

M+W

Mieten + Wohnen

Nr. 1, Februar 2021

www.mieterverband.ch



Immer mehr,
immer mehr
Seite 3-7

Liebe Leser*innen



Die Covid-Krise hat im letzten Jahr die Geschäftsmietenden in den Fokus des Mieterinnen- und Mieterverbands gerückt. Viele von ihnen mussten ihr Geschäft schliessen, erhielten aber keine Mietreduktion. Dank dem MV wurde dieser Missstand überhaupt in der Öffentlichkeit und im Parlament diskutiert. Auch wenn eine nationale politische Lösung auf der Zielgeraden scheiterte, dürfen wir nicht vergessen, dass es in vielen Kantonen und Städten dank der Arbeit unserer lokalen Sektionen Lösungen gab.

Die Krise ist aber noch nicht ausgestanden, und bei den privaten Mietenden zeigen sich jetzt erst die Folgen von Covid. Zunehmend sehen sich auch Private nicht mehr in der Lage, ihre Miete zu zahlen. Der MV ist deshalb mit einem Brief an den Bundesrat gelangt. Mietende, die wegen der Pandemie in finanzielle Schwierigkeiten geraten sind, sollen besser vor einer Kündigung geschützt werden.

Um den Schutz und um die Rechte der Mietenden wird es in den kommenden Monaten vermehrt gehen, wenn die Revision des Mietrechts ansteht. Diese gründet auf einer Reihe von Vorstössen von rechts, die auf eine Aushöhlung des Mietrechts abzielen. Der MV wird sich in dieser Debatte einbringen und keine Schwächung der Rechte der Mietenden zulassen.

Über all diese Themen, die den Verband zurzeit beschäftigen, hat M+W sich mit dem Präsidenten Carlo Sommaruga unterhalten. Aber lesen Sie selber auf den Seiten 5 bis 7!

Herzliche Grüsse
Andrea Bauer

Politik Die Immobilienkreise wollen die Marktmiete	3
Interview MV-Präsident Carlo Sommaruga im Gespräch	5
Aktuell In der Krise zeigen sich die Schwächen des Mietrechts	8
Zürich Stadt muss für sozialverträgliche Verdichtung sorgen	10
Nachhaltigkeit Bringen Sie aussortierte Dinge ins Brocki	14
Garten Mehr Biodiversität für Balkon und Garten	16
Verlosung Gewinnen Sie das neu erschienene Buch «Reiz»	17
Mietttipp Was, wenn die Heizung nicht funktioniert?	18
Hotline Wer bezahlt den Kammerjäger?	21

Herausgeber
Mieterinnen- und Mieterverband
Deutschschweiz

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

Mitarbeit
Walter Angst, Esther Banz, Christian Dandrès, Ernst Feurer, Urs Geiser, Fabian Gloor, Stefan Hartmann, Patric Sandri, Reto Schlatter, Carlo Sommaruga
Gestaltungskonzept
Hubertus Design GmbH, Zürich
Layout
Atelier Bläuer, Joel Kaiser, Bern
Titelbild
Patric Sandri, Zürich

Druck
Stämpfli AG, Bern
Beglaubigte Auflage
126 564 Exemplare
Erscheinen
6-mal pro Jahr
Abonnementspreis
Fr. 40.–/Jahr
Inserate und Beilagen
Katanja Schwander
katanja.schwander@mieterverband.ch
T 043 243 40 40



www.facebook.com/Mieterverband



Gedruckt in der Schweiz

Sie wollen die uneingeschränkte Rendite

Die Mieten sind auch letztes Jahr angestiegen.
Den Immobilienkreisen reicht das aber noch nicht.

**Einfach direkt
in Immobilien
investieren**

- ✓ Ab CHF 100'000 Eigenkapital
- ✓ Mit Grundbucheintrag
- ✓ 5 – 7% Rendite p. a. ← **5 bis 7% Rendite**

JETZT REGISTRIEREN

Erhalten Sie kostenlos Zugang zu allen Immobilien

Wie viel möchten Sie investieren?

Betrag
100'000

Erwarteter Jahresgewinn
7'000.-

Die Immobilienplattform Crowhouse wirbt auf ihrer Website mit Renditen von 5 bis 7 Prozent. Das Bundesgericht hat die aktuell zulässige Maximalrendite vor kurzem von 1,75 auf 3,25 Prozent erhöht.

Die Mieten sind auch 2020 gestiegen, das zeigen gleich zwei unterschiedliche Indizes. Einerseits der Anfang Januar vom Bund publizierte Mietpreisindex (+ 0,9 %), der Mieten aus langjährigen Verträgen sowie Angebotsmieten einbezieht. Andererseits der Swiss Real Estate Offer Index (+ 1,1 %), der nur die Angebotsmieten berücksichtigt, also die Mieten, zu denen Wohnungen aktuell auf dem Wohnungsmarkt angeboten werden.

Das geht nun schon seit Jahren so. Gemäss dem genannten Mietpreisindex sind die Mieten in den letzten fünfzehn Jahren um fast 20 Prozent angestiegen. In der gleichen Zeit bewegte sich die allgemeine Teuerung unter 5 Prozent und auch die Löhne stiegen kaum an. Und der Referenzzinssatz, an dem sich die gesetzlich zulässigen Maximalmieten orientieren, ist seit 2008 sage und schreibe neun Mal gesunken – von 3,5 auf 1,25 Prozent.

Deckelung wird nicht kontrolliert

Das Problem ist: Immobilien sind einer der wenigen Orte, wo heute noch Rendite gemacht werden kann. Deshalb drängen seit einigen Jahren immer mehr Anleger – Versicherer, Pensionskassen, Immobilienfonds, Banken – in den Markt und pressen die maximale Rendite aus den Wohnungen. Um die Mietenden zumindest ein wenig zu schützen, kennt das aktuelle Mietrecht eine Deckelung der Rendite: Die Miete darf nur so hoch sein wie die effektiven Kosten plus eine festgelegte Rendite – bis vor kurzem lag diese 0,5 Prozentpunkte über dem gültigen Referenzzinssatz (mehr dazu weiter unten).

Das ist nett, nur: Diese Deckelung wird leider nicht kontrolliert. Erst wenn ich als Mieterin eine mutmasslich missbräuchliche Miete anfechte, schaut jemand hin – eine Schlichtungsstelle oder ein Gericht. In vielen solchen Fällen erhalten die Mietenden Recht, sprich: Geld zurück und eine tiefere Miete. Bloss wehren sich nur wenige Mietende gegen zu hohe Mieten. Denn erstens ist eine Klage nur in speziellen Fällen möglich: dreissig Tage nach Bezug einer neuen

Wohnung, bei einer Mietzinserhöhung oder wenn der Referenzzinssatz fällt. Das muss man erst einmal wissen. Zweitens legen sich Mietende verständlicherweise nur ungern mit der Vermieterschaft an, zumal wenn sie erst grad eingezogen sind. Und schliesslich haben wir uns schlicht und einfach an die hohen Mieten gewöhnt. 900 Franken für eine 3-Zimmer-Genossenschaftswohnung erscheinen uns krass wenig, dabei sind es vielmehr die 2500 Franken Miete für die nicht-genossenschaftliche 3-Zimmer-Wohnung, die völlig überrissen sind.

So kommt es, dass viele Mieten nie überprüft werden und eigentlich illegal hoch sind. Dass Renditen von 3 oder 4 Prozent heutzutage völlig normal sind, geben sogar Experten zu. Die Immobilienplattform Crowdhouse wirbt auf ihrer Website gar mit Renditen von bis zu 7 Prozent.

Immobilienkreise wollen Marktmiete

Den Immobilienkreisen reicht dies aber noch nicht. Sie wollen noch mehr Rendite. Die Beschränkung im Mietrecht ist ihnen darum ein Dorn im Auge. Sie wollen Marktmieten und damit freie Hand. Mit einer Reihe von Vorstössen im Parlament haben sie in den letzten Jahren das Mietrecht gezielt angegriffen, sodass jetzt eine Revision ansteht. Bei dieser geht es insbesondere darum, die Anfechtung des Anfangsmietzinses zu erschweren. Ursprünglich wurde auch eine Erhöhung der zulässigen Rendite um 2 Prozentpunkte gefordert, der entsprechende Vorstoss wurde im Dezember vom Parlament aber abgelehnt. Das störte die Immobilienvertreter allerdings nicht im Geringsten, denn das Bundesgericht hatte ihnen bereits Ende Oktober ein verfrühtes Weihnachtsgeschenk gemacht. In einem Leiturteil hatte es bekannt gegeben, künftig Renditen zuzulassen, die genau um diese 2 Prozentpunkte höher sind als die bisher erlaubten. Ein Teil der vor kurzem noch missbräuchlichen Mieten werden dadurch legalisiert. Fragt sich nur, wie lange es dabei bleibt, denn die Renditegier auf dem Immobilienmarkt ist grenzenlos.



Foto: Yoshiko Kusano

«Wir sollten über eine Mietzinskontrolle nachdenken»

Wegen Covid droht Gewerbetreibenden und privaten Mietenden die Kündigung. Die Immobilienlobby führt derweil ihren Angriff auf das Mietrecht fort. Ein Gespräch mit MV-Präsident Carlo Sommaruga.

MV fordert Taten vom Bundesrat

In einem Brief an Bundesrat Guy Parmelin hat der Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz (MV) Anfang Februar ein nationales Moratorium für Zwangsräumungen zum Schutz von Mietenden gefordert, die als Folge der Covid-Krise ihre Miete nicht mehr zahlen können. Dieses soll bis mindestens Ende Jahr gelten. Zudem soll die Frist bei Zahlungsrückständen wie bereits im letzten März von 30 auf 90 Tage verlängert werden. Für Geschäftsmietende, die aufgrund der behördlichen Massnahmen von einer Schliessung ihres Lokals betroffen sind, fordert der MV einen besseren Schutz vor einer Kündigung.

Carlo Sommaruga, das Jahr 2020 endete mit einer Ernüchterung: Das Gesetz über die Geschäftsmieten wurde auf der Zielgeraden abgelehnt. Waren Sie frustriert?

Dass das Parlament der Reduktion nicht zugestimmt hat, ist höchst bedauerlich. Und zwar aus drei Gründen: Erstens ist für uns – wie auch für die Mehrheit der Lehre – klar, dass die Mieten für die Zeit der Schliessung aus juristischer Sicht nicht geschuldet sind. Ein Entschcheid des Parlaments hätte eine ausgewogene politische Lösung gebracht. Zweitens muss nun die Allgemeinheit mit Krediten und Härtefallgeldern in die Bresche springen. Dieses Geld muss aber irgendwann zurückgezahlt werden. Drittens, und das ist besonders schockierend, leisten die Immobilienkreise bis jetzt keinen Beitrag zur Bewältigung der Krise. Ich hoffe, dass die Gerichte dies bald korrigieren. Letztlich müssen wir das Problem aber ganzheitlich anschauen: Ohne uns wäre die Frage der Geschäftsmieten gar nicht an die Öffentlichkeit und ins Parlament gekommen. Es ist uns gelungen, eine Allianz mit Partnern wie Gastrosuisse, dem Geschäftsmieterverband oder Swiss Retail aufzubauen, mit denen wir sonst nicht zusammenarbeiten.

