

MW + MW

Mieten + Wohnen

Sondernummer Januar 2020

www.mieterverband.ch



*Sondernummer
zur Abstimmung
vom 9. Februar*

Liebe Leserinnen und Leser



Die ersten Ergebnisse sind gut ausgefallen: Hätten wir bereits im Dezember über unsere Initiative abgestimmt, wäre sie gemäss SRG-Umfrage mit 66 Prozent, gemäss Tamedia mit 63 Prozent angenommen worden. Das ist sehr erfreulich! Wirft man einen Blick auf die wohnpolitischen Abstimmungen der vergangenen Jahre, erstaunen diese Ergebnisse allerdings nicht. Seit 2010 hat es in der Schweiz 71 kantonale und kommunale Abstimmungen über wohnpolitische Vorlagen gegeben. Davon fielen 41, also rund 60 Prozent, zugunsten von bezahlbarem Wohnraum aus. In den zehn grössten Schweizer Städten wurden sogar drei Viertel aller Abstimmungen zugunsten von bezahlbarem Wohnraum angenommen.

Trotzdem sollten wir uns von diesen Umfragen nicht blenden lassen, denn die Erfahrung zeigt: Die Zustimmung zu Initiativen nimmt ab, je näher der Abstimmungstermin rückt. Bei den meisten Stimmberechtigten kommen in diesen Tagen die Stimmunterlagen mit der Post. Höchste Zeit also, möglichst viele Leute von unserem Anliegen zu überzeugen. In dieser Ausgabe haben wir deshalb nochmals das Wichtigste zur Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» für Sie zusammengefasst. Picken Sie sich zwei, drei Argumente raus und überzeugen Sie ein paar Menschen in Ihrem Umfeld, am 9. Februar Ja zu stimmen. Gemeinsam schaffen wir es. Vielen Dank für Ihr Engagement für mehr bezahlbare Wohnungen!

Herzlich
Andrea Bauer

Korrigendum

In der letzten Ausgabe (M+W 5/2019) ist uns im Artikel «Das Geschäft mit den Mieten» ein Fehler unterlaufen. In der Grafik sowie in den dazugehörigen Anmerkungen ist fälschlicherweise von den «Mobimo Anlagestiftungen» die Rede. Tatsächlich handelt es sich aber um die Pensimo-Gruppe, zu der die Anlagestiftungen Adimora, Pensimo und Turidomos gehören. Mobimo und die Pensimo-Gruppe sind weder geschäftlich noch personell noch projektbezogen miteinander verbunden. Wir entschuldigen uns für diese Verwechslung.

Abstimmung Für mehr bezahlbare Wohnungen	3
Interview Jacqueline Badran zur Initiative	6
Initiative Antworten auf häufig gestellte Fragen	10
Genossenschaften Warum sie so gut sind	11
Sanierungen Kein Geld für Luxussanierungen	14
Haushalt Die heimlichen Stromfresser	15
Hotline Mündliche Vereinbarung von Nebenkosten	17
Mietttipp Was bedeutet «zumutbar und zahlungsfähig»?	18
Urteil Vermieter muss nach zehn Jahren zahlen	21
Rechtsberatung Hier erhalten Sie Auskunft	22

Herausgeber
Mieterinnen- und Mieterverband
Deutschschweiz

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

Mitarbeit
Nadja Burri, Urs Geiser, Fabian Gloor,
Stefan Hartmann, Natalie Imboden,
Patric Sandri, Carlo Sommaruga,
Franziska Stocker, Michael Töngi
Gestaltungskonzept
Hubertus Design GmbH, Zürich
Layout
Atelier Bläuer, Joel Kaiser, Bern
Titelbild
Andrea Bauer
Druck
Stämpfli AG, Bern

Beglaubigte Auflage
126 556 Exemplare
Erscheinen
6-mal pro Jahr
Abonnementspreis
Fr. 40.-/Jahr
Inserate und Beilagen
Judith Joss,
judith.joss@mieterverband.ch
T 043 243 40 40



www.facebook.com/Mieterverband



Gedruckt in der Schweiz



Michele Limina

Die Wohnbaugenossenschaft Oberfeld in Ostermundigen.

Für mehr bezahlbare Wohnungen

Unsere Mieten sind zu hoch.
Um sie zu senken, braucht es am
9. Februar ein Ja zu mehr
gemeinnützigen Wohnungen.

Für nichts anderes geben wir in der Schweiz so viel Geld aus wie für unsere Mieten. Das Wohnen stellt mit durchschnittlich 21 Prozent den grössten Posten im Budget der Mieterinnen und Mieter dar. Zum Vergleich: Die Krankenkassenprämien machen 6 Prozent des Budgets aus. Die Belastung ist besonders bei den mittleren und unteren Einkommen hoch. Sie müssen bis zu 36 Prozent ihres Budgets für die Miete ausgeben (siehe Grafik unten links). Schon das ist sehr viel. Die Mieten steigen aber immer weiter an. Viel schneller als Löhne und Renten.

Zu hohe Renditen

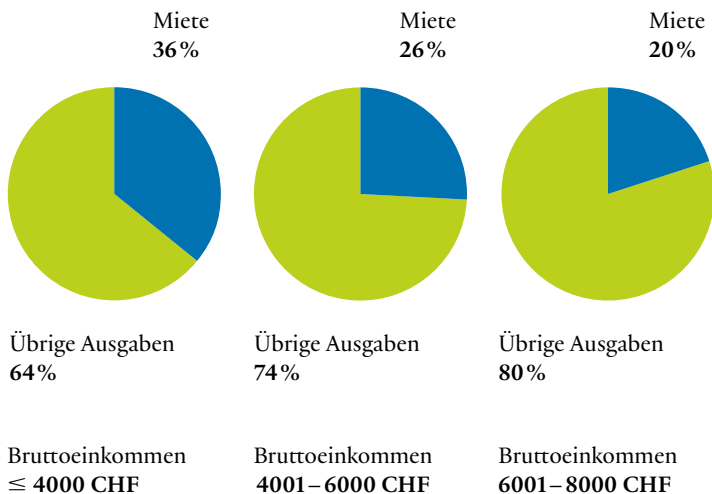
Der Grund für die hohen Mieten: Viele Vermieterinnen und Vermieter machen mit den Wohnungen zu hohe Gewinne. Gemäss geltendem Recht beträgt die zulässige Rendite zurzeit 2 Prozent. Diese Grenze wird jedoch oft überschritten. Und die Möglichkeiten der Mietenden, überhöhte Mieten einzuklagen, sind sehr beschränkt. Der Referenzzinssatz, an den die Mieten eigentlich angepasst werden müssten, sinkt seit Jahren. Doch nur die wenigsten

Mietenden erhalten Mietzinsreduktionen. Im Gegenteil: Die Mieten steigen (siehe Grafik unten rechts). Die Raiffeisen Bank hat festgestellt, dass unsere Mieten heute um 40 Prozent tiefer wären, hätten die Vermieter alle Senkungen weitergegeben. So aber fliessen Milliarden aus den Einkommen der Mieterinnen und Mieter als Rendite an die Immobilieneigentümer.

