neben einem tiefen Stromverbrauch auch die vorgeschriebene Abschaltfunktion haben. Durch das automatische Abschalten der Kaffeemaschine können rund 60% Strom eingespart werden. (www.topten.ch/kaffeemaschinen)
Tipp: Deaktivieren Sie die Abschaltautomatik nicht.

3. Beim **Backofen** gilt: Die Umluft-Funktion nutzen statt Ober- und Unterhitze; Vorheizen im Backofen ist nicht nötig. Beides spart 15 bis 20 % Strom. Energie spart man weiter, indem man den Backofen fünf Minuten vor Backende ausschaltet und so die Restwärme nutzt. (www.topten.ch/backoefen)

Tipp: Eine Alternative kann ein Airfryer (Heissluft-Fritteuse) sein, welcher viel kleiner ist und deswegen deutlich weniger Strom braucht.

4. Die **Dunstabzugshaube** ist ein wichtiger Bestandteil jeder Küche. Sie beseitigt Feuchtigkeit und Gerüche beim Kochen. Die energieeffizientesten Hauben, die auch eine hohe Fettfilterleistung haben, finden sich unter www.topten.ch/dunstabzugshauben.

Tipp: Benutzen Sie die höchste Stufe nur direkt beim Anbraten, danach reicht eine tiefere Stufe.

5. **Induktionsherde:** Da Induktion die energieeffizienteste Kochmethode ist, werden von Topten ausschliesslich Induktions-Kochfelder gelistet. Für elektrische Kochfelder gibt es in der Schweiz Mindestanforderungen hinsichtlich der Energieeffizienz, aber es gibt (noch) keine Energie-etikette. (www.topten.ch/kochfelder)

Tipp: Auf den Kochtopf gehört stets ein Deckel.

6. Die grössten Stromverbraucher in der Küche sind **Kühlschränke** und **Tiefkühler**. Sie sind 24 Stunden pro Tag in Betrieb, weshalb es besonders wichtig ist, ein gutes, effizientes Gerät zu haben. Die besten finden Sie unter www.topten.ch/gefriergeraete und www.topten.ch/kuehlschraenke

Tipp: Stellen Sie niemals heisse oder warme Speisen in den Kühlschrank oder Tiefkühler.

7. Häufig im Einsatz ist auch der **Geschirrspüler**. Nutzen Sie die vorhandenen Energiesparprogramme und lassen Sie ihn nur voll beladen laufen. Die effizientesten Geräte finden Sie unter www.topten.ch/geschirrspueler

Tipp: Ein Vorwaschen des Geschirrs ist normalerweise nicht nötig und verbraucht nur unnötig Wasser und Energie.

Weitere Energiespartipps beim Kochen

Nicht nur effiziente Geräte sind entscheidend. Auch richtige Kochmethoden tragen zum Energiesparen bei. Beispiel Pfannen: Beim Kochen ist die Topfgrösse passend zur Herdplatte zu wählen; Isolierpfannen und Dampfkochtopf reduzieren gegenüber nicht isolierten Pfannen den Stromverbrauch um bis zu 60%! Schneiden oder brechen Sie das Kochgut in kleine Teile, so dauert das Garen weniger lang.

Tauen Sie gefrorene Speisen im Kühlschrank auf; die Kälte bleibt so im Kühlschrank. Ausserdem verkürzen bereits aufgetaute Speisen die Back- oder Kochzeit um zirka die Hälfte.

Gut zu wissen: Der Dunstabzug zieht viel Heizwärme aus der Wohnung, deswegen nur so lange nutzen, wie er wirklich benötigt wird. Gefrierschränke setzen mit der Zeit Eis im Inneren an. Dies verringert die effiziente Kühlung. Tauen Sie das Gefriergerät daher regelmässig ab, vorzugsweise an kalten Tagen, wenn man das Gefriergut auf dem Balkon zwischenlagern kann.

Gewinnen Sie ein Buch!

In Kooperation mit dem Verlag Kein & Aber verlosen wir drei Exemplare des Buches «Die Entflammten» von Simone Meier.