Die Immobilienkreise leisten bis jetzt keinen Beitrag zur Bewältigung der Krise.

Wann erwarten Sie die ersten Urteile zu den Geschäftsmieten?

Erstinstanzliche Urteile wird es vermutlich Mitte Jahr geben. Ein Bundesgerichtsurteil werden wir wohl erst nächstes Jahr haben. Wichtig ist aber: Zu viel be-

zahlte Mieten können auch dann noch zurückgefordert werden. Dieses Recht verfällt erst nach fünf Jahren.

Es waren die linken Parteien im Parlament, die sich für die Gewerbetreibenden einsetzten. Wie erklären Sie sich, dass SVP und FDP, aber auch CVP und Grünliberale ihre traditionelle Klientel hängen liessen?

Ich bin überzeugt, dass der Hauseigentümerverband respektive seine Sektionen jeweils viel in die Wahlkampagnen investieren, um «ihre» Kandidierenden ins Parlament zu bringen. Entsprechend loyal zeigen sich die Gewählten gegenüber der Immobilienlobby, wenn es darauf ankommt.

Für den MV war der Einsatz für die Gewerbetreibenden auch eher neu ...

Nicht, was die individuelle Ebene betrifft. Unsere Sektionen beraten immer wieder Geschäftsmietende und vertreten sie auch vor Gericht. Manche haben sogar spezielle Angebote für sie. Die Covid-Krise hat jedoch gezeigt, dass die Geschäftsmietenden auf politischer Ebene verwaist waren. Der MV hat sich ihnen zusammen mit anderen Verbänden angenommen. Aber klar, unsere primäre Klientel bleiben die privaten Mietenden, denn das Recht auf Wohnen ist grundlegend für die Würde der Menschen.

Wie spüren die privaten Mietenden die Covid-Krise?

Nicht nur die Gewerbetreibenden, sondern auch die Arbeitnehmenden sind finanziell stark unter Druck geraten. Ihr Problem zeigt sich jedoch eher mittelfristig. Wenn Sie arbeitslos oder von Kurzarbeit betroffen sind und nur noch 80 Prozent ihres Lohns erhalten, fehlt

Ihnen nach fünf Monaten ein ganzer Monatslohn. Sie müssen auf Ihr Ersparnis zurückgreifen, um die Wohnungsmiete zahlen zu können. Irgendwann ist aber auch das aufgebraucht. In Genf sehen wir nun die ersten Fälle von Zahlungsverzugskündigungen, besonders betroffen sind Menschen mit kleinem Einkommen. Solche Fälle könnten in den nächsten Monaten noch zunehmen. Wir haben den Bundesrat deshalb in einem Brief aufgefordert zu handeln.

Wir haben den Bundesrat in einem Brief aufgefordert zu handeln.

Wie kann den Mietenden geholfen werden?

Konkret fordern wir eine Verlängerung der Zahlungsfrist bei Mietrückständen und ein Moratorium von Zwangsräumungen. In einer Zeit, in der die Menschen aufgefordert werden, zuhause zu bleiben, ist es nicht verantwortbar, sie aus ihren Wohnungen zu vertreiben. Für Geschäftsmietende fordern wir ebenfalls eine längere Zahlungsfrist sowie einen besseren Kündigungsschutz.

Mit den Rechten der Mietenden wird sich das Parlament in diesem Jahr noch eingehend befassen: Nachdem es die letzten Vorstösse aus Immobilienkreisen behandelt hat, wird jetzt eine Revision des Mietrechts ausgearbeitet. Um welche konkreten Fragen geht es?

Die Revision basiert auf einem koordinierten Angriff der Vertreter der Immobilienlobby auf das Mietrecht. Drei ihrer Vorstösse konnten wir in der letzten Session abwehren. Was jetzt noch auf dem Tisch ist, sind Vorstösse, die im Wesentli-

chen auf die vereinfachte Einführung der Marktmiete abzielen. Mithilfe verschiedener Instrumente wollen die Immobilienvertreter im Parlament die gesetzlich festgelegte Kostenmiete aushebeln, welche missbräuchliche Renditen verbietet. Sie wollen freie Hand bei der Festsetzung der Mieten.

Die letzten grossen Änderungen des Mietrechts wurden 1990 gemacht. Oft wird deshalb das Argument angeführt, es sei veraltet und müsse modernisiert werden. Wie sehen Sie das?

Unser eigentliches Mietrecht wurde während des Zweiten Weltkriegs etabliert. Damals wurde eine Mietzinskontrolle eingeführt. Mietzinsaufschläge wie etwa eine Anpassung an die Inflation konnten nur durch den Bundesrat beschlossen werden. Später ging man zu einem System der Überwachung über: Mieterhöhungen mussten bewilligt werden. In den 60er-Jahren wurde der Markt liberalisiert und die Mieten explodierten. Als das Desaster sichtbar wurde, das die Liberalisierung angeordnet hatte, führte man schrittweise das heutige System ein, das auf der Bekämpfung von Missbräuchen beruht.

Im Gegensatz zu früher sind heute die Mietenden selber dafür verantwortlich, missbräuchliche Mieten zu bekämpfen – indem sie eine Reduktion verlangen oder eine Erhöhung anfechten ...

Genau. Der heutige Kontrollmechanismus ist sehr schwach und überdies unausgewogen, weil er auf einem Aktivwerden der Mietenden beruht. Die Folge davon: Viele Mieten sind höher, als es das Gesetz erlaubt. Eine Modernisierung des Mietrechts müsste also wenn schon darin bestehen, wieder eine echte Miet-

zinskontrolle einzuführen. Damit könnten wir gegen Mieten vorgehen, die nicht mehr mit dem Budget der Mehrheit der Bevölkerung kompatibel sind.

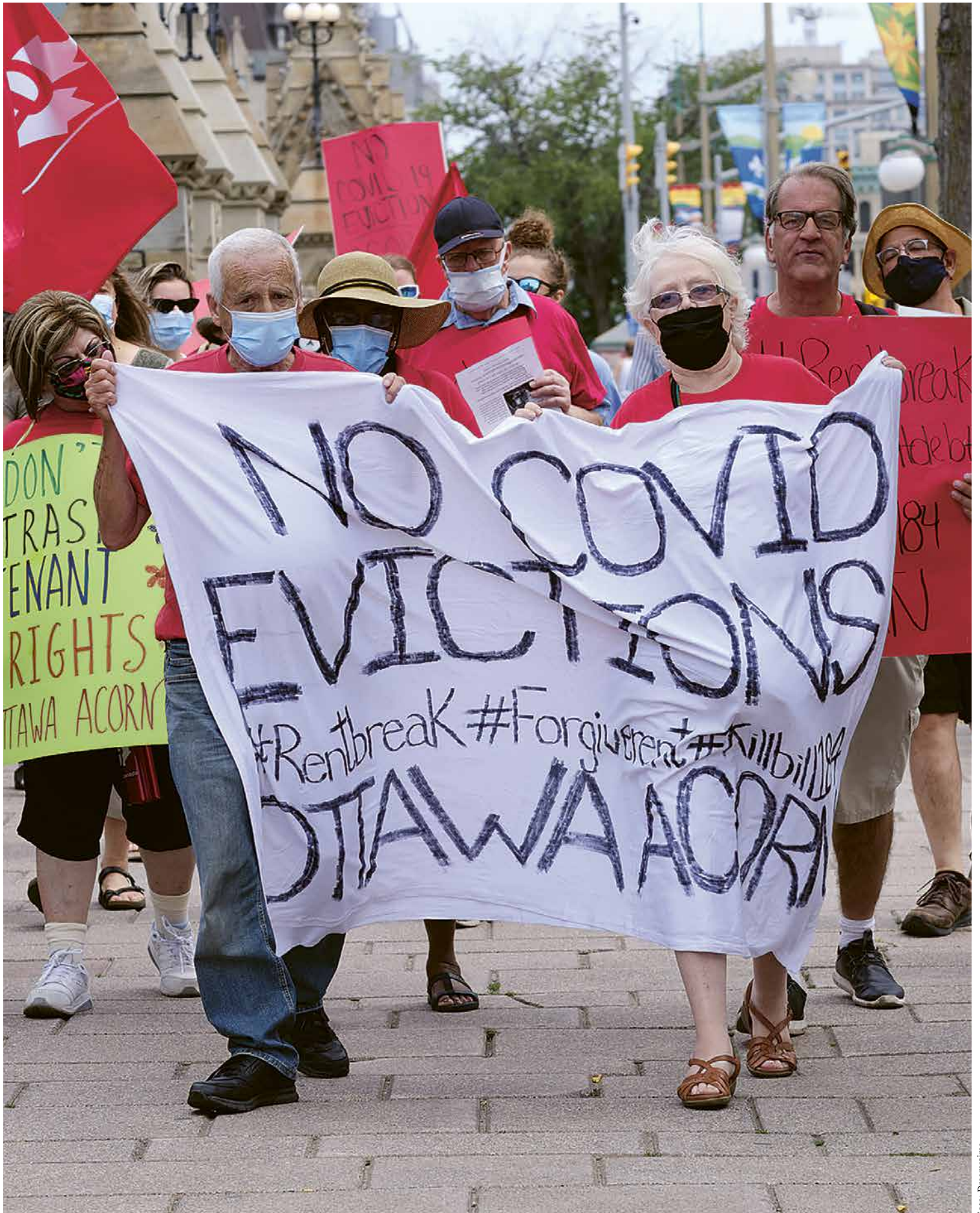
Die letzten Revisionen des Mietrechts sind alle gescheitert, die Fronten im Parlament seit Jahren verhärtet. Ist das Zustandekommen einer Revision überhaupt realistisch?

Sowohl die Immobilienlobby als auch der MV können gegen eine Revision, die ihnen nicht passt, ein Referendum ergreifen – und es auch gewinnen. Das bedeutet: Entweder schaffen wir es, ein Projekt auszuarbeiten, das für beide Seiten stimmt, oder das Mietrecht bleibt, wie es ist. Wir sind auf jeden Fall bereit zu einem Dialog. Das soll uns aber nicht davon abhalten, über einen Mechanismus für eine neue Mietzinskontrolle nachzudenken.

Sowohl die Immobilienlobby als auch der MV können ein Referendum ergreifen – und gewinnen.

Wird dies das nächste Initiativprojekt des MV?

So weit sind wir noch nicht. Aber es gibt diverse Stimmen im Verband, die sich in diese Richtung äussern, und eine Sektion, die sich bereits formell mit dem Anliegen ans Präsidium gewendet hat.



Demonstration in Ottawa (Kanada) für ein Moratorium von Zwangsräumungen.

In der Krise zeigen sich die Mängel des Mietrechts

In der aktuellen Krise offenbaren sich die Schwächen des Mietrechts. Wer wegen Covid in finanzielle Schwierigkeiten gerät, ist kaum geschützt.