Die Lösung: Mehr Gemeinnützige

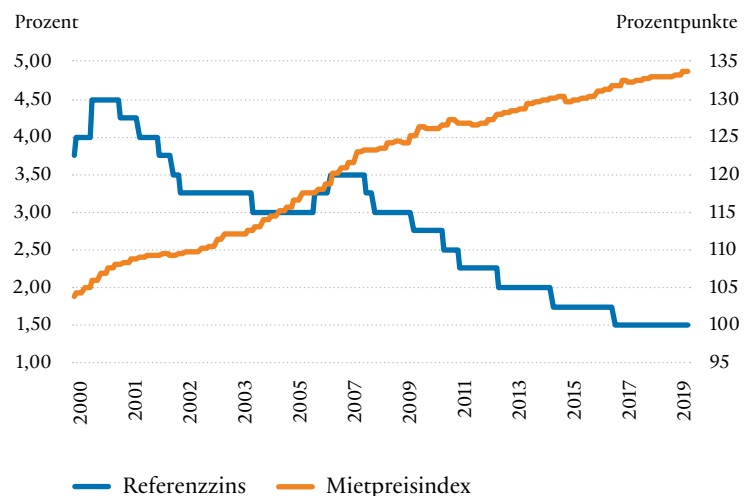
Es gibt einen Weg, die Mieten zu senken: den Ausbau des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Gemeinnützige Wohnbauträger – es sind vor allem Genossenschaften – schaffen mit der Kostenmiete bezahlbaren Wohnraum, anstatt mit den Mieten der Menschen Profit zu machen. Bei der Kostenmiete muss die Miete nur die Kosten für Bau, Instandhaltung und zusätzliche Investitionen decken. Die Mieten von Genossenschaftswohnungen sind deshalb auch viel tiefer als solche des renditeorientierten Marktes. Der Unterschied macht jährlich zwei Monatsmieten aus, in Kernstädten sind es sogar drei.

Mietbelastung nach Einkommensklasse



Quelle: Bundesamt für Statistik/Bundesamt für Wohnungswesen; Zahlen: 2016.

Steigende Mieten trotz sinkenden Zinsen



Quelle: Bundesamt für Statistik; Basisjahr: 1993

Ein grosses Ja am 9. Februar



Am 9. Februar kommt unsere Initiative für bezahlbares Wohnen an die Urne. Um sie zu gewinnen, müssen wir jetzt handeln! Wir müssen Familie, Freunde, unsere beruflichen und sozialen Netzwerke mobilisieren und alle daran erinnern, dass unser Anliegen ein grosses Ja verdient.

Die Spekulation treibt die Mieten in der Schweiz nach oben. Die Hypotheken sinken, aber die Mieten halten nicht Schritt. Mit jedem Mieterwechsel steigen sie weiter an. Wegen der angestrebten Renditen sind die Marktmieten deutlich höher als die von Wohnbaugenossenschaften, Gemeinden oder gemeinnützigen Stiftungen. Das von den Mieterinnen und Mietern bezahlte Geld landet in den Taschen von Vermieterinnen und Vermietern.

Unsere Initiative will moderate Mieten. Sie will das Wohnen dem Profit und der Spekulation entziehen. Genossenschaften erfüllen Bedürfnisse, und nicht Renditevorstellungen. Sie bieten Sicherheit, fördern die Durchmischung von Generationen, von kleinen und mittleren Einkommen und schaffen lebendige Nachbarschaften. Und die tieferen Mieten verringern die Abhängigkeit von der Sozialhilfe.

Unsere Initiative will zudem den durch Sanierungen entstehenden Verlust von bezahlbarem Wohnraum einschränken. Energetische Sanierungen sind wichtig für das Klima und es ist richtig, dass sie subventioniert werden. Nicht richtig ist es hingegen, wenn die Subventionen an Immobiliengesellschaften gehen, die ganze Gebäude leeren und in Luxusimmobilien verwandeln.

Unsere Initiative reagiert auf ein grosses Bedürfnis in der Bevölkerung und sie geniesst grosse Unterstützung. Der Sieg ist zum Greifen nah. Ihre Stimme ist wichtig, aber auch die Ihres Umfelds. Fordern Sie die Menschen in Ihrem Umfeld auf, am 9. Februar ebenfalls Ja zu stimmen. Es lohnt sich!

Carlo Sommaruga, Präsident MV Schweiz

Die vier Forderungen der Initiative

Der Ausbau des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist deshalb auch der Kern der Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» des Mieterinnen- und Mieterverbands, über die wir am 9. Februar abstimmen. Mit den folgenden vier Massnahmen will sie die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt entschärfen:

- Eine von zehn neu gebauten Wohnungen soll künftig im Besitz von Wohnbaugenossenschaften oder anderen gemeinnützigen Wohnbauträgern sein.
- Kantone und Gemeinden sollen ein Vorkaufsrecht für geeignete Grundstücke einführen können, um diese dem gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.
- Der Bund und bundesnahe Betriebe wie etwa die SBB sollen ihr Land zuerst den Gemeinden und Kantonen zum Kauf anbieten.
- Fördergelder der öffentlichen Hand für energetische Sanierungen dürfen nur ausbezahlt werden, wenn sie nicht zum Verlust von preisgünstigem Wohnraum führen.

Wohnen müssen wir alle. Wohnen ist deshalb auch ein Menschenrecht. Und die Forderung der Initiative steht eigentlich bereits in der Verfassung: Der Bund müsste nämlich die gemeinnützigen Wohnbauträger fördern und dafür sorgen, dass alle eine Wohnung zu tragbaren Bedingungen haben. Mit einem Ja zur Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» können wir dafür sorgen, dass er dieser Verpflichtung endlich nachkommt.

Mehr zur Initiative: bezahlbare-wohnungen.ch

«Genossenschaften sind einfach nur gut!»

Nationalrätin Jacqueline Badran sagt im Interview, warum Genossenschaften das richtige Mittel gegen steigende Mieten sind.







zvg

Jacqueline Badran ist Nationalrätin (SP/ZH) und Vorstandsmitglied des MV Schweiz.

Jacqueline Badran, warum sollen wir am 9. Februar die Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» annehmen?

Die entscheidende Frage lautet: Wollen Sie an einem Ort wohnen, wo Sie einem Immobilieneigentümer jeden Monat 500 Franken als Gewinn abliefern müssen, oder nicht? Wenn nicht, sollten Sie Ja zu dieser Initiative sagen.