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



Simone Meier
Die Entflammten
Roman
272 Seiten
CHF 29.–

Frankreich und Holland um 1900. Die junge Jo van Gogh-Bonger verliert ihren geliebten Mann Theo an die Syphilis. Kurz zuvor hat sich Theos Bruder Vincent van Gogh erschossen. Jo bleibt nichts als ein Baby und Hunderte Bilder des noch unbekanntes Malers. Sie beschliesst, Vincent weltberühmt zu machen, und setzt damit eine gigantische Erfolgsstory in Gang. Über hundert Jahre später stösst die Kunsthistorikerin Gina auf Jos Geschichte. Und Jo nimmt sie mit in eine Welt voller Menschen, die besessen sind: von der Liebe, der Kunst und von Visionen. Ginas Vater ist Schriftsteller und versucht seit zwanzig Jahren erfolglos, sein zweites Buch zu schreiben. An seiner Seite wird Ginas Faszination für Jo selbst zu einem rauschhaften Roman über eine kurze, aber folgenreiche Liebe. Und über zwei Familiengeschichten im Zeichen der Kunst.

Simone Meier ist Autorin und Journalistin. Nach einem Studium der Germanistik, Amerikanistik und Kunstgeschichte arbeitet sie als Kulturredakteurin, erst bei der Wochenzeitung, dann beim Tages-Anzeiger, seit 2014 bei watson. 2020 und 2022 wurde sie zur «Kulturjournalistin des Jahres» gewählt. Bei Kein & Aber erschienen ihre Romane Fleisch, Kuss und Reiz. Simone Meier lebt und schreibt in Zürich.



Ob Dackel, Siamkatze oder Goldfisch:
Haustiere führen immer wieder zu Konflikten
zwischen Mieter*innen und Vermieter*innen.
Für die Haustierhaltung gelten in der Schweiz
bestimmte Regeln.

Darf mir der Vermieter mein Haustier verbieten?

Die Szene, die sich vor dem Tierheim abspielt, könnte herzerreissender nicht sein. Tränen kullern über die Wangen der Kinder, als sie ihren Chihuahua-Welpen «Rambo» ein letztes Mal knuddeln. Lisa und Bernhard Kunz wollten den Kindern eigentlich eine Freude bereiten, als sie ihnen den kleinen Hund zu Weihnachten schenkten. Leider währte die Freude nur kurz. Als die Vermieterin die Kinder mit dem neuen vierbeinigen Mitbewohner im Treppenhaus antraf, war sie ausser Rand und Band. Sie verlangte, dass die Familie «Rambo» wieder weggibt, und drohte

mit der Kündigung. Gemäss Mietvertrag sei die Tierhaltung verboten.

Darf die Vermieterschaft die Tierhaltung überhaupt verbieten? Bei dieser Frage gehen die Meinungen auseinander. Namhafte Jurist*innen meinen Nein, weil Tierhaltung ein unveräusserliches Persönlichkeitsrecht sei. Auch das deutsche Bundesverfassungsgericht teilt diese Ansicht. Es entschied im Jahr 2013, dass Vermieter*innen die Tierhaltung nicht ohne sachlichen Grund verbieten können. Hierzulande sind die Richter*innen jedoch weniger tierfreundlich. Gemäss

gegenwärtiger schweizerischer Rechtsprechung ist ein Tierhalteverbot im Mietvertrag zulässig. Wer sich darüber hinwegsetzt, riskiert im Extremfall die Kündigung.

Ein Blick in den Mietvertrag lohnt sich
Ist die Haustierhaltung im Mietvertrag nicht geregelt, ist sie grundsätzlich gestattet. Eine Ausnahme gilt für ungewöhnliche Tierarten mit einem hohen Stör- oder Gefährdungspotenzial, wie etwa Papageien, Spinnen und Giftschlangen, oder für Haustiere, die in

grosser Zahl gehalten werden. Zudem dürfen gewisse exotische Tierarten und gewisse Wildtiere nur mit einer Bewilligung des kantonalen Veterinäramts gehalten werden.

Die Tierhaltung muss sich in einem normalen Rahmen bewegen, weil die Vermieterschaft auf den vertragsgemässen Gebrauch der Wohnung pochen kann. Nicht zum normalen Gebrauch gehört zum Beispiel eine Hundezucht mit regelmässigen Würfen. Als Tierhalter*in muss man auf die anderen Hausbewohner*innen Rücksicht nehmen und dafür sorgen, dass keine übermässigen Lärm- oder Geruchsemissionen vom Tier ausgehen. Gibt ein Haustier im Einzelfall zu Klagen Anlass, so kann die Vermieterschaft in jedem Fall verlangen, dass der*die Besitzer*in es weggibt. Im Normalfall hat sie zuerst schriftlich zu mahnen, bevor sie die definitive Beseitigung des Störenfrieds verlangt.