Um Leben zu retten – und angesichts des Wiederanstiegs der Covid-Infektionen –, haben Bund und Kantone Ende 2020 Massnahmen ergriffen. Diese sind notwendig, sie verschärfen aber die wirtschaftliche und soziale Krise zusätzlich. Viele Mietende sind stark von den Massnahmen betroffen und haben Mühe, ihre Miete zu bezahlen.

Keine politische Unterstützung

Der Bund macht keine Anstalten, den Mietenden zu helfen. Wir erinnern uns an die Debatte über die Geschäftsmieten: Eine Mehrheit von SVP, FDP, Grünliberalen und der Mitte (ex CVP) war nicht einmal bereit, die Mieten derjenigen Geschäfte für einige Wochen zu senken, die durch den Beschluss des Bundesrates zur Schliessung gezwungen wurden. Über eine Unterstützung von privaten Mietenden wurde nicht einmal diskutiert. Was diese politische Mehrheit im Grunde will, ist, dass die Vermieterschaft entscheiden kann, welche Mietenden bleiben dürfen und welche gehen müssen. Auf diese Weise schützt sie die Interessen der grossen Immobilienbesitzer, sprich: der Versicherungen und Banken.

Krise offenbart Mängel des Mietrechts

Diese Verweigerungshaltung wird schwerwiegende Folgen haben. Denn das Mietrecht hat einige Schwächen, die sich gerade in der aktuellen Krise offenbaren. Insbesondere im Hinblick auf die Kün-

digung wegen Zahlungsverzugs sind die Mietenden nur ungenügend geschützt. Schon wenn sie nur ein paar Tage mit der Zahlung im Verzug sind, kann ihnen die Kündigung angedroht werden, sofern sie nicht innerhalb von 30 Tagen zahlen. Nach Ablauf dieser Frist kann die Vermieterschaft den Mietvertrag kündigen. Die Mietenden haben keine Möglichkeit, eine Wiedereinsetzung des Vertrags zu verlangen, wenn sie mit etwas Verspätung doch noch zahlen. Selbst dann nicht, wenn sie geltend machen können, dass sie sich in einer schwierigen Situation befinden. In der Schweiz hat die Vermieterschaft das Recht, ältere oder kranke Personen oder Familien auf die Strasse zu stellen, auch wenn keine Anschlusslösung da ist. Solche Zwangsräumungen sind sogar im Winter erlaubt.

Selbstständige können alles verlieren

Die Krise offenbart noch ein weiteres Problem. Als Garantie für die Mietzinszahlung sind viele Gewerbetreibende gezwungen, den Mietvertrag ihres Geschäfts, meist Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH), als natürliche Person mitzuunterzeichnen. Dies führt dazu, dass sie bei einer Insolvenz nicht nur ihr Geschäft aufgeben und sich neu orientieren müssen, sondern dass die Vermieterschaft auch ihr persönliches Vermögen pfänden lassen kann. Mit der Gründung einer juristischen Person sollte insbesondere sichergestellt werden, dass

im Falle einer Insolvenz des Unternehmens keine Privatpersonen haftbar gemacht werden können.

Eigentümerschaft hat viele Vorteile

Zusätzlich zur gesetzlichen Mietgarantie profitiert die Eigentümerschaft vom Zurückbehaltungsrecht an den in den Räumlichkeiten gelagerten Waren. Bei einem Konkurs erhält sie so den Löwenanteil und ist gegenüber anderen Gläubigern bevorteilt, die ihre Forderungen aus der Konkursmasse geltend machen müssen. Dies ist etwa bei Mitarbeitenden der Fall, deren Löhne nicht bezahlt worden sind.

Mietende brauchen mehr Schutz

Ich habe im Mai respektive im Dezember des letzten Jahres zwei Vorstösse im Nationalrat eingereicht, um diese verheerende Situation zu korrigieren. Der erste Vorstoss zielt darauf ab, der Vermieterschaft die Wiederaufnahme des Mietverhältnisses aufzuerlegen, sofern die Mieterschaft, die mit der Zahlung in Verzug geraten ist, diese nachgeholt und die Miete mehrere Monate lang regelmässig bezahlt hat. Der zweite soll verhindern, dass die Person, die einen Geschäftsmietvertrag nur zum Zweck der Mietzinsgarantie mitunterzeichnet hat, nicht Gefahr läuft, von der vermietenden Partei zur Zahlung einer Mietzinsforderung oder einer Entschädigung gezwungen zu werden.



Foto: Ursula Häne

Leilani Farha auf Besuch in Zürich. Die damalige UNO-Sonderbeauftragte für das Recht auf Wohnen kritisierte das Vorgehen der Stadt beim Brunaupark.

«Sensibilisieren» reicht nicht

Zürich wird verdichtet, ganze Wohngebiete umgepflügt. Die Stadt muss dafür sorgen, dass dies sozialverträglich geschieht. Ihre bisherige Strategie greift aber nicht.

Anita Zaugg hat nichts gegen die innerstädtische Verdichtung. Sie ist eine gebildete, aufgeschlossene Zürcherin. Sie weiss, dass ihre Stadt attraktiv ist und kontinuierlich wächst, dass es für die Menschen also mehr Wohnraum braucht – besser innerhalb der Stadt als auf der grünen Wiese. Sie weiss auch, dass Verdichten oft neues Bauen bedeutet und dass ältere Häuser wegen des Klimawandels ohnehin nachhaltig saniert werden müssen. Sowohl für das Verdichten als auch für das energetische Sanieren gibt es mittlerweile gesetzliche Grundlagen.

Was Anita Zaugg nicht versteht: Warum ausgerechnet die hochwertige Siedlung an der Allenmoosstrasse, in der sie lebt, abgerissen werden soll – wo sie doch sogar ans Fernwärmenetz angeschlossen ist. Und warum das, falls es überzeugende Gründe dafür gäbe, nicht in Etappen geschehen kann. Wie bei den Wohnbaugenossenschaften, die ihre Ersatzneubauprojekte von langer Hand planen und etappieren, weil sie nicht einfach kündigen dürfen. Dann könnte sie weiterhin da leben, wo sie verwurzelt ist und eng verbunden mit anderen im Haus.

Menschen, die in einer Wohnbaugenossenschaft oder einer städtischen Siedlung leben, können darauf vertrauen, dass sie bleiben dürfen oder Ersatzangebote erhalten, wenn neu gebaut wird. Den meisten andern Mieter*innen fehlt diese Sicherheit. Anita Zaugg und ihren Nachbar*innen kündigte die Besitzerin Swiss Life, als sie noch nicht einmal ein Baugesuch eingereicht hatte: Swiss Life beauftragte ihre hauseigene Liegenschaftsverwalterin Livit damit, die acht Mehrfamilienhäuser leer zu kriegen. Der Prozess war von langer Hand geplant, aber an den Mieter*innen vorbei, deren Grundrechte ignorieren die Immobilienverantwortlichen: Vergangenen Herbst informierte man die Betroffenen endlich – gleichzeitig mit der Kündigung, eine Vorwarnung gab es nicht. Viele Wohnungen sind inzwischen bereits verwaist, was der Verwaltung zupass kommt – das Baugesuch fehlt noch immer.

Falsche Behauptungen des SVIT

«Entmieten» nennt die Immobilienwirtschaft solche Prozesse neuerdings, mit denen sie die Menschen aus ihren Wohnungen vertreibt und gewachsene soziale Netzwerke zerstört; es ist ein Prozess, der mittels «Mieterspezialbetreuung» neu «empathisch» vonstatten gehen soll (vgl. *M+W* 6/2020).

Damit die Immobilienbewirtschafter*innen – also jene, die die Kündigungen aussprechen und das Verfahren durchziehen müssen – das gut machen und wohl auch, damit sie nicht zu sehr mit ihrem Gewissen in Konflikt geraten, werden sie geschult. «Immocare» heisst die neue Weiterbildung des Verbandes der Immobilienbewirtschaftenden SVIT (Zürich) zum «Entmieten», und die Geschichte, die man den Teilnehmenden erzählt, lautet: Wegen gesetzlicher Auflagen für nachhaltiges und energetisches Bauen sei es oft unmöglich, in der bestehenden Struktur zu renovieren. Man müsse abreißen und neu bauen. Und, zweitens: Das gehe nur, indem allen bisherigen Mieter*innen gekündigt werde. Beide Behauptungen sind falsch. Sie stehen auch quer zu dem, was die Stadt Zürich den Verantwortlichen der Immobranche vermitteln möchte mit ihrem «Leitfaden Erfolgsfaktoren sozial nachhaltiger Ersatzneubauten und Sanierungen».

Stadt will «sensibilisieren»

Dennoch bestreitet die Stadt ein Modul in dieser Branchen-Weiterbildung, die Immo-Bewirtschaftende mit falschen Prämissen ausstattet – mit vermeintlichen Tatsachen, die die Empathie gegenüber den Betroffenen nicht eben stärkt, denn: Eine göttliche Ordnung braucht nicht hinterfragt zu werden.

Die Stadt, die den Auftrag hat, darauf hinzuwirken, dass die Verdichtungs- und überhaupt die baulichen Entwicklungen auf Gemeindegebiet möglichst sozialverträglich vonstatten gehen, wird nicht müde zu sagen, bei den privaten Wohnbauträgern fehlten ihr die rechtlichen Mittel, um verbindliche Massnahmen im Sinne der Mieter*innen zu fordern (anders als bei den eigenen Liegenschaften und bei denen der Wohnbaugenossenschaften, denen sie Land im Baurecht abgetreten hat). Sie könne zwar in Zonen, in denen verdichtet (aus-)gebaut werden darf, was zu einem potenziell höheren Ertrag pro Quadratmeter Bauland führt (man spricht von «Mehrausnützung»), einen Mindestanteil preisgünstiger Wohnungen einfordern – aber zu sozialverträglichen Bauprojekten werden diese dadurch

nicht. Sensibilisieren sei alles, was die Stadt tun könne, sagen Stadtpräsidentin Corine Mauch und Stadtentwicklungs-Direktorin Anna Schindler. Und deshalb nehme man auch die Gelegenheit wahr, an dieser Weiterbildung des SVIT ein Modul zu bestreiten. Das sei eine Chance, sagt Anna Schindler: «Wir sind im Dialog mit der Immobilienbranche. Hier unseren Leitfaden «Erfolgsfaktoren» vorzustellen, ist eine der Möglichkeiten, die wir haben, um zu sensibilisieren.»

UNO kritisiert Vorgehen in der Brunau

Die grundsätzlich einseitig ausgerichtete SVIT-Weiterbildung wäre tatsächlich ein guter Ort und Moment dafür, um Gegensteuer zu geben: Die Stadt könnte den zuhörenden Immobilienbewirtschafter*innen vom UNO-Sozialpakt erzählen, den die Schweiz ratifiziert hat und in dem unter anderem das Grundrecht auf angemessenes Wohnen als Menschenrecht festgehalten ist. Menschen sind vor Vertreibung zu schützen.