Das müssen Sie etwas ausführen ...

Unsere Mieten sind gegenüber dem gesetzlichen Pfad um 40 Prozent zu hoch. Und sie steigen weiter, obschon sie wegen rekordtiefer Zinsen eigentlich seit Jahren sinken müssten. Die Wohnkosten sind mit Abstand der grösste Ausgabe-

posten in unserem Budget. Es macht einen Unterschied, ob Sie für eine 4-Zimmer-Wohnung 2000 Franken Miete zahlen oder 1500. Das sind 500 Franken, die Sie jeden Monat an einen renditeorientierten Vermieter als Gewinn abliefern. Diese Gewinne sind in den letzten zwanzig Jahren massiv gestiegen. Das ist inakzeptabel! Den Leuten fehlen Milliarden in den Portemonnaies für Konsum, fürs verlängerte Wochenende, um auswärts essen zu gehen oder zum Sparen fürs Alter. Zudem können sich heute gerade noch 10 Prozent potenziell Wohneigentum leisten – dieser Wert lag über Jahre bei 40 Prozent.

Was ist in den letzten zwanzig Jahren passiert?

Nach dem Börsencrash 2000 wurden die Immobilien als Kapitalanlage wiederentdeckt – und nach der Finanzkrise 2008 grad noch einmal. Heute steckt viel mehr anonymes Kapital in den Immobilien. Die Vermieter sind nicht mehr Herr und Frau Müller, die noch wussten, wie hoch die Löhne sind. Die verstehen, dass

Mit Grundgütern sollte niemand Gewinn machen dürfen.

es für eine Familie schwierig ist, 3000 Franken für eine 4-Zimmer-Wohnung zu zahlen. Die Müllers werden zunehmend ersetzt durch das anonyme Kapital, das in der Pensionskasse, einer börsenkotierten Mobimo oder Allreal steckt. Sie sind den Aktionären gegenüber zu einer maximalen Rendite verpflichtet. Wie ein riesiger Staubsauger schweben sie über un-

serer Volkswirtschaft und saugen den Leuten Einkommen ab. Das ist ein volkswirtschaftlicher Super-GAU! Darum braucht es Gegenwehr.

In Form der Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen», die eine Ausweitung des gemeinnützigen Wohnungsbaus fordert?

Genau. Mit Grundgütern sollte im Prinzip niemand Gewinn machen dürfen: weder mit dem Wasser noch mit der Gesundheit noch mit den Schulen. Und schon gar nicht mit dem Wohnen, denn dabei handelt es sich um Zwangskonsum. Man kann ja nicht nicht wohnen. Genossenschaften sind der dritte Weg im Wohnungsbau, eine Mixtur zwischen Eigentum und Miete. Sie halten sich freiwillig an die Kostenmiete – das heisst an einen Mietzins ohne Rendite. Die Mieten sind deshalb rund 20 Prozent tiefer als die der Renditeorientierten. Wer will nicht eine Wohnung, die er erstens mitbesitzt und bei der er zweitens niemandem Gewinn abliefern muss? Das ist einfach nur gut.

Sie scheinen ein Fan des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu sein ...

Diese Art zu wohnen ist schlicht grossartig! Nur schon dieses Wort: «Gemeinnutzen» ... Wo der Nutzen an die Allgemeinheit fliesst und nicht an ein paar Einzelne oder gar an irgendwelche Investmentbanken, die indirekt in unseren Immobilien hocken. Genossenschaften bauen ausserdem innovativer, ökologischer, familienfreundlicher, altersgerechter. Kein Wunder, gewinnen sie fast alle Architektur-Preise. In einer Genossenschaft bin ich geschützt davor, rausgeworfen zu werden. Es gibt gemein-

schaftliche Strukturen, Spielplätze, Gemeinschaftsräume, in denen man Feste machen kann. Manche haben eine gemeinsame Sauna, Werkstätten, Gärten. Genossenschaften sind ein Ort, an dem man ganz viele Träume realisieren kann, ohne dass man jemandem eine

Bund, Kantone und Gemeinden verdienen an einer Expansion der Gemeinnützigen.

Rendite abliefern muss. Und das Beste ist, dass Bund, Kantone und Gemeinden an einer Expansion der Gemeinnützigen sogar noch mitverdienen.

Inwiefern?

Der Bund verdient ohne Risiko an den rückzahlbaren, verzinslichen Darlehen, die Gemeinden und Kantone am Bau-recht, für die ihnen die Gemeinnützigen jeweils Zinsen zahlen. Und die Wertsteigerung des Bodens bleibt erst noch im Volksvermögen. Ein super Geschäft also für die Gemeinwesen.

Die Immobilienlobby sagt, der Bund würde die Gemeinnützigen mit günstigen Darlehen subventionieren ...

Mit diesem Argument muss mir niemand kommen. Wissen Sie, wer wirklich subventioniert wird? Die privaten Immobilienfirmen. Mit jeder Investition der Gemeinwesen in die Infrastruktur steigt der Wert einer Immobilie. Wer zahlt das? Sie und ich mit unseren Steuern. Und wer profitiert? Die Eigentümer. Wenn das viele verschiedene sind, ist es okay. Sobald sich das Eigentum aber bei einigen wenigen Immobilienfonds oder AGs kon-

zentriert, wirds richtig problematisch. Besitzen die Gemeinden den Boden hingegen selber, subventionieren sie mit der Infrastruktur nur sich selber.

Die Nachfrage nach gemeinnützigen Wohnungen ist riesig. Trotzdem liegt ihr Anteil am gesamten Mietwohnungs-Bestand seit Jahren bei unter 5 Prozent. Was ist das Problem?

Es gibt zwei grosse Probleme bei der Expansion der Gemeinnützigen. Erstens kommen sie in der Regel nicht zu Land. Die anderen können meistens mehr bezahlen, weil sie Eigentumswohnungen auf das Land bauen und diese teuer verkaufen. Die Genossenschaften dagegen wollen die Mieten tief halten und zahlen deshalb keine überhöhten Preise für den Boden. Das zweite Problem ist das fehlende Eigenkapital. Wenn eine Wohnung 400 000 Franken kostet, müssen davon 80 000 Franken als Eigenkapital eingelegt werden. Genügend Leute zu finden, die das können, ist schwierig. Also müsste die Genossenschaft irgendwo ein Kässeli haben. Das ist aber meist nicht der Fall, weil sie ja keinen Gewinn erwirtschaftet.

Diese beiden Probleme kann die Initiative lösen?