Tierhaltung nur mit Einwilligung

Die meisten Mietverträge verbieten die Tierhaltung nicht per se, sondern machen sie von der Einwilligung der Vermieterschaft abhängig. Diese kann die Zustimmung zur Tierhaltung jedoch nach Lust und Laune erteilen oder verweigern. Eine besondere Begründung ist nicht nötig. Mieter*innen sollten die Zustimmung unbedingt vor der Anschaffung des Tieres und aus Beweisgründen schriftlich einholen. Ansonsten riskieren sie, dass sie den tierischen Freund gleich wieder weggeben müssen. Denn nicht jede*r Vermieter*in lässt sich mit einem Hundeblick umstimmen. Eine einmal erteilte Einwilligung kann die Vermieterschaft aber nicht ohne triftigen Grund widerrufen. Damit würde sie gegen das Gebot von Treu und Glauben verstossen. Sie ist aber auch kein Freipass. Sorgt das Tier immer wieder für Ärger, kann die Vermieterschaft ihr Einverständnis zum Wohl der übrigen Hausbewohner*innen zurücknehmen.

Ist die Haustierhaltung im Mietvertrag erlaubt, bleibt sie dies auch dann, wenn die Vermieterschaft die Liegenschaft verkauft. Die neue Eigentümerschaft muss die mietvertraglich erteilte Zustimmung zur Heimtierhaltung also übernehmen.

Kein Recht auf Gleichbehandlung

In der Wohnung unter der Familie Kunz lebt Herbert Hunkeler mit seinem Dobermann Oskar. Kann die Vermieterin ihnen das Halten eines Hundes vertraglich verbieten, obwohl der Nachbar ebenfalls einen Hund besitzt? Die Empörung der Familie Kunz über diese Ungerechtigkeit ist nachvollziehbar. Leider lässt sich aber rechtlich nichts dagegen tun. Denn im Mietrecht gibt es grundsätzlich kein Gleichbehandlungsgebot. Erschüttert über die traurige Geschichte von Rambo macht sich Hunkeler nun seinerseits Sorgen um seinen Oskar. Denn auch in seinem Mietvertrag ist das Halten eines Hundes ausdrücklich verboten.

Stillschweigende Genehmigung

Kann die Vermieterin nun plötzlich verlangen, dass er Oskar weggibt? Dies obwohl sie Oskar bei jeder Gelegenheit mit einem Rädchen Wurst verwöhnt? Nein, denn Hunkeler kann sich auf das Gewohnheitsrecht berufen. Besitzt er als Mieter seit längerer Zeit einen Hund, darf er ihn behalten. Jedenfalls dann, wenn die Vermieterin von seinem vierbeinigen Gefährten wusste. Dann spielt es keine Rolle, was im Mietvertrag steht oder ob die Vermieterin die Hundehaltung ausdrücklich erlaubt hat. Das Tier gilt als stillschweigend genehmigt. Die Genehmigung kann allerdings widerrufen werden, wenn der Hund für Ärger sorgt.

Kleintiere sind erlaubt

Um die Kinder zu trösten, will die Familie Kunz einen Wellensittich anschaffen. Diesen kann die Vermieterin nicht verbieten. Denn unproblematische Kleintiere wie Wellensittiche, Meerschweinchen, Hamster und Zierfische sind in jedem Fall erlaubt. Und zwar selbst dann, wenn die Tierhaltung im Mietvertrag ausdrücklich verboten wurde. Dies allerdings nur, solange die Tierchen nicht in grosser Anzahl gehalten werden und nicht zu Klagen Anlass geben. Die Familie Kunz sollte aber bedenken, dass Wellensittiche sozial lebende Tiere sind. Deshalb dürfen sie von Gesetzes wegen nicht allein gehalten werden. Auch beim Gehege müssen gewisse Vorschriften eingehalten werden. Sie müssen so gebaut sein, dass die

Verletzungsgefahr gering ist und die Tiere nicht entweichen können. Zudem müssen Einrichtung und Raumangebot den Wellensittichen arttypisches Verhalten ermöglichen. Und da Wellensittiche gerne baden, ist eine Badegelegenheit ein Muss. Für andere Heimtiere gelten ähnliche Vorschriften. Die nützlichen Informationen dazu finden sich auf der Website des Bundesamts für Veterinärwesen und Lebensmittelsicherheit (www.blv.admin.ch). Unklar ist, ob auch Katzen als unproblematische Kleintiere gelten können, solange sie die Wohnung nicht verlassen. Wer seinen Stubentiger nicht hinauslässt, müsste den Vermieter demnach nicht um Erlaubnis fragen.