Daran, dass Vertreibung nicht alleine in Kriegsgebieten stattfindet, sondern vermehrt auch in den attraktiven Städten des globalen Nordens, wurde die Stadt 2019 erinnert – von der damaligen UNO-Sonderbeauftragten für das Recht auf angemessenes Wohnen, Leilani Farha, persönlich. Nach einem Aufenthalt in Zürich, bei dem Farha die Brunau-Siedlung besuchte, die im Besitz der Pensionskasse der Credit Suisse ist, kritisierte sie die CS schwer. Obwohl die Gebäude erst 30 respektive 40 Jahre alt sind und obwohl die Siedlung Hunderten Menschen eine Heimat mit bunt gemischter und gut vernetzter Nachbarschaft bedeutet, soll sie zu zwei Dritteln abgebrochen werden. Farha kritisierte aber auch die seit langem informierte Stadtverwaltung (konkret das Amt für Städtebau) wegen des «intransparenten» Prozesses, «der zu Zwangsräumungen führt», ohne dass den Mieter*innen «eine angemessene Entschädigung oder eine Umsiedlung angeboten worden wäre». Sozialverträgliches Handeln hätte bedeutet, dass die Mieter*innen (von denen etliche schon seit der Erstellung dort leben) partizipativ in den Prozess involviert worden wären – aber man habe sie nicht einmal angehört, so Farha. Die Stadt trug diesen grundrechtsfeindlichen Prozess mit, indem sie wie die Besitzerin die Absichten bezüglich der Sanierung des Brunauparks geheim hielt.

Tatsächlich entspricht das den Vorgaben, die das Amt für Städtebau und das für die Beurteilung der Qualität der Neubaupläne zuständige Baukollegium hat: Beide sind zur absoluten Geheimhaltung verpflichtet. Im Gemeinderat fragten die Fraktionen von SP, AL und Grünen vergangenen September mittels einer Interpellation deshalb nach der Möglichkeit von Anpassungen hinsichtlich besserer Transparenz und für mehr Partizipation der Bewohner*innen bei solchen Bauvorhaben. Der Stadtrat wies das Anliegen mit dem Argument zurück, der Kanton würde das nicht zulassen. Die Geschäftsordnung des Baukollegiums macht der Stadtrat aber selber.

Immer wieder weist der Stadtrat in seiner Antwort auf die Interpellation auch darauf hin, dass die UNO-Richtlinien für das Recht auf Wohnen in der Schweiz keine verpflichtende Wirkung hätten. Man könne also mangels Rechtsgrundlagen nur Empfehlungen abgeben, eigene Richtlinien. Und er verweist auch da auf den Leitfaden «Erfolgsfaktoren sozial nachhaltiger Ersatzneubauten und Sanierungen».

Ein Leitfaden, der ratlos macht

Was kann die Stadt tun, damit von einer Zwangsräumung betroffene Mieter*innen – wie jene in der Brunau oder an der Allenmoosstrasse – frühzeitig informiert werden? Damit Ersatzneubauten etappiert werden, sodass es gar keine Zwangsräumungen braucht? Damit Betroffene, wenn es doch so weit kommt, dass sie gehen müssen, einen angemessenen Ersatz erhalten? Stadt: «Wir sensibilisieren private Investierende, Planer und Verwaltungsstellen mit dem Leitfaden Erfolgsfaktoren!»

Es ist stets der Leitfaden. Ein Leitfaden und Richtlinien sind dasselbe, und beide heissen auf Englisch «Guidelines». Es wäre nichts als logisch, die Guidelines der UNO in den eigenen Leitfaden zu integrieren. Diesen vielleicht sogar auf den UNO-Richtlinien aufzubauen. Aber das tut die Stadt nicht. Noch irritierender: Sie erwähnt diese Grundrechte in dem Papier, das das einzige Werkzeug ist, auf das sie sich immer beruft, noch nicht einmal.

Im vierseitigen Papier, das grundrechtliche Mindestanforderungen in PR- und Werbesprache zu «Erfolgsfaktoren» umdeutet, scheint sich nicht nur die Phantasie der Stadtentwicklung zu erschöpfen, sondern auch der Gestaltungs- und Lenkungswille der Stadtregierung. Ist der Leitfaden Ausdruck einer Hilflosigkeit, die man nicht offen zugestehen will? Das könnte erklären, warum er verschiedene Ebenen zu einem unlogischen Gemenge vermischt: Ziele, Strategien und Massnahmen. Der ganze Leitfaden macht – so richtig und wichtig die Vorschläge sind – ratlos. Seine Wirkung scheint sich entsprechend in Grenzen zu halten. Jedenfalls ist im kürzlich präsentierten Begleitbericht zum sozialräumlichen Monitoring, das die Stadtentwicklung durchführt, kein einziges Beispiel enthalten, das zeigen würde, was man mit dem Leitfaden hinsichtlich Sensibilisierung schon erreicht hat. Zahlreich sind dafür die Beispiele von Zwangsräumungen, wo der Leitfaden nichts bewirkt hat: M+W hat über verschiedene berichtet, etwa die Hofacker-Siedlung und auch die Allenmoosstrasse, wo Anita Zaugg lebt, ist so ein Fall.

Dennoch geht man jetzt also zu den Immobilienbewirtschaftenden in die «Entmietungs»-Weiterbildung, um auch ihnen noch ein Papier vorzustellen, dem Dringlichkeit und Haltung fehlt.

Bewohner*innen sind enttäuscht

Der Stadt käme in der Weiterbildung des SVIT Zürich der Auftrag zu, auf Alternativen zum rücksichtslosen Abreissen mit Leerkündigungen hinzuweisen. Sie könnte die Dinge beim Namen nennen, als Vertreterin von Bewohner*innen und Stimmbürger*innen, die ihre Erwartungen an der Urne klar formuliert haben: Wir wollen weiterhin eine vielfältige Stadt für alle sein. Wir wollen, dass auch eine Kinderhortleiterin, die im Teilzeitpensum arbeitet, weiterhin in ihrem Quartier wohnen kann. Dass das bei einer Kündigung nicht mehr gewährleistet ist, zeigte die Geschichte einer Siedlung an der Zollikerstrasse, die der Pensionskasse der Zürcher Kantonalbank gehört (vgl. M+W 5/2019). Die Verdichtungsprozesse, die gerade erst begonnen haben, bedeuten für viele, die in älteren, bezahlbaren Wohnungen leben: Wohnsicherheit war einmal.

Die M+W vorliegende schriftliche Antwort der Stadtpräsidentin auf Protestschreiben und Petitionen von Mieter*innen, die sich gegen ihre Vertreibung wehren, ist wohlformuliert,

aber unverbindlich. Die Stadtentwicklung spricht viel mit Besitzenden, dem Kapital, den guten Steuerzahlenden (Unternehmen, insbesondere Pensionskassen, Versicherungen, Banken) – und viel zu wenig mit den Menschen, die hier leben. Wie enttäuscht diese darüber sind, erfährt, wer ihnen zuhört.

Die Stadt könnte offen sagen, was die Probleme sind. Eine Gelegenheit dazu hätte sich Mitte Februar geboten. Stadtpräsidentin Corine Mauch (SP) präsentierte da zusammen mit Anna Schindler, dem Vorsteher des Hochbaudepartements André Odermatt (SP) und Katrin Gügler, Direktorin des Amtes für Städtebau, das «sozialräumliche Monitoring»: das Instrument zur Sicherstellung, dass sie die Entwicklung überschauen. Weder Corine Mauch noch André Odermatt oder die ihnen unterstehenden Direktorinnen wiesen in ihrer Präsentation kritisch auf die ernsthaften Herausforderungen hin, vielmehr lautete der Tenor: Wir habens im Griff. Wir haben Mittel und Möglichkeiten, den Umbau der Stadt sozialverträglich zu gestalten.

Genossenschaften sollen abfedern

Den Architekten und Immobilienentwickler für genossenschaftliche Projekte Andreas Wirz überrascht das alles nicht allzu sehr. Er ist in Zürich schon lange in bauliche Entwicklungsprozesse involviert, kennt die Verantwortlichen der Stadtentwicklung, deren Herausforderungen. Er sagt: «Es ist komplex, man muss das alles differenziert betrachten.» Er sagt aber auch: «Die Stadt macht eindeutig zu wenig. Im kommunalen Richtplan etwa geht es zwar auf wenigen Seiten auch um die sozialverträgliche räumliche Entwicklung und er enthält die Absichtserklärung, dass die Stadt bei baulichen Veränderungen in Liegenschaften von grösseren privaten Wohnbauträgern auf die Berücksichtigung der Mieter*innen-Anliegen hinwirken werde, Stichwort langfristig geplante Etappierung und Mitwirkungsprozesse. Aber konkrete Vorstellungen davon, wie dies vonstatten gehen soll, wie man das abwickeln will – sie fehlen. Es wird auf die Genossenschaften verwiesen. Sie alleine sollen die Auswirkungen des Immobilien-Turbokapitalismus lindern helfen.»

Die Stadt verweist zwar auf Anlässe wie den «Echoraum», mit dem Investierende, Planende und Verwaltende der Immobilienbranche sensibilisiert werden sollen und in dem laut Anna Schindler auch die Mieter*innen angehört werden. Für Andreas Wirz ist der Echoraum, in dem auch die Wohnbaugenossenschaften regelmässig zu Gast sind, tatsächlich «eine gute Veranstaltung, die sensibilisiert und Wege aufzeigt. Aber an den Grundvoraussetzungen von Renditegetriebenen ändert das natürlich nichts. Das zeigt die Grenzen deutlich auf».

Zwar unterstützt die Stadt via Sozialdepartement in Form von Mieter*innenbüros die besonders vulnerablen Betroffenen: alte Menschen, für die es enorm schwierig ist, eine neue Wohnung zu finden, und Menschen, die am Existenzminimum oder darunter leben. Dass die Stadt diese Menschen bei ihren Bemühungen, weiterhin in der Stadt wohnen zu können, unterstützt, ist gut – aber wen die Stadt in keiner Weise unterstützt, ist die grosse Zahl derer, die nicht das Glück haben, in einer städtischen oder einer Genossenschaftswohnung zu leben, sondern in einer, die Swiss Life oder einer anderen Pensionskasse oder Bank oder Versicherung gehört: deren weiteres Schicksal von



Foto: Reto Schlatter

Die Besitzerin SwissLife kündigte Anita Zaugg und ihren Nachbar*innen, bevor sie überhaupt ein Baugesuch eingereicht hatte.

Immobilienbesitzern abhängt, denen es scheinbar nur noch um Renditesteigerung geht.

Öffentlichkeit muss einbezogen werden

Die Stadt weist jede handfeste Verantwortung in Bezug auf diese privaten Bauträger von sich, auch indem sie sich auf die Schweigepflicht beruft, der die Vertreter*innen im städtischen Baukollegium unterstellt sind. Aufgrund der Geheimhaltung würden die Mieter*innen viel zu spät informiert, sagt Walter Angst vom MV Zürich: «Obwohl etwa im Fall der Brunau-Siedlung schon seit 2015 über einen Ersatzneubau diskutiert wurde,

teilte man den Mieter*innen im Sommer 2018 noch mit, dass man sich keine Sorgen machen solle. Die Stadt hat diese Kommunikation mitzuverantworten.»