Ja. Die Initiative fordert für Kantone und Gemeinden ein Vorkaufsrecht, damit sie Land erwerben und den Gemeinnützigen zur Verfügung stellen können. Auch was die Finanzierung betrifft, gibt es sehr konkrete Vorschläge für die Umsetzung der Initiative, etwa die Aufstockung des Fonds de Roulement oder eine nationale Landstiftung. An beiden würde der Bund kräftig mitverdienen. Eigentlich steht ja vieles davon bereits in der Verfassung. Wir haben nicht weniger als drei Verfassungs-

aufträge zum Wohnen, die nicht eingehalten werden. Der Bund macht nichts. Und das ist ein Skandal.

Die Gegner sagen, es sei effizienter, denen, die es nötig haben, direkt zu helfen ...

Klar sagen sie das! Denn das wäre nichts anderes als eine Subventionierung der Immobilieneigentümer: Du kriegst das Geld und musst es gleich wieder an sie weitergeben, um ihre überhöhten Renditen zu finanzieren. Für die mit dem kleinen Portemonnaie gibt es mit der Sozialhilfe oder der IV bereits jetzt genügend Instrumente. Für die Menschen des unteren bis oberen Mittelstands dagegen haben wir nichts, die müssen es allein stemmen. Besonders für sie ist die Initiative.

Was sagen Sie zum Argument, die Initiative schade den Pensionskassen und damit unserer Altersvorsorge, weil diese mit Immobilien Rendite machen?

Das ist nun wirklich das dümmste Argument. Erstens haben Pensionskassen mit Abstand den teuersten Verwaltungsapparat von allen Versicherungen. Zweitens dürfen deren Sammelstiftungen 10 Prozent des Bruttoertrags als Gewinn einbehalten. Ich soll also mit meiner Miete zuerst ihre riesige Bürokratie und dann noch 10 Prozent Gewinn finanzieren, und dann sagen sie mir, das sei wichtig für meine Rente. Nein! Wenn ich eine tiefe Miete habe, dann ist das meine beste Altersvorsorge. Wenn ich ein Arbeitsleben lang 500 Franken weniger Miete pro Monat bezahlen muss, kann ich bei 1 Prozent Zins 300 000 Franken ansparen. Das toppt keine Pensionskasse der Welt.

Häufig gestellte Fragen zur Initiative

Wieso braucht es die Initiative – gibt es nicht eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt?

Leider nein. Aktuelle Zahlen des Bundesamtes für Statistik zeigen: Seit 2005 sind die Mieten gemäss Mietpreisindex um fast 19 Prozent angestiegen, während sich die allgemeine Teuerung in der gleichen Zeit bei unter 5 Prozent bewegte. Auch bei der Verfügbarkeit von Wohnraum kann nicht von einer Entspannung gesprochen werden. Es gibt zwar in gewissen Gebieten leerstehende Neubauten. Sie sind jedoch oft zu teuer und befinden sich nicht dort, wo die Menschen wohnen wollen. Besonders in städtischen Gebieten ist freier Wohnraum nach wie vor Mangelware und die Mieten sind hoch.

Die Initiative fordert bei den Neubauten einen Anteil von 10 Prozent gemeinnützigen Wohnungen. Ist das realistisch?

Bei einer Annahme der Initiative müssen Bund und Kantone sicherstellen, dass vor allem dort gemeinnützige Wohnungen entstehen, wo es an bezahlbarem Wohnraum fehlt. Also vor allem in Städten und Agglomerationen. Dort muss der Anteil deutlich über 10 Prozent liegen. In Regionen mit genügend bezahlbaren Wohnungen dagegen können es auch weniger als 10 Prozent sein.

Führt die Initiative nicht zu viel mehr Bürokratie, wenn die Behörde bei jeder Baubewilligung die Umsetzung der Initiative prüfen muss?

Nein. Die Initiative lässt offen, welche Massnahmen der Gesetzgeber einführen soll, um das Ziel von 10 Prozent zu erreichen. Auch gilt dieser Anteil nicht für jede einzelne Gemeinde, sondern gesamtschweizerisch. Denkbar ist etwa, dass ein Massnahmenpaket geschnürt und nach 5 Jahren überprüft wird, ob das Ziel erreicht wurde. Das ist mit wenig Bürokratie möglich.

Was kostet die Umsetzung der Initiative?

Die Umsetzung verursacht kaum Kosten. In erster Linie braucht es raumplanerische Massnahmen: Zonen, in denen ein bestimmter Anteil an gemeinnützigen Wohnungen vorgeschrieben ist, oder ein Ausnützungsbonus für Projekte mit einem hohen Anteil an gemeinnützigen Wohnungen. Diese Instrumente sind sehr effektiv, ohne dass sie etwas kosten. Wenn Gemeinden oder Kantone Grundstücke kaufen, erfordert das finanzielle Mittel. Wird das Land jedoch anschliessend im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abgegeben, fliessen Einnahmen aus den Baurechtszinsen zurück. Mit den Finanzierungshilfen – zinsgünstigen Darlehen oder Bürgschaften – nimmt die öffentliche Hand Zinsen ein, im Jahr 2017 waren es 3,8 Millionen Franken. Was den Bund betrifft, so wurden in den letzten fünfzehn Jahren alle Darlehen zurückbezahlt und keine einzige Bürgschaft musste eingelöst werden.

Wer garantiert, dass Leute in den Genossenschaften wohnen, die darauf angewiesen sind?

Genossenschaften sind keine Sozialwohnungen. Sie stellen Wohnraum sowohl für sozial eher Benachteiligte als auch für Leute mit guter Bildung und höherem Lohn zur Verfügung. Davon profitieren gerade Familien und der Mittelstand. Dennoch ist es so, dass in Genossenschaften verhältnismässig viele Leute mit tiefem Bildungsniveau und geringeren finanziellen Ressourcen wohnen. Die günstigen Wohnungen kommen somit auch denen zugute, die darauf angewiesen sind. Gewisse Genossenschaften fördern die soziale Durchmischung durch behindertengerechte Wohnungen, Mehrgenerationenhäuser oder die Integration von Personen mit Asylhintergrund.

Warum sollen Areale des Bundes und bundesnaher Betriebe für den gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung stehen?

Die SBB hat ihr Land ursprünglich für den Bau der öffentlichen Infrastruktur erhalten – zum Teil auch durch Enteignungen. Heute werden Areale häufig an Investoren verkauft, die Wohn- und Geschäftsräume im obersten Preissegment anbieten. Diese Rendite-Maximierung passt nicht zum ursprünglichen Zweck, nämlich der Erfüllung eines öffentlichen Interesses.

Wenn Pensionskassen eine gute Rendite erwirtschaften, kommt das doch unseren Renten zugute?

Pensionskassen sollen aus ihren Immobilienanlagen eine angemessene Rendite erzielen können. Ist sie jedoch überhöht, geht das auf Kosten der Mieterinnen und Mieter. Wenn sie überteuerte Mieten zahlen müssen, haben sie letztlich weniger Geld zur Verfügung.