Nützlicher Vertragszusatz

Viele Vermieter*innen erlauben die Haustierhaltung deshalb nicht, weil die Rechte und Pflichten für die Tierhaltung nirgends genau geregelt sind. Wenn sie einmal Ja zu einem Tier gesagt haben, ist unklar, welche Regeln gelten. Hier kann der Vertragszusatz des IEMT Abhilfe schaffen: Das Institut für Interdisziplinäre Erforschung der Mensch-Tier-Beziehung (www.iemt.ch) hat Regeln erarbeitet, die sowohl die Interessen von Vermieter*innen und Mieter*innen als auch das Bedürfnis der Tiere nach artgerechter Haltung berücksichtigen. Sollte die Vermieterschaft also mit der Zustimmung zögern, können Mieter*innen ihr diesen Vertragszusatz vorschlagen.

Mit einem Tier zu leben und eine Beziehung zu ihm aufzubauen, ist zweifellos bereichernd. Auch Mieter*innen sollten die Möglichkeit dazu haben. Zu bedenken ist allerdings, dass eine Mietwohnung nicht jedem Tier eine artgerechte Umgebung bietet. Echte Tierliebhaberinnen und -liebhaber verzichten deshalb im Zweifelsfall lieber darauf, in ihrer Wohnung ein Tier zu halten.



Fabian Gloor
beantwortet Ihre
Fragen

Aufgepasst bei Koppelungsgeschäften

Ich habe mich für eine Wohnung beworben, die mir sehr gefiel. Die Sache hatte allerdings einen Haken: Der vorherige Bewohner, zugleich der Eigentümer der Wohnung, verlangte von mir, dass ich ihm sein Sofa abkaufe, dies zu einem völlig überrissenen Preis. Mir kam die Sache etwas seltsam vor. Da die Wohnung aber ideal gelegen ist, unterschrieb ich trotzdem. Nun frage ich mich: Darf mich der Vermieter auf diese Weise beim Vertragsschluss unter Druck setzen, und kann ich jetzt noch etwas dagegen unternehmen?

Was der Eigentümer Ihnen hier vorgeschlagen hat, ist ganz klar ein Koppelungsgeschäft im Sinne von Artikel 254 des Obligationenrechts (OR). Diese Bestimmung des Mietrechts hält fest, dass ein Geschäft, das in Zusammenhang mit dem Mietvertrag abgeschlossen wird, nichtig ist, wenn der Abschluss des Mietvertrags oder die Weiterführung des Mietverhältnisses davon abhängig gemacht wird. Artikel 3 der Verordnung über die Miete und Pacht (VMWG) umschreibt genauer, was unter einem Koppelungsgeschäft zu verstehen ist: «Als Koppelungsgeschäft im Sinne von Artikel 254 OR gilt insbesondere die Verpflichtung des Mieters, die Mietsache, Möbel oder Aktien zu kaufen oder einen Versicherungsvertrag abzuschliessen.» Bei der Übernahme von Möbeln liegt dann ein nichtiges Koppelungsgeschäft vor, wenn ein übersetzter Preis dafür verlangt wird. Es kann aber auch eine Rolle spielen, ob Sie unter Druck gesetzt wurden. Was bedeutet das nun in der Praxis? Gemäss Gesetz ist das «Zusatzgeschäft», das der Vermieter von Ihnen bei Abschluss des Mietvertrags verlangt, nichtig. Das heisst,

Sie müssen den Kaufvertrag über das Sofa nicht anfechten. Rechtlich ist es so, als wäre er nicht zustande gekommen, und der Vermieter hat keine Handhabe, Ansprüche aus dem Kaufvertrag geltend zu machen. Sie dürfen das Sofa allerdings auch nicht behalten. Aber Achtung! Nicht jedes Geschäft, das zusammen mit einem Mietvertrag abgeschlossen wird, ist automatisch ein Koppelungsgeschäft im Sinne des Gesetzes. Es ist beispielsweise zulässig, Mieter*innen zum Abschluss einer Haftpflichtversicherung zu verpflichten, die für Schäden aufkommt. Ebenso ist es zulässig, die Vermietung einer Wohnung an den Abschluss eines Arbeitsvertrages als Hauswart zu knüpfen. Es handelt sich dann um eine Hauswarts- oder Dienstwohnung. Es ist in engen Schranken also möglich, Mieter*innen Vereinbarungen vorzuschlagen, deren Gegenstand mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen.