Für ihre Pläne in der Brunau reichte die CS ein Baugesuch im Rahmen einer Arealüberbauung ein. Neu will die Stadt auch bei Arealüberbauungen sozialräumliche Fragen thematisieren. Ob und in welchem Umfang das möglich wäre, ist unklar. «Dass die Stadt bei Arealüberbauungen keine Anforderungen stellen kann, bleibt ein grosses Manko solcher Bauvorhaben», sagt Walter Angst. Es gebe weitere Defizite, die Arealüberbauungen gegenüber Bauvorhaben hätten, die im Rahmen eines Gestaltungsplans realisiert werden. Etwa dass sie ohne Unterbruch realisiert werden müssen, wodurch eine sinnvolle Etappierung (ohne die sich Ersatzneubauten nicht sozialverträglich umsetzen lassen) gar nicht möglich sei. Bei Arealüberbauungen müsse auch keine Rücksicht auf bestehende Quartierstrukturen genommen werden und es gebe keine öffentliche Auflage und keine Prüfung und Beschlussfassung durch das Parlament. Die Alternative Liste (AL) listet all diese Mängel in einer Motion auf und fordert vom Stadtrat in einem noch pendenten Vorstoss, die Arealüberbauung durch das Mittel des Gestaltungsplans zu ersetzen.

Wäre dies der Hebel, den die Stadt Zürich dringend braucht? Walter Angst (auch AL-Gemeinderat) ist überzeugt, «dass die geplante Verdichtung nur sozialverträglich gestaltet werden kann, wenn bei grossen Projekten die Öffentlichkeit in die Erarbeitung eingebunden wird». Und das könne nur über eine Pflicht zum Erlass eines Gestaltungsplans stattfinden. Ändern müsse sich aber auch die Haltung der Stadt.

Problematische Haltung

Die Haltung der Stadt zeigt sich deutlich in einem Schreiben, mit dem Anna Schindler im Nachgang zu den Brunau-Kündigungen auf Fragen des Eidgenössischen Departements für Auswärtige Angelegenheiten (EDA) antworten musste (das EDA musste seinerseits eine Anfrage der UNO-Sonderberichtserstatteerin Leilani Farha beantworten.) Darin widmet Schindler einen Abschnitt der Frage, was wohl «angemessenes Wohnen» bedeute. Sie schreibt: «Es bedeutet kaum einen Anspruch auf eine ähnliche Wohnung zu ähnlichen (Preis-)Bedingungen und es [gibt] somit wohl kein Wohnrecht im Raume Brunau und wohl nicht einmal in der Stadt Zürich (...) Und hier muss man feststellen, dass die Leerwohnungsquote schon bald ausserhalb der Stadt Zürich deutlich zugenommen hat, und man wohl dort angemessenen Wohnraum zu tragbaren Bedingungen finden würde.»

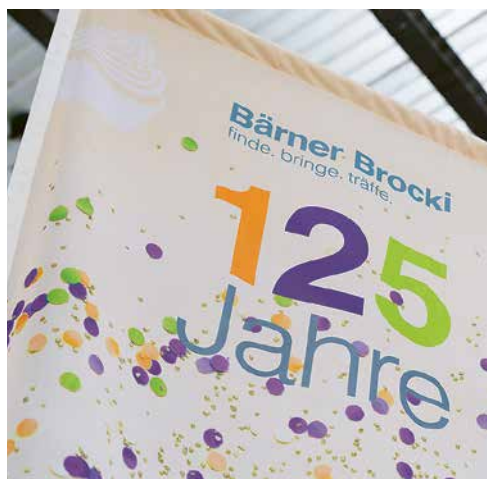
*P.S.: Anfang Februar hatte die Vertretung der Stadt bei der «Immocare»-Weiterbildung noch keinen Auftrag, die irreführende Deutung des SVIT zu korrigieren, wonach gesetzliche Auflagen für nachhaltiges und energetisches Bauen «oft verwehren», in der bestehenden Struktur zu renovieren. Und auch nicht die falsche Schlussfolgerung, dass dies automatisch zu Kündigungen aller Mieter*innen führen müsse. An dem Mediengespräch kurz darauf sagte Schindler schliesslich: «Wahrscheinlich» werde man diese fatale Fehlinformation, die das Narrativ der ganzen Weiterbildung der Immobilienbewirtschafter*innen bildet, nun doch korrigieren.*



Bernhard Müller, Leiter des Bärner Brockis.

Nicht wegwerfen!

Corona bringt viele dazu aufzuräumen. Wer aussortierte Dinge ins Brocki bringt, leistet Widerstand gegen die Wegwerfgesellschaft. Im Fall des Bärner Brockis schafft man damit auch berufliche Perspektiven.



Fotos: GEWA

Im letzten Jahr dürfte sich bei den meisten von uns der Radius markant verkleinert haben. Homeoffice ist empfohlen oder Pflicht, soziale Kontakte sollen so stark wie möglich eingeschränkt werden, Restaurants und Läden sind geschlossen, ebenso die Fitnesscenter und Yogastudios, und das Kulturleben steht still. Wir verbringen plötzlich sehr viel Zeit zuhause. Wieso also diese Zeit nicht zum Anlass nehmen, um mal wieder vom Keller bis in den Estrich aufzuräumen und auszumisten? Aber halt: Nicht einfach wegwerfen! Die Dinge, die wir loswerden wollen, haben in den meisten Fällen für jemand anders noch einen Wert.

Auf dieser Grundüberlegung basieren Brockenhäuser. Sie nehmen Dinge an, die nicht mehr gebraucht werden, um sie für wenig Geld weiterzuverkaufen. Mancherorts steckt aber noch mehr dahinter. So im Bärner Brocki, dem ältesten Brockenhaus der Schweiz.

Brocki im Lockdown

In der ehemaligen Auto-Garage im Berner Lorraine-Quartier ist es still an diesem Morgen. Tausende, Zehntausende Gegenstände (nein, es müssen Hunderttausende sein!) scheinen darauf zu warten, dass sie jemand kauft. Blusen, an Ständern aufgereiht, Gitarren, an der Wand aufgehängt, Bücher, sortiert im Gestell. Doch es kommt niemand. Das Bärner Brocki ist geschlossen – Lockdown.

Bernhard Müller, der Leiter des Brockis, hat die letzte Woche damit verbracht, den Betrieb «herunterzufahren», wie er sagt. Weil es bereits das zweite Mal ist, war das etwas einfacher. Trotzdem: Die Arbeit von rund hundert Mitarbeitenden musste umorganisiert werden. Für einen Teil von ihnen konnte Müller Kurzarbeit anmelden, aber nicht für alle. «Der eigentliche Auftrag des Bärner Brockis ist es, Menschen, die aus psychischen Gründen herausgefordert sind, eine berufliche Perspektive zu geben», sagt er. Und diese sei gerade in Krisenzeiten speziell wichtig. «Die Tagesstruktur ist für viele unserer Mitarbeitenden essenziell.»

Geeignet für berufliche Integration

Die berufliche Integration war bereits bei der Entstehung vor 125 Jahren der

Zweck des Bärner Brockis, das vom «Verein zur Unterstützung durch Arbeit» gegründet wurde. Heute ist das Brocki Teil der Stiftung GEWA, zu der Betriebe für berufliche Integration und wirtschaftliche Dienstleistungen in verschiedenen Branchen gehören. Das Gefäss der Brockenstube eigne sich sehr gut für die berufliche Integration, weil man hier Menschen mit sehr unterschiedlichen Gaben einsetzen könne, so Müller. Es sei ja nicht so, dass die Gegenstände von der Warenannahme direkt in den Laden gestellt würden, erfährt die Laiin. Vielmehr durchläuft jeder Artikel verschiedene Stationen, bis er schliesslich zum Verkauf angeboten wird. Entsprechend gibt es ganz unterschiedliche Arbeitsplätze im Brocki. Angefangen bei der Warenannahme, wo es um die Kundenbetreuung und ein erstes Triagieren geht, über die Aufbereitung der Artikel, wo handwerkliche Fähigkeiten und Materialkenntnisse gefragt sind, bis hin zum Verkauf, wo die Standardprozesse des klassischen Detailhandels abgebildet werden. In diesem letzten Bereich werden zurzeit sieben Lernende ausgebildet. Für sie wurde für die Zeit des Lockdowns ein spezielles Programm zusammengestellt.

Haushalt, Mode, Elektronik, Möbel

Während der Laden leer ist, wird im Untergeschoss des Brockis gearbeitet. Auf einer Fläche, die noch einmal so gross ist wie die Verkaufsfläche im Erdgeschoss, befindet sich die Aufbereitung. Hierhin bringt der Lift die Gegenstände, die bei der Warenannahme abgegeben werden. Mitarbeitende sortieren und reinigen die Gegenstände und verpacken sie in Kisten, prüfen elektrische Geräte oder frischen Möbel auf. Eingeteilt sind die Mitarbeitenden in vier Teams: Haushalt, Mode, Elektronik und Möbel. In der Aufbereitung werden die Gegenstände auch mit einem Preis versehen, bevor sie mit dem Lift wieder nach oben gebracht und im Laden ausgestellt werden.

Die meisten Artikel, die im Brocki abgegeben werden, gehören laut Bernhard Müller zur Kategorie Haushalt: Küchenutensilien, Geschirr, Papeterieartikel, Spielwaren oder Koffer. Dicht dahinter folgen Modeartikel. Sie werden je nach Saison ausgestellt oder im Unter-

geschoss in Hunderten von Bananenkisten eingelagert.

Covid verstärkt den Trend

«Das Bewusstsein, dass man Sachen nicht wegwerfen muss, sondern in die Brockis bringen kann, ist gross», sagt Müller. Immer mehr Leute seien von den Brockenstuben begeistert, das zeige sich auch in einem Zuwachs der Kundenzahlen. Covid hat dem Trend einen zusätzlichen Schub verliehen. Dass viele Leute die Zeit zuhause nutzen, um auszumisten, spürte das Brocki vor allem nach dem ersten Lockdown im Mai. Am Tag der Wiedereröffnung brachten dreimal so viele Leute wie üblich Gegenstände vorbei. Das Brocki konnte einen absoluten Kundenrekord und den höchsten je realisierten Tagesumsatz verzeichnen. Danach pendelte sich die Nachfrage ein, das Niveau blieb aber weiterhin hoch, sowohl bei den Warenspenden als auch bei den Besuchenden. Müller ist sehr froh um all die Spenden. So kann der durch den Lockdown entstandene Verlust teilweise kompensiert werden.