Gefährdet die Initiative den Fonds de Roulement?

Nein. Die 2019 beschlossene Aufstockung des Fonds de Roulement, der Darlehen zu günstigen Konditionen an Genossenschaften vergibt, tritt zwar nur in Kraft, wenn die Initiative abgelehnt wird. Bei einer Annahme würde jedoch ein Massnahmenpaket geschnürt, zu dem mit Sicherheit auch Starthilfen in Form von zinsgünstigen Darlehen gehören würden.

Wäre die Lösung nicht weniger Regulierung und mehr Markt?

Wohnen ist ein Grundrecht – und ein Gut, das jeder Mensch konsumieren muss. Der Boden ist eine beschränkte Ressource, die sich nicht vermehren lässt. Deshalb kann der Wohnungsmarkt nicht mit gewöhnlichen Konsumgütern gleichgesetzt werden und die reine Marktlogik ist fehl am Platz.



10 Gründe für mehr Genossenschaftswohnungen

1 Bezahlbare Mieten

Im Vergleich mit anderen Wohnungen sind die Mieten in Genossenschaften um durchschnittlich 20 Prozent tiefer. Genossenschaften verzichten freiwillig auf eine Rendite und wenden die Kostenmiete an. Die Mieterinnen und Mieter bezahlen nur so viel, wie für den Betrieb und den langfristigen Unterhalt nötig ist.

2 Hohe Wohnsicherheit

Wer Mitglied einer Genossenschaftswohnung ist, ist Mit-eigentümerin oder Miteigentümer und hat ein Wohnrecht. Das bedeutet, dass den Mitgliedern nicht so einfach gekündigt werden kann. Die hohe Wohnsicherheit ist gerade für ältere Menschen, aber auch für Familien oder Menschen mit einem tiefen Einkommen besonders wichtig.

3 Gemeinsam wohnen und leben

In Genossenschaften können die Bewohnerinnen und Bewohner gemeinsam Dinge nutzen, die sie sich alleine nicht leisten könnten: Gemeinschaftsräume, Bastelräume, Gästezimmer oder Spielplätze etwa. Auch gemeinschaftliche Anlässe, Freizeitangebote, Kinderbetreuung oder Nachbarschaftshilfe gehören zum Leben in der Genossenschaft.

4 Nutzen für das ganze Quartier

Von den Angeboten in den Genossenschaftssiedlungen profitieren ganze Quartiere oder Gemeinden. In vielen Siedlungen sind öffentliche Angebote wie Kindertagesstätten, Kindergärten oder Pflegewohnungen untergebracht. Es gibt Läden, Beizen, Coiffeur-Salons oder Arztpraxen und Raum für Vereine und Initiativen aus dem Quartier.

5 Wohnen für alle

Genossenschaften bieten grundsätzlich Wohnraum für alle. Sie achten aber freiwillig auf eine gute Durchmischung oder vermieten ihre Wohnungen insbesondere an Familien, wirtschaftlich schwächer gestellte Haushalte oder ältere Menschen. Tatsächlich leben in Genossenschaften überproportional viele Personen mit geringen finanziellen Mitteln.

6 Miteigentum

Genossenschaften bieten eine Mischform von Miete und Eigentum, man nennt sie den «dritten Weg» im Wohnungsbau. Wer Mitglied einer Genossenschaft ist, kauft seine Wohnung zwar nicht, wird aber durch das Anteilscheinkapital Miteigentümerin oder Miteigentümer. Anders als beim Wohneigentum braucht es dafür aber kein grosses Kapital.

7 Gute Altersvorsorge

Genossenschaften ermöglichen dank ihren tiefen Mieten eine gute Altersvorsorge. Denn wer ein Leben lang weniger Miete zahlt, kann mehr auf die Seite legen. Die preisgünstigen Wohnungen und die hohe Wohnsicherheit, die genossenschaftliche Wohnungen bieten, sind gerade auch im Alter von grosser Wichtigkeit.

8 Hohe Wohnqualität

Baugenossenschaften legen grossen Wert auf eine hohe Qualität. Dazu gehören eine Architektur, die Begegnungen fördert, vielseitig nutzbare Aussenräume und Erdgeschosse, die einer gemeinschaftlichen Nutzung und dem Gewerbe Platz bieten. Gemeinnützige Bauträger gewinnen denn auch überdurchschnittlich oft Preise und Auszeichnungen.

9 Mitbestimmung

Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler können mitbestimmen und mitgestalten. Als Mitglieder werden sie an die Generalversammlung eingeladen und können über wichtige Geschäfte abstimmen, eigene Anträge stellen sowie den Vorstand wählen. Noch aktiver mitgestalten kann sein Wohnumfeld, wer im Vorstand oder in einer Arbeitsgruppe mitwirkt.

10 Umweltbewusstsein

Genossenschaften nehmen bezüglich Nachhaltigkeit beim Bauen und Wohnen eine Vorreiterrolle ein. Sie sind ausserdem viel dichter bewohnt und haben einen markant tieferen Bodenverbrauch als Eigentumswohnungen und Wohnungen des renditeorientierten Marktes. Damit tragen sie zu einem haushälterischen Umgang mit dem Boden bei.

Viele Stimmen für mehr bezahlbare Wohnungen



Corine Mauch

Stadtpräsidentin Zürich

«Wohnen in den Städten darf nicht eine Frage des Portemonnaies sein. Wirkung für mehr gemeinnützige Wohnungen erzielen wir mit einer aktiven Wohnpolitik.»



Ueli Mäder

em. Professor für Soziologie

«Ich unterstütze die Initiative. Sie ist dringlich. Über ein Drittel der älteren Frauen leben fast nur von der AHV. Sie sind auf bezahlbare Mieten angewiesen, aber besonders von Kündigungen betroffen.»



Annemarie Berlinger-Staub

Gemeindepräsidentin Köniz

«Die Wohnkosten bestimmen über die Zusammensetzung der Bevölkerung in einer Gemeinde. Eine gute Durchmischung ist eine unabdingbare Voraussetzung für ein funktionierendes und lebenswertes Gemeinwesen.»



Kenny Gubser

Präsident BDP Kanton St. Gallen

«Hohe Mieten belasten das Haushaltsbudget gerade für Familien. Die Initiative ist nötig, um bezahlbares Wohnen zu fördern.»



Rosmarie Okle

Mitglied VASOS

«Unsere beste Altersvorsorge ist unsere kostengünstige Mietwohnung. Deshalb sage ich aus Überzeugung Ja zur Initiative.»



Max Elmiger

Direktor Caritas Zürich

«40% und mehr von tiefen Einkommen fürs Wohnen ist ein Skandal. Eine bezahlbare und würdige Wohnung ist die halbe Miete. Deshalb unterstütze ich die Initiative.»