Orientierung an der Teuerung

Gibt es Mietzinse, die statt an den Referenzzinssatz zu 100 Prozent an die Teuerung angepasst werden?

Ja, es gibt Fälle, in denen der Mietzins nicht an den Referenzzinssatz gekoppelt ist, sondern an den Landesindex der Konsumentenpreise (LIK). Dies muss allerdings im Mietvertrag so vereinbart werden. Eine solche Vereinbarung ist nur während der Laufzeit eines Mietvertrags gültig, der während mindestens fünf Jahren nicht gekündigt werden kann. Grundsätzlich sind Mietzinsveränderungen nur auf einen Kündigungstermin hin möglich. In einem Mietverhältnis, das während fünf oder mehr Jahren nicht gekündigt werden kann, kann der Mietzins somit lange nicht erhöht werden. Weil man Vermieter*innen jedoch eine Möglichkeit zugestehen wollte, einen Kaufkraftverlust ihrer Mietzinseinnahmen zu verhindern, führte man im Gesetz die Möglichkeit ein, solche Verträge mit einer Indexklausel zu versehen. Auf diese Weise ist eine Anpassung an die Teuerung möglich, obwohl das Mietverhältnis nicht gekündigt werden kann. Fehlt hingegen eine Indexklausel, ist der Mietzins bis zum erstmöglichen Kündigungstermin unveränderlich.

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.



mv Mieterinnen- und Mieterverband

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
Murtten: Rathaus der Gemeinde Murtten,
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).

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



Mietrechtspraxis-Broschüren

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

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

Das Mietrecht Gesetz und Verordnung; 127 Seiten



MV-Broschüren

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

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

So bestellen Sie die MV-Ratgeber

Telefon 043 243 40 40

E-Mail info@mieterverband.ch

Webseite www.mieterverband.ch
unter «Drucksachen bestellen»

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



Die Salamitaktik der Immobilienlobby.

AZB
CH-8004 Zürich
PP/Journal

News

Paritätische Lebensdauertabelle

Der Mieterinnen- und Mieterverband und der Hauseigentümerverband (HEV) haben die gemeinsame paritätische Lebensdauertabelle überarbeitet. Die Broschüre macht Angaben über die durchschnittliche voraussichtliche Lebensdauer einzelner Einrichtungen in Wohn- und Geschäftsräumen und wird von allen wichtigen Verbänden der Immobilien- und Versicherungsbranche zur Anwendung empfohlen. Die 80-seitige Broschüre im Format A6 kann über die Website www.mieterverband.ch bestellt werden (Mitglieder 10.80/Nicht-Mitglieder 12.80, inkl. Versandkosten).

Neue Sonderseite des BFS

Das Bundesamt für Statistik (BFS) hat aufgrund der zweimaligen Erhöhung des Referenzzinssatzes im letzten Jahr auf seiner Website www.bfs.admin.ch eine Sonderseite zum Thema «Mieten» eingerichtet. Unter dem Topthema «Wohnungsmieten» finden sich Erklärungen rund um den Referenzzinssatz oder statistische Erhebungen, etwa zur Entwicklung der Mietzinse in der Schweiz.

Studie Gastfamilien

Nach Ausbruch des Ukraine-Kriegs war die Unterbringung bei sogenannten Gastfamilien erstmals in der jüngeren Geschichte der Schweiz ein tragendes Element der offiziellen Aufnahmepolitik. Die Hochschule Luzern (HSLU) und die Berner Fachhochschule (BFH) haben diese Praxis untersucht und Mitte Januar eine Studie dazu veröffentlicht. Diese ging der Frage nach, ob und auf welche Weise die private Unterbringung es den Geflüchteten erleichterte, in der Schweiz anzukommen, und ihre soziale Integration förderte. Dazu wurden mit «Gastfamilien» und Ukrainer*innen Interviews geführt. Eine Zusammenfassung der Studie kann auf der Website www.bfh.ch heruntergeladen werden. Insbesondere zeige die Studie, dass für die Etablierung der privaten Unterbringung «eine gewisse Formalisierung, Begleitung und Klärung von Verantwortlichkeiten notwendig sind», so die Autor*innen. Dazu gehört auch ein formales Mietverhältnis mit Vertrag, wie es der Mieterinnen- und Mieterverband stets empfohlen hat.