Bunt gemischte Kundschaft

Das Publikum des Bärner Brockis sei bunt gemischt, wie seine Auslage, sagt Müller. «Von den Idealisten, die Nachhaltigkeit leben und gebrauchte Gegenstände einem neuen Zweck zuführen wollen, bis hin zu Menschen, die kein Budget für neue Sachen haben.» Diejenigen, die aus ideellen Gründen im Brocki einkaufen, seien mittlerweile jedoch in der Mehrheit. Es sei wirklich erstaunlich, was sie alles weiterverkaufen könnten: «Auch Gegenstände, von denen du denkst, das will jetzt wirklich niemand mehr, haben für irgendjemand einen Wert», so Müller.

Die Kundschaft kommt aber auch, weil das Bärner Brocki bekannt ist als gut organisierter Betrieb mit sozialem Hintergrund, der ein breites Sortiment an sauberer, geprüfter Ware anbietet. Beliebt ist das hauseigene Kaffee mit den selber gebackenen Kuchen, das im Moment erneuert und vergrössert wird. Der Wiedereröffnung schaut Müller gelassen entgegen. Er gehe davon aus, dass die Leute auch während des zweiten Lockdowns ausmisten und die aussortierten Dinge später vorbeibringen würden, sagt er.

Lasst es summen auf Balkonen und

Der Frühling steht vor der Tür. Höchste Zeit, sich über Begrünungsmassnahmen Gedanken zu machen.

Eine deutsche Studie hat vor zwei Jahren für Aufsehen gesorgt. Forschende haben festgestellt, dass die Masse von Insekten in den letzten dreissig Jahren um dramatische 75 Prozent abgenommen hat. Dies sollte uns beunruhigen, denn Insekten erbringen für uns zentrale Dienstleistungen durch das Bestäuben von Obstbäumen und Ackersaaten. Viele Mieter*innen, die ja auch Konsument*innen sind, möchten darum etwas tun für Bienen, Schwebefliegen, Hummeln und Schmetterlinge.

Ein Hotel für Bienen

Die Biodiversität im engeren Bereich zu fördern, ist gar nicht so schwierig. Auf Balkonen oder selbst auf sonnenbeschienenen Fenstersimsen lässt sich etwas für die Insekten tun. Neben Majoran, Basilikum oder Schnittlauch für die eigene Küche lassen sich auch Wildblumen-Kistchen mit Margriten, Lichtnelken oder Habichtskraut aufstellen. Und für ein kleines Wildbienenhotel hat es immer irgendwo Platz, etwa seitlich an der Fensterleibung oder am Fensterladen.



Gemüsebeete mit Fenchel, Dill oder Rübli locken den prächtigen Schwalbenschwanz an.

Foto: Dreamstime

Dächern!

Schluss mit dem monotonen Rasen

Eine grosse Chance bietet aber auch der Aussenraum um unser Wohnhaus; die Palette von Massnahmen ist gross. Das monotone Rasengrün ist ein Graus; in vielen Köpfen gilt der möglichst knappe Schnitt immer noch als Inbegriff für Ordentlichkeit. Was einfach nur trostlos ist. Machen wir uns stark für eine Magerwiese, ein grosses Bienenhotel auf einer Beige Backsteine und für einheimische Sträucher. Im Idealfall ist am Wiesenrand sogar Platz für einen Kies- oder Holzhaufen. Damit fördern wir Insekten, Schmetterlinge und Vögel ganz direkt. Nicht nur für die Kinder, auch für Erwachsene bieten solche Biotope aufregende Beobachtungen.

Und wer pflegt das Ganze? In jedem Mehrfamilienhaus finden sich Freiwillige, welche bereit sind, bei der Pflege einer naturnahen Umgebungsanlage mitanzupacken. Manche Verwaltung lenkt auch durchaus ein, wenn es darum geht, die blühend-bunten und summenden Wildblumeninseln beim Mähen stehen zu lassen. Weiter kann eine Kompostanlage für Gemüseabfälle und Apfelschalen wärmstens empfohlen werden. Das bedingt allerdings, dass sie von zwei, drei Haushalten betreut wird.

Gemeinschaftsdächer, Reihenhäuser

Eine weitere Möglichkeit für die Begrünung sind die Gemeinschaftsdächer. Sie bieten optimale Gelegenheiten für die Förderung der Biodiversität, sei es mit Strauchtöpfen, Blumen- und Gemüsehochbeeten. Ein Regenfass zur Bewässerung der Pflanzen lässt sich immer organisieren. Wer ferner in einem Einfamilien- oder Reihnhaus wohnt – das gibt es in einigen Genossenschaften immer noch –, kann seine grüne Kreativität voll ausleben: Gemüsebeete mit Fenchel, Dill oder Rübli locken etwa den prächtigen Schwalbenschwanz an. Sonnenblumen, Karden oder Königskerzen freuen den bunten Distelfink. Einheimische Sträucher wie Felsenbirne, Holunder, Salweide oder Kornelkirsche locken zahlreiche Vögel und Insekten an.

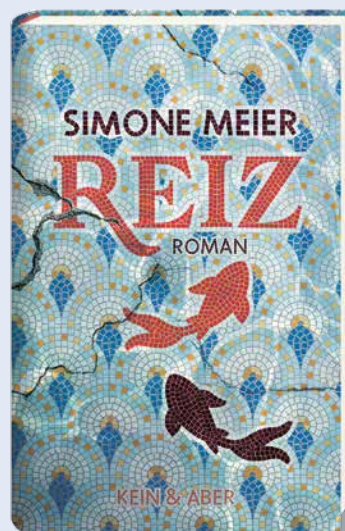
Fragen kann man immer

Wie geht man vor, wenn man der Verwaltung konkrete Vorschläge für eine Magerwiese unterbreiten will? Zunächst kann man bei diversen Organisationen wie Bioterra, Pro Natura oder BirdLife Schweiz Rat einholen. Daraus lässt sich ein Konzept ausarbeiten. Viele aufgeschlossene Hausbesitzende und Genossenschaften kennen Bewohnerforen, welche das Anliegen direkt der Verwaltung unterbreiten können, vielleicht sogar mit einem konkreten Budget: Saatgut für eine Magerwiese und einige Sträucher kosten nicht mehr als um die tausend Franken. Freiwillige der genannten Naturschutzorganisationen können unter Umständen sogar beim Anlegen behilflich sein. Auch hier gilt: Fragen ist nicht verboten!

Buchverlosung

In Kooperation mit dem Verlag Kein & Aber verlosen wir 3 Exemplare des neu erschienenen Buchs «Reiz» von Simone Meier.

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



Simone Meier: *Reiz*
Verlag Kein & Aber, Zürich 2021
240 Seiten
ISBN 978-3-0369-5839-2

Valerie ist Mitte 50. Luca noch nicht 20. Sie ist zunehmend gelangweilt von den Wiederholungen und Anstrengungen der Liebe. Für ihn gibt es nur erste Male. Sie will von allem weniger, er will alles. Valerie ist eine Journalistin, deren sprachgewaltige Artikel auch mal knapp neben der Wahrheit liegen können, Luca ein Schulabbrecher, der in den Ferien lieber in der Fabrik jobbt, als nach Mallorca zu fliegen. Die lebenserfahrene Zynikerin trifft auf den fiebrigen Idealisten. Denn Lucas Vater ist Valeries bester Freund. Und dann ist da noch dieses Mädchen, das einem ihrer Artikel entsteigt und in seinem Leben plötzlich sehr präsent ist.

In ihrem neuen Roman «Reiz» erzählt die Zürcher Autorin und «watson»-Journalistin Simone Meier vom Wert von Erfahrungen und Erinnerungen vor dem Hintergrund von Nähe und Sexualität.

Wohnen im Tiefkühler

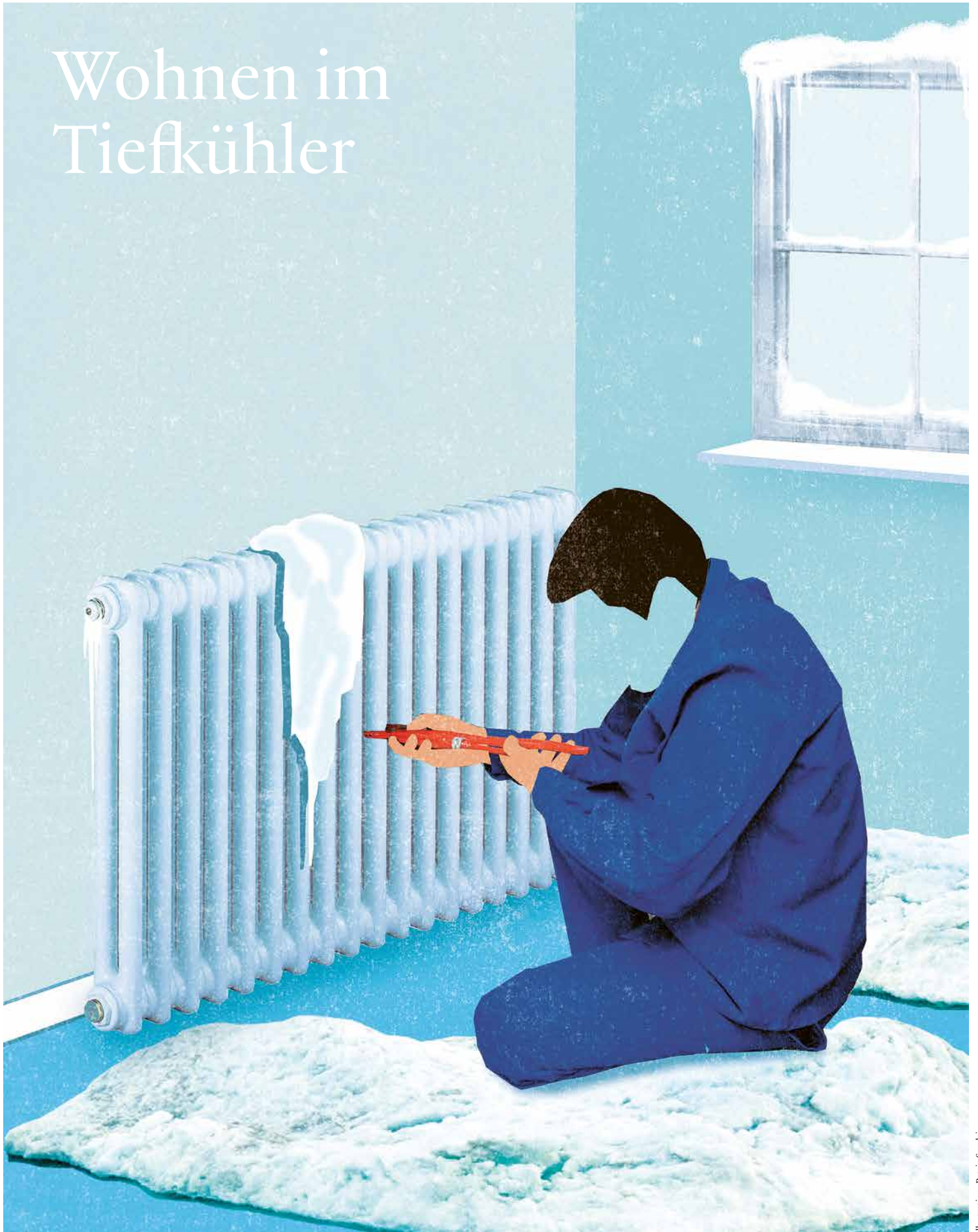


Illustration: Patric Sandri

Eine kalte Stube ist ein Ärgernis. Welche Rechte haben Mietende, wenn die Heizung nicht funktioniert?