Giorgio Tuti
Vizepräsident Schweizerischer
Gewerkschaftsbund

«Ich sage Ja, damit alle Familien – auch solche mit tiefen oder mittleren Einkommen – eine zahlbare Wohnung finden können.»



Anne Varenne
Präsidentin CVP Frauen Thurgau,
Präsidentin Bildung Thurgau

«Ärmere Menschen, kinderreiche Familien oder Pensionierte ohne Vermögen können die hohen Mietzinsen der Neubauten nicht zahlen. Es müssen darum dringend mehr bezahlbare Wohnungen vorhanden sein. Ich unterstütze die Initiative, weil in der reichen Schweiz alle eine bezahlbare Unterkunft haben sollen.»



Erich Fehr
Stadtpräsident von Biel

«Der gemeinnützige Wohnungsbau ist der stabilisierende Faktor auf dem Wohnungsmarkt! Deshalb sage ich Ja zur Volksinitiative für bezahlbaren Wohnraum.»



Georg E. Radecke
Bauingenieur (pensioniert)

«Ein Vertrag muss beiden Partnern DIENEN. Der Mieter erhält die Nutzung einer Wohnung, für Bau und Unterhalt derselben erhält der Vermieter Geld. Es geht nicht an, dass er sich dabei übermässig bereichert.»



**Marianne Meyner, Vorsitzende der
Direktion (CEO) der Heilsarmee
Schweiz, Österreich und Ungarn**

«Wer heute kein grosses Einkommen generiert, kann sich eine Wohnung, besonders in Stadtnähe, kaum mehr leisten. Mit der Initiative soll erreicht werden, dass Eigenständigkeit gefördert und Abhängigkeit vermieden wird. Es sollen alle die Chance auf ein Dach über dem Kopf in der Nähe ihres Arbeitsplatzes haben.»



Anja Scholz-Zwysig
Rechtsanwältin, CVP-Mitglied

«Als Anwältin im Familienrecht sind die hohen Wohnkosten der Parteien immer wieder ein grosses Thema. Es ist Zeit zu handeln! Deshalb von mir ein Ja zur Initiative für bezahlbare Wohnungen, insbesondere für die Familien.»



Roger Jud Eggenberger
Coaching & Consulting

«Wohnen ist eines der Grundbedürfnisse der Menschen und soll deshalb bezahlbar sein. Als Buchhalter einer Genossenschaft mit 325 Wohneinheiten sehe ich, dass das möglich ist.»



**Erstellen Sie ein eigenes
Testimonial unter
bezahlbare-wohnungen.ch/testimonials**

Diese Organisationen und Parteien unterstützen die Initiative

- Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz
- Wohnbaugenossenschaften Schweiz
- SP/JUSO
- Grüne/Junge Grüne
- Schweizerischer Gewerkschaftsbund SGB/Unia
- Casafair (früher: Hausverein)
- Verband der Schweizer Studierendenschaften VSS
- Vereinigung aktiver Senioren- und Selbsthilfeorganisationen der Schweiz VASOS
- Verein zur Verteidigung der Rechte der Rentner AVIVO
- AvenirSocial Berufsverband Soziale Arbeit Schweiz
- Heilsarmee Schweiz

Das Richtige fördern

Allzu oft fallen die Mietzinserhöhungen nach energetischen Sanierungen viel zu hoch aus. Wenn dann noch Fördergelder drinstecken, verdoppelt sich der Ärger.

Text von *Michael Töngi*

Alte Wohnhäuser können richtige Energieschleudern sein: Tausende Liter Heizöl werden jeden Winter verbraucht. Wollen wir den CO₂-Ausstoss senken, so müssen diese Gebäude saniert werden. Gratis ist das nicht zu haben. Doch Berechnungen zeigen, dass auch gute Sanierungen bis hin zu einem Minergiestandard mit den üblichen energetischen Massnahmen und einer Überholung von Küche und Bad in einer üblichen 4-Zimmer-Wohnung mit einem Mietzinsaufschlag von 150 bis 300 Franken zu machen sind. Zieht man die Einsparungen beim Heizen und Warmwasser und die Fördergelder ab, so liegt der Aufschlag noch bei 100 bis 200 Franken. Die supertiefen Hypothekenzinsen sind ein wichtiger Grund, dass auch nach grösseren Investitionen die Mietzinserhöhungen moderat ausfallen.

Keine Luxussanierungen mit Fördergeldern

Leider sind diese Berechnungen nach den Vorgaben des Mietrechts allzu oft ein theoretischer Wert. Der Grundriss wird zusätzlich verändert, teure Innenausbauten kommen hinzu oder es wird ganz einfach die Marktsituation ausgenützt: Nach der Sanierung wird die Wohnung mehrere Hundert Franken teurer – vor allem, wenn den Mietenden gekündigt wurde und die Wohnung auf Marktniveau neu ausgeschrieben wird. Marktkräfte, Renditedruck und die verzweifelte Suche nach Investitionsmöglichkeiten bestimmen den Zeitpunkt und die Höhe der Mieten viel stärker als eine reale Notwendigkeit für energetische Sanierungen.

Besonders ärgerlich ist an der Sache: Sanierungen werden mit Zuschüssen des Bundes gefördert. Das Geld dafür kommt aus der CO₂-Abgabe, die von den Mietenden bezahlt wird. Diese Fördergelder sind richtig und wichtig, denn sie helfen mit, Mietzinsaufschläge weiter abzdämpfen. Werden sie aber wie heute auch bei Luxussanierungen ausbezahlt oder wenn den Mietenden gekündigt wird, bleibt das Geld bei den Vermietern hängen. Die Fördergelder erhöhen so einzig die Rendite der Vermieter. Diesen falschen Mechanismus will die Wohninitiative korrigieren: Sie setzt durch, dass Fördergelder nicht zum Verlust von preiswerten Wohnungen beitragen dürfen.

Klare Resultate einer neuen Studie

Die Diskussion wird nun zusätzlich durch eine neue Studie der Bundesämter für Energie und Wohnungswesen befeuert: Die Hochschule Luzern hat aufgezeigt, dass die heutigen pauschalen Überwälzungssätze von 50 bis 70 Prozent Wertvermehrung bei umfassenden Sanierungen zu hoch sind. Werden die Bauabrechnungen auf wertvermehrende Investitionen abgeklopft, so machen diese nur 34 bis 58 Prozent der Gesamtkosten aus. Vermieter können also heute Mietzinserhöhungen durchdrücken, die kalkulatorisch nicht gerechtfertigt sind und letztlich ihre Rendite erhöhen. Im Interesse einer gerechten Verteilung der Sanierungskosten muss der Bundesrat jetzt den zu hohen Überwälzungssatz senken.



Allzu oft werden die Mieten nach Sanierungen zu stark erhöht.



iStock

Wohin der Strom fließt

Welches sind die heimlichen Stromfresser im Haushalt? Eine kleine Analyse fördert Überraschendes zutage.

Beim Wohnen verbrauchen wir ganz schön viel Energie: Die Schweizer Haushalte geben jährlich 3,8 Milliarden Franken für Strom aus. Das entspricht einem Drittel des gesamten Strombedarfs unseres Landes. Eine typische Mietwohnung verbraucht etwa 2000 kWh Strom pro Jahr (zum Vergleich: Beim Einfamilienhaus sind es gut 4000 kWh pro Jahr.)

Rang 1: Elektronik und Gebäudetechnik

Schauen wir uns das näher an: An der Spitze der Stromfresser-Rangliste steht mit 18 Prozent die Heim- und Büroelektronik. Das überrascht wenig, denn in vielen Haushalten kommen rasch einmal zwei bis drei Dutzend Geräte zusammen. Um nur einige zu nennen: Fernseher mit Settop-Boxen, Playstation, PC, Notebook, Modem, Drucker.

Ebenfalls 18 Prozent entfallen auf die Gebäudetechnik, welche meist in der Nebenkostenabrechnung auftaucht. Dazu gehören Umwälzpumpen, Lüftungsanlagen oder die Garagen- und Treppenhausbeleuchtung. Dahinter folgen mit 15 Prozent diverse Geräte und Einrichtungen wie der Staubsauger, das Aquarium, das Wasserbett oder mobile Elektroheizer und Klimageräte.

Rang 4 teilen sich mit je 12 Prozent die Kühl-/Gefriergeräte sowie Waschmaschine und Tumbler. (Fest installierte) Elektroheizungen und Elektroboiler schlagen ebenfalls heftig zu Buche, sie

sind aber in Mietwohnungen in der Regel zentral gelöst und daher in der unten abgebildeten Übersicht nicht erfasst.

Was sich gegen Stromfresser tun lässt

Obwohl immer mehr Geräte genutzt werden, hat der Verbrauch in Mehrfamilienhäusern in den letzten zehn Jahren um etwa ein Viertel abgenommen – unter anderem dank effizienteren Kühlschränken und LED-Lampen.

Strom sparen lässt sich jedoch nicht nur beim Kühlen und bei der Beleuchtung: Viele andere Geräte liessen sich ebenso gegen effizientere Modelle austauschen, um die Energierechnung zu entlasten. Allerdings sollte man sich dies wegen der grauen Energie zweimal überlegen. «Geräte soll man nicht überstürzt austauschen, sondern erst nach Ablauf der Lebensdauer ersetzen», empfiehlt Eric Bush, Gründer von Topten, einer neutralen und unabhängigen Plattform. Ob Kühlschränke, Waschmaschinen, Staubsauger, LED-Lampen, Fernseher oder Notebooks: Auf www.topten.ch finden sich schnell und einfach die jeweils besten Produkte zum besten Preis. Besonders hilfreich ist die Angabe der Verkaufsstelle. Der Fokus aller Produkte liegt bei Topten auf Energieeffizienz, geringer Umweltbelastung und Qualität.

Eine wichtige Orientierungshilfe bei der Auswahl von Geräten ist die Energieetikette. Sie informiert über die Energie-

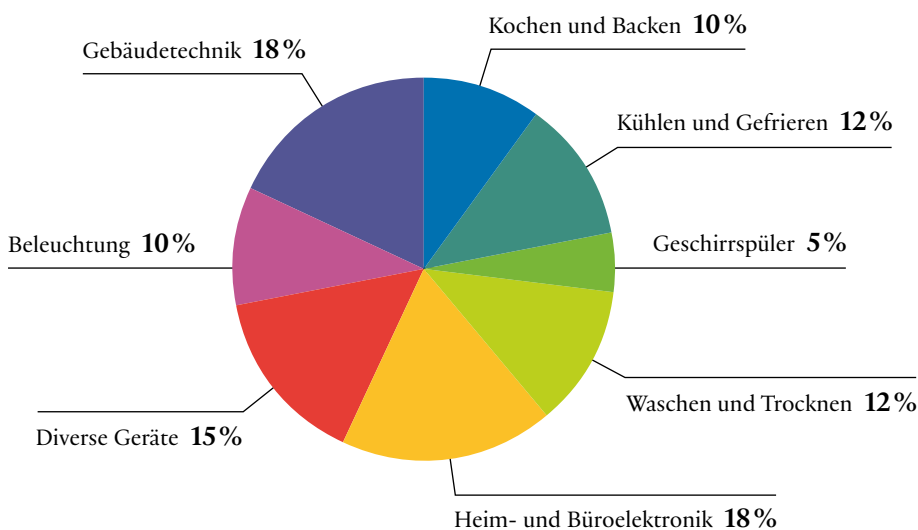
effizienz und ausgewählte Produkteigenschaften. Bei der aktuellen Version ist meist A+++ die Bestklasse. Ab 2021 wird auf die «Plus»-Klassen verzichtet; A wird dann die Bestklasse sein.

Standby-Verluste vermeiden

Unnötiger Energieverbrauch lässt sich vermeiden, indem man Standby-Energieverluste durch Steckdosenleisten mit Abschaltfunktion ausmerzt. Oder indem man LED statt Halogen-Lampen verwendet; LED verbrauchen über 80 Prozent weniger Energie. Nützlich sind dimmbare LED, die ausdrücklich als solche gekennzeichnet sind.

Um wirklich die Top-Energiesünder im Haushalt aufzuspüren, lohnt sich der Einsatz eines Energiemessgerätes. Damit kann einfach festgestellt werden, wie viel Energie ein bestimmtes Gerät braucht und wo sich Sparmassnahmen lohnen (vgl. www.topten.ch/messgeraete).

Der Stromverbrauch im Haushalt (ohne Heizung und Warmwasser)





Nadja Burri
beantwortet Ihre
Fragen

Muss ich unterschreiben?

Meine Vermieterin hat in eine neue Photovoltaikanlage investiert. Nun hat sie mir einen neuen Mietvertrag und einen Zusatzvertrag zum Zusammenschluss in eine Eigenverbrauchsgemeinschaft zur Unterschrift vorgelegt. Der Mietzins bleibt unverändert. Unter den Nebenkosten sind aber höhere Akontobeträge und zusätzliche Positionen wie «ind. Strom» und «Service Photovoltaikanlage» aufgelistet. Im Zusatzvertrag steht zudem, dass ich auch für die Wartung der Anlage hafte und den Strom neu nur noch über die Eigenproduktion beziehen dürfe. Muss ich diese beide Verträge unterschreiben?

Nein, denn Sie haben bereits einen gültigen Mietvertrag. Will die Vermieterin die vertraglichen Bedingungen ändern, kann sie das frühestens auf den nächsten vertraglichen Kündigungstermin tun. Zudem müssen solche Änderungen auf einem amtlich genehmigten Formular mitgeteilt werden. Dieses muss eine klare Begründung und eine Rechtsmittelbelehrung enthalten. Die Vermieterin muss auch deklarieren, ob sie für die Anlage Fördermittel erhalten hat. Die Vertragsänderung kann innert 30 Tagen bei der kantonalen Schlichtungsbehörde angefochten werden. Sie können also abwarten, bis die Vermieterin die Mietvertragsänderung mit dem amtlichen Formular mitteilt. Tut sie dies, sollten Sie beim MV abklären, ob eine Anfechtung sinnvoll ist. Rechtlich gibt es nur wenig Gründe, die gegen die Einführung von Solarstrom sprechen. Die Vermieterin kann nicht mehr für den Solarstrom verlangen, als Sie bisher bezahlt haben. Der Preis ist gesetzlich definiert. Auf keinen Fall kann sie die Haftung der Anlage sowie die Reparaturkosten auf Sie überwälzen.

Muss ich die Nachforderung bezahlen?

Vor drei Jahren habe ich einen mündlichen Mietvertrag für eine Wohnung abgeschlossen. Die Miete betrug monatlich 1500 Franken plus 150 Franken Nebenkosten. Weiteres haben wir nicht abgemacht. Jetzt – nach meinem Auszug – stellt der Vermieter plötzlich eine Nachforderung im Umfang von 800 Franken für die Nebenkosten. Muss ich diesen Betrag bezahlen?

Wer von jemandem Geld fordert, benötigt dafür eine rechtliche Grundlage. Als Mieter müssen Sie dem Vermieter deshalb nur das bezahlen, was Sie mit ihm im Mietvertrag vereinbart haben. Sie haben mit Ihrem Vermieter zwar nur einen mündlichen Mietvertrag abgeschlossen, dieser ist trotzdem gültig. Ein Mietvertrag muss nicht unbedingt schriftlich, sondern kann auch per Handschlag oder sogar stillschweigend abgeschlossen werden. Neben-

kosten jedoch sind nur dann geschuldet, wenn sie detailliert und ausdrücklich im Mietvertrag erwähnt sind. Bei einem mündlichen Mietvertrag ist diese besondere Vereinbarung über die Nebenkosten grundsätzlich ebenfalls möglich. Nur wird dies in der Praxis kaum gemacht. Dies aus guten Gründen, denn der Vermieter muss beweisen können, dass die Nebenkosten auch tatsächlich vereinbart worden sind. Ihrem Vermieter wird dieser Beweis kaum gelingen, ausser jemand anderes war beim Vertragsabschluss dabei und könnte diese besondere Vereinbarung über die Nebenkosten bezeugen. Leitet der Vermieter eine Betreibung ein, sollten Sie unbedingt Rechtsvorschlag erheben. Die Betreibung ist dann gestoppt und der Vermieter muss den ordentlichen Rechtsweg beschreiten.



Ein Mietvertrag kann per Handschlag abgeschlossen werden. Das gilt auch für Nebenkosten, es wird jedoch kaum gemacht – mit gutem Grund.



Illustration Patric Sandri

Mieterinnen und Mieter können frühzeitig aus einem Mietvertrag aussteigen, indem sie eine zumutbare und zahlungsfähige Nachfolge finden. Doch was bedeutet «zumutbar und zahlungsfähig» genau?

Ausserterminlich ausziehen

«Wir freuen uns, Sie als neue Mitarbeiterin begrüßen zu dürfen.» Eva Meier kann ihr Glück kaum fassen. Bereits in zwei Monaten wird sie eine neue Stelle antreten. Und das nicht irgendwo, sondern in Berlin, ihrer Lieblingsstadt. Das Blöde ist nur: Sie ist erst vor knapp einem halben Jahr in eine 3-Zimmer-Wohnung in Zürich gezogen. Ihr Mietvertrag enthält eine einjährige Mindestdauer, was bedeutet, dass sie erstmals auf den 30. Juni 2020 kündigen kann. Solche Mindestdauern sind üblich und Eva Meier ist an diesen Kündigungstermin grundsätzlich gebunden. Ist ihr Traum von Berlin deshalb bereits ausgeträumt? Nicht ganz, denn das Gesetz sieht einen Ausweg aus dieser Sackgasse vor: Sie kann sich von ihren mietvertraglichen Verpflichtungen befreien, indem sie eine zumutbare und zahlungsfähige Nachmieterin oder einen Nachmieter für ihre Wohnung findet.

Eine Person reicht, besser sind viele

Gemäss Gesetz genügt es, wenn Meier ihrem Vermieter eine einzige Person präsentiert. Besser ist es aber, wenn sie so viele potenzielle Nachmieterinnen und Nachmieter wie möglich findet. So er-

höht sie die Chance, dass sich darunter jemand befindet, der oder die zumutbar und zahlungsfähig ist.

Sofort teilt Meier ihrem Vermieter per Brief mit, dass sie in zwei Monaten ausserterminlich ausziehen und ihm deshalb so bald wie möglich eine Nachmieterin oder einen Nachmieter melden werde. Rasch schaltet sie auf diversen Immobilien-Portalen ein Wohnungsinserat samt einiger aussagekräftiger Bilder online. Auch das Anschlagbrett des Quartierladens schmückt sie mit einer Anzeige.

Es läuft wie am Schnürchen. Innerhalb weniger Tage besichtigen zahlreiche Interessierte die Wohnung, darunter ein Paar mit Baby sowie zwei Studentinnen, eine davon mit Hund, die zusammen eine Wohngemeinschaft gründen möchten. Beide Parteien möchten die Wohnung bereits ab dem 1. Februar mieten. Sowohl die Familie als auch die WG füllen das Formular zur Meldung von Nachmietern aus, das Meier von der Webseite des MV kostenlos heruntergeladen hat.

Kriterium Zahlungsfähigkeit

Viele der Interessierten haben auf Meiers Bitte hin einen aktuellen Auszug

aus dem Betreibungsregister zur Wohnungsbesichtigung mitgebracht. Damit kann sie belegen, dass diese auch tatsächlich zahlungsfähig sind. Generell gelten Nachmieterinnen und Nachmieter als zahlungsfähig, wenn deren Betreibungsregisterauszug höchstens vereinzelte Einträge aufweist, die nicht auf Zahlungsschwierigkeiten oder eine schlechte Zahlungsmoral schliessen lassen.

Viele Vermieterinnen und Vermieter lehnen alle Personen ab, deren Betreibungsregister nicht astrein ist. Diese Haltung ist übervorsichtig. Wer