Es ist Samstagabend. Nach einem romantischen Winterspaziergang durch die verschneite Natur haben sich Stefanie und Martin Brüllhardt auf einen kuscheligen Filmabend auf der Couch gefreut. Doch statt in einer wohligh warmen Stube sitzen die beiden nun zähneklappernd und in Wolldecken gehüllt in ihrer eiskalten Bude. Offensichtlich streikt die Heizung. Damit müssen die Brüllhardts nicht leben. Ungenügende Raumtemperaturen stellen mietrechtlich einen Mangel dar. Denn das Mietobjekt entspricht nicht dem, was man als Mieter*in erwarten kann.

Die ideale Raumtemperatur

Hierzulande muss eine Wohnung ausreichend beheizbar sein. Ausreichend heisst 20 bis 21 Grad – in einem Minergiehaus sind es 19 bis 20 Grad. Von einem Mangel ist bei einer Abweichung von 3 bis 5 Grad auszugehen. Obwohl Mieter*innen damit eigentlich einen Anspruch auf eine Mindesttemperatur von 20 respektive 19 Grad haben, wäre es aber verschwenderisch, sämtliche Räume so stark zu beheizen. Um Energie zu sparen und damit auch das Portemonnaie zu

schonen, empfiehlt das Bundesamt für Energie (BFE) deshalb für Schlafzimmer und Gänge eine Temperatur von lediglich 17 Grad. Den Mietenden steht es allerdings frei, welche Räume sie als Schlafzimmer nutzen wollen und welche als Wohn- oder Arbeitsbereich. Deshalb muss es möglich sein, die ganze Wohnung auf mindestens 20 Grad zu beheizen. Für das Badezimmer empfiehlt das BFE eine Idealtemperatur von 23 Grad. Erlaubt ist eine gewisse Temperaturschwankung in der Nacht. Auch dann muss es aber 16 bis 17 Grad warm sein. Argumente wie «Das ist in einem schlecht isolierten Altbau halt so» oder «Das hätten Sie selbst wissen müssen, als Sie in das Kellerappartement gezogen sind» zählen übrigens nicht.

Selbsthilfe in Notfällen

Nachdem sich die Brüllhardts vom ersten Kälteschock erholt haben, rufen sie die Verwaltung an. Natürlich vergebens. Dort ist erst am Montag wieder jemand erreichbar. Auch der Versuch, Hausmeister Krause zu erreichen, schlägt fehl. Müssen die Brüllhardts das Wochenende nun in eisiger Kälte verbringen? Nein, in

Notfällen, wenn weder die Liegenschaftsverwaltung noch die Hauswartung innert nützlicher Frist zu erreichen sind, dürfen Mieter*innen ohne vorherige Information der Vermieterschaft eigenmächtig den Heizungsservice aufbieten. Besteht aber in diesem Fall nicht das Risiko, dass sie die Rechnung der Servicefirma am Ende selber berappen müssen? Im Normalfall schon. Gemäss Art. 259b OR haben Mieter*innen zwar das Recht zur sogenannten Ersatzvornahme. Das bedeutet, dass sie einen Mangel auf Kosten der Vermieterschaft selber beheben lassen dürfen. Vorausgesetzt ist allerdings, dass diese den Mangel kennt und nicht innert nützlicher Frist behebt. Deshalb sollten Mieter*innen die Vermieterschaft mit eingeschriebenem Brief über den Mangel informieren und ankündigen, selber einen Servicetechniker kommen zu lassen, sollte der Mangel in wenigen Tagen nicht behoben worden sein. An einem Samstagabend und bei einem Heizungsausfall ist dieses Vorgehen nicht praktikierbar, deshalb dürfen Brüllhardts den Service selber aufbieten und müssen nicht befürchten, dass sie die Rechnung selber zahlen müssen.

Sich aufs Nötigste beschränken

Martin Brüllhardt steigt in den Heizungskeller hinunter. Auf einem Kleber am Heizkessel findet er die Telefonnummer des Pikettdienstes. Bereits eine halbe Stunde später ist der Servicemonteur zur Stelle. Mit ernster Miene erklärt dieser, der Heizbrenner müsse ausgetauscht werden, und fragt, ob er gleich damit beginnen solle. Martin Brüllhardt kann den übermotivierten Servicemonteur noch im letzten Augenblick stoppen und bittet ihn, nicht mehr zu reparieren, als wirklich nötig ist. Denn sehr aufwändige und teure Reparaturen dürfen Mieter*innen nicht eigenmächtig auf Kosten der Vermieterschaft in Auftrag geben. Der Ersatz des Heizbrenners würde den Rahmen des Zulässigen sprengen und die Vermieterin der Brüllhardts könnte die Bezahlung verweigern. Wenn es jedoch eilt und die Vermieterschaft nichts unternimmt, können sich Mieter*innen allenfalls durch eine richterliche Verfügung zur Ersatzvornahme ermächtigen lassen. Allerdings funktioniert das natürlich nur unter der Woche.

Mietzins hinterlegen

Dem Servicetechniker gelingt es, die Heizung zumindest provisorisch zu reparieren. Zwei Tage später gibt sie erneut den Geist auf. Sollte die Vermieterin mit der Reparatur der Heizung nun weiter zuwarten, können Martin und Stefanie Brüllhardt gemäss Art. 259g OR Druck aufsetzen, indem sie den Mietzins amtlich hinterlegen. In diesem Fall bezahlen sie den Mietzins nicht mehr an ihre Ver-

mieterin, sondern deponieren ihn auf einem ganz bestimmten, von der zuständigen Schlichtungsstelle bezeichneten Konto. Doch Achtung: Bei der Mietzins hinterlegung sind einige Formalitäten zu beachten. Andernfalls droht eine kurzfristige Kündigung. Mit eingeschriebenem Brief muss der Vermieterschaft erst eine Frist zur Behebung des Mangels gesetzt und die Hinterlegung angedroht werden. Bleibt die Vermieterschaft weiterhin untätig, muss der Mietzins pünktlich auf das amtliche Konto einbezahlt werden. Danach muss die Vermieterschaft über die Hinterlegung informiert werden. Innert 30 Tagen ist dann ein Mietschlichtungsverfahren einzuleiten, sonst wird das hinterlegte Geld an die Vermieterschaft ausbezahlt. Im Rahmen des Schlichtungsverfahrens wird dann entschieden, was mit dem hinterlegten Geld geschieht. Grundsätzlich erhält die Vermieterschaft den hinterlegten Mietzins, sobald sie die beanstandeten Mängel behoben hat. Ein Teil des hinterlegten Geldes kann als Mietzinsreduktion an die Mieterschaft zurückbezahlt werden. Die Hinterlegung und das anschliessende Schlichtungsverfahren sind kostenlos.

Anspruch auf Mietzinsreduktion

Mieter*innen, die wegen eines Heizungsdefekts frieren, haben Anspruch auf eine Mietzinsreduktion. Wie viel diese ausmacht, ist Ermessenssache. Bewegt sich die Raumtemperatur lediglich zwischen 16 und 18 Grad, kann eine Kürzung des Nettomietzinses durchaus angemessen sein. Die Mietzinsreduktion kann auch rückwirkend verlangt werden. Vor-

ausgesetzt ist allerdings, dass die Vermieterschaft umgehend über die ungenügende Raumtemperatur informiert wird. Stefanie und Martin Brüllhardt sollten deshalb möglichst rasch mit einem eingeschriebenen Brief ihrer Vermieterin melden, welche eisigen Temperaturen in ihrer Wohnung herrschen. Auch danach sollten sie zwei- bis dreimal täglich in einem Protokoll die Raumtemperatur notieren und das Thermometer fotografieren. So können sie später beweisen, wie kalt sie hatten.

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?

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

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

Werktags 9 bis 12.30 Uhr, montags bis 15 Uhr

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



Fabian Gloor
beantwortet Ihre
Fragen

Kündigung per SMS?

Seit zwei Jahren bewohne ich eine Wohnung und bezahle meinem Vermieter monatlich 1200 Franken. Einen schriftlichen Mietvertrag haben wir nie abgeschlossen. Nun teilte mir mein Vermieter per SMS mit, ich müsse nächste Woche ausziehen. Geht das?

Auf keinen Fall. Ein Mietvertrag muss nicht unbedingt schriftlich abgeschlossen werden. Eine Wohnung oder ein Geschäftslokal können Sie gemäss Gesetz auch per Handschlag oder sogar stillschweigend mieten. Wenn Sie von der Vermieterschaft Schlüssel erhalten, einziehen und Mietzins bezahlen, gelten Sie rechtlich als Mieter*in, mit allen gesetzlichen Rechten und Pflichten. Dazu gehören insbesondere die Kündigungsformalitäten, die in Art. 266 – 266o OR festgehalten sind. Ihr Vermieter muss Ihnen die Kündigung auf einem amtlich genehmigten Formular mitteilen. Eine Kündigung per SMS entfaltet keinerlei rechtliche Wirkung. Auch bei einem stillschweigenden Mietvertrag müssen zudem die Kündigungsfrist und der Kündigungstermin eingehalten werden. Da Sie mit dem Vermieter diesbezüglich nichts abgemacht haben, sind die gesetzliche Kündigungsfrist von drei Monaten und der ortsübliche Kündigungstermin massgebend. Letzteren können Sie unter www.mieterverband.ch/url/schlichtungsbehoerden nachsehen oder bei der zuständigen Schlichtungsbehörde erfragen. Eine solche «Kündigung» müssen Sie auch nicht bei der Schlichtungsbehörde anfechten. Teilen Sie Ihrem Vermieter stattdessen mit, dass er, wenn er schon kündigen will, dies doch korrekt machen soll.

Wer muss den Kammerjäger bezahlen?

Mit Schrecken habe ich festgestellt, dass meine Wohnung von Mäusen befallen ist. Ich habe den Befall sofort meiner Vermieterin gemeldet, woraufhin diese den Kammerjäger aufgeboten hat. Dieser konnte die ungebetenen Gäste beseitigen. Nun will mir meine Vermieterin die Kosten des Kammerjägers in Rechnung stellen. Zurecht?

Treten in einer Mietwohnung Mäuse oder andere Schädlinge auf, handelt es sich rechtlich gesehen um einen Mangel am Mietobjekt. Vermieter*innen sind in solchen Fällen verpflichtet, für Abhilfe zu sorgen und die Kosten dafür zu übernehmen. Eine Ausnahme gilt, wenn die Schädlingsbekämpfung mit wenig Aufwand zu bewerkstelligen ist und kein besonderes Fachwissen erfordert oder wenn sie nicht mehr als 150 Franken kostet. Dann hat man als Mieter*in selbst dafür aufzukommen. Bei Mäusen dürfte das allerdings ein schwieriges Unterfangen sein,

denn eine Maus kommt selten allein. Gerade deshalb sollte bei einem Mäusebefall nicht zu lange zugewartet werden. Mäuse verbreiten sich rasend schnell. Aus einem kleinen Mäusebefall kann schnell eine Mäuseplage werden. Melden Sie den Befall darum sofort per eingeschriebenen Brief der Vermieterschaft. Zu Ihren Lasten gehen die Kosten der Schädlingsbekämpfung nur dann, wenn man Ihnen vorwerfen kann, die Tiere unter Verletzung der mietrechtlichen Sorgfaltspflicht eingeschleppt zu haben. Diese Sorgfaltspflichtverletzung muss die Vermieterschaft aber nachweisen. Ein vager Verdacht genügt nicht. Dieser Nachweis dürfte gerade bei Mäusen sehr schwierig zu erbringen sein, da diese ungebetenen Gäste ihren Weg in die Wohnung oft über Kabelkanäle, Kellergänge, Versorgungsleitungen oder Gebäudeschäden finden und sich nicht in Umzugskartons versteckt in die Wohnung schmuggeln lassen.

Herzig, aber nervig: Ein Mäusebefall stellt rechtlich gesehen einen «Mangel am Mietobjekt» dar.



Foto: 123rf

Hier erhalten Sie Auskunft und Rat

Aargau

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

Basel

MV Basel
www.mieterverband.ch/basel
www.mvbasel.ch
Am Claraplatz, Clarastrasse 2, PF 396,
4005 Basel
T 061 666 60 90
F 061 666 60 98
Mo–Fr 9–12 Uhr, Mo–Do 13–16 Uhr
Persönliche Rechtsberatung:
Kostenlose Rechtsberatung für
MV-Mitglieder. Für Nicht-Mitglieder
Unkostenbeitrag.
Sprechstunde: Mo–Do 17–19 Uhr
(Einlass 16.30–18.30 Uhr) am Claraplatz,
ohne Voranmeldung
Termine: Mo–Sa, auf Voranmeldung
Telefonische Rechtsberatung:
T 061 666 69 69
Mo–Fr 9–12 Uhr, Mo–Do 13–16 Uhr
(Ortstarif)
Wohnfachberatung: Wohnungsabgaben
und Fachberatung bei Mängeln
T 061 666 60 90 (Desk)
T 061 666 60 99 (Band)
Schriftliche Prüfung Ihrer Unterlagen:
Rechtsberatung, PF 396, 4005 Basel
oder info@mvbasel.ch
Gruppenberatungen, Sammelklagen:
T 061 666 60 90 (Desk)
T 061 666 69 66 (Band)

Baselland

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

Bern

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

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

Freiburg

MV Deutschfreiburg
PF 41, 3185 Schmittlen,
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

Glarus

MV Glarus
8867 Niederurnen
info@gl.mieterverband.ch
Rechtsberatung:
Kostenlose Rechtsberatung für
Mitglieder. Für Nicht-Mitglieder
Unkostenbeitrag.
Do 14–16 Uhr
T 0848 051 051

Graubünden

MV Graubünden
Postfach 361, 7004 Chur,
T 0848 064 064, 081 534 05 95
graubuenden@mieterverband.ch
Rechtsberatung:
T 081 253 60 62
Mo 12–13.30 Uhr, Mi 17.30–20.30 Uhr
und Fr 12–13.30 Uhr
Wohnungsabnahmen:
T 0848 064 064
T 081 534 05 95
graubuenden@mieterverband.ch

Luzern

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

Nid- und Obwalden

Siehe unter Luzern

St. Gallen/Thurgau/Appenzell

MV Ostschweiz
T 071 222 50 29
Mo–Fr 9–12 Uhr, 13–15 Uhr
Telefonische Kurzauskünfte nur für
Mitglieder, Persönliche Beratung Fr. 40.–
(Mitglieder kostenlos), Schreibservice
Fr. 80.–/Std.
St. Gallen: Webergasse 21, Di 17–19 Uhr
(ohne Voranmeldung, für Mitglieder auf
Termin), Do 14–19 Uhr (nur auf Termin)
Buchs: Schingasse 6, Gemeindehaus,
1. Mo des Monats 17–18 Uhr (ohne Vor-
anmeldung)
Frauenfeld: Gaswerkstrasse 9, Gewerk-
schaftsbund TG, Di 18–19.30 Uhr (ohne
Voranmeldung, keine Beratung in den
Schulferien)
Kreuzlingen: Seefeldstrasse 14, Kinder-
arztpraxis Beck, Do 18–19.30 Uhr (Voran-
meldung möglich, keine Beratung in den
Schulferien)
Rapperswil-Jona: Klaus-Gebert-Strasse 5,
Stadtbibliothek, Fr 16–18 Uhr (Voranmel-
dung möglich, keine Beratung in den
Schulferien)
Wattwil: Gemeindehaus, am 1. Mo des
Monats 17–18 Uhr (nach Voranmeldung)

Schaffhausen

MV Schaffhausen und Umgebung
T 052 624 13 87 (Präsident)
Rechtsberatung und Geschäftsstelle:
c/o Kant. Arbeitersekretariat,
Walter-Bringolf-Platz 7, Postfach 146,
8201 Schaffhausen
T 052 630 09 01
Mo–Fr 11–11.45 und 15–16 Uhr
www.mieterverband.ch/mv-sh

Schwyz

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

Solothurn

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

MV Regionalverband Solothurn

Untere Steingrubenstr. 1, 4500 Solothurn
T 0848 062 032, täglich von 14–17 Uhr
Rechtsberatung:
Mo und Mi 17–19 Uhr (ohne Voran-
meldung), Untere Steingrubenstrasse 1,
4500 Solothurn
*Aufgrund der aktuellen Corona-Situation
findet dieses Jahr keine Mitgliederversamm-
lung statt. Die Jahresrechnung wird im
nächsten Jahr zur Abstimmung vorgelegt.*

MV Regionalverband Olten

PF 1323, 4601 Olten
T 0848 062 032, täglich von 14–17 Uhr
Rechtsberatung:
Zurzeit keine persönliche Rechtsbera-
tung. Alternativ wird Mitgliedern die tele-
fonische Beratung angeboten. Anfragen
vorab per E-Mail oder per Post. Der Rück-
ruf erfolgt durch einen Rechtsberater.

MV Regionalverband Grenchen

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

Uri

Siehe unter Luzern

Wallis

MV Wallis
ASLOCA, Sektion Wallis,
Rue des Mayennets 27, PF 15, 1951 Sitten
Rechtsberatung:
Visp: Harald Gattlen, Rechtsanwalt &
Notar, Überbielstrasse 10, 3930 Visp,
zweimal monatlich jeweils Mi Nach-
mittag, mit Voranmeldung
T 027 946 25 16
Siders: Rte de Sion 3, Café le Président
Mo 18.30–20.30 Uhr
T 027 322 92 49
Sitten: Sekretariat Rue des Mayennets 27,
1951 Sion
T 027 322 92 49
Mo 9–11 Uhr und 14–17.30 Uhr
Voranmeldung erwünscht
Mo–Di 8.30–11.30 Uhr
T 027 322 92 49

Zug

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

Zürich

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

Das grosse Ratgeber-Angebot



Mietrecht für die Praxis

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



Mietrechtspraxis-Broschüren

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

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

Das Mietrecht Gesetz und Verordnung; 127 Seiten



Mietrecht für Mieterinnen und Mieter

Das umfassende Beratungsbuch in Sachen Mieten und Wohnen von Ruedi Spöndlin. Vom Anfangsmietzins über die Nebenkostenabrechnung, Fernsehen & Internet, Haustiere, Mängel und Schäden bis zur Untermiete: In 25 übersichtlichen und gut verständlichen Kapiteln erfahren Sie alles, was vor, während oder am Ende eines Mietverhältnisses für Sie wichtig ist. *Mitglieder Fr. 34.–, Nichtmitglieder Fr. 39.– (zzgl. Versandkosten)*



MV-Broschüren

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

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

Mietzinserhöhung – Stimmt der Mietzins? 24 Seiten

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

Problemlos zügeln, Umzug ohne Stress – 28 Seiten.

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

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

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

Kündigung – Beilage: Kündigungsformular, 28 Seiten.

Auszug und Einzug – mit Mängelliste, 32 Seiten.

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

Musterbriefe, Checklisten, Mietvertrag

Musterbriefe, Checklisten

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

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

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

So bestellen Sie die MV-Ratgeber

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

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



Efeu zum Thema Heizung

AZB
CH-8004 Zürich
pp/Journal

News

Umsetzung «Recht auf Wohnen»

Das baselstädtische Parlament hat die Umsetzung der Initiative «Recht auf Wohnen» festgelegt, die 2018 angenommen wurde. Im Zentrum steht die Schaffung einer öffentlich-rechtlichen Wohnbaustiftung, mit welcher preisgünstiger Wohnraum erhalten werden soll. Die Stiftung hat ein Startkapital von 35 Millionen und soll ein Portfolio von bis zu 250 Wohnungen aufbauen. Damit, aber auch durch die Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Wohnbauträgern, will der Regierungsrat bis 2050 den Anteil nicht spekulativen Wohnraums von heute 13,5 auf 25 Prozent erhöhen.

Formularpflicht aufgehoben

Weil die Leerwohnungsziffer gesunken ist, hat der Regierungsrat des Kantons Freiburg auf Anfang Jahr die Formularpflicht aufgehoben. Vermieter*innen sind bei einem Wohnungswechsel nicht mehr verpflichtet, den neuen Mietenden den Mietzins der Vormieterschaft auf einem offiziellen Formular mitzuteilen. Mittelfristig dürfte das zu einer Erhöhung der Mieten führen, weil weniger An-

fangsmietzinse angefochten werden.

Wohnen auf Zeit

Die Hochschule Luzern (HSLU) hat in einem Projekt das Modell «Wohnen auf Zeit» erforscht. Die Idee dahinter: Wohneigentum zeitlich begrenzt nutzen – und nur für diese Zeit bezahlen. So soll der Erwerb eines Eigenheims für breite Bevölkerungskreise zugänglich werden. Das Modell der HSLU: Geht man bei einer Immobilie von einer Lebensdauer von hundert Jahren aus und bei der Nutzung von dreissig Jahren, müssen nur noch 30 Prozent des totalen Wertes bezahlt werden. Im Vergleich zur Miete fielen die Wohnkosten für Wohneigentum auf Zeit um rund fünfzehn Prozent tiefer aus. In Europa funktioniert erst ein einziges Objekt nach dem Prinzip: eine 14-stöckige Liegenschaft mit 42 Wohnungen in Bern.

MV wächst weiter

Der Mieterinnen- und Mieterverband kann für 2020 einen erfreulichen Mitgliederzuwachs von 2 Prozent vorweisen. Die Mitgliederzahl betrug Ende Jahr 224 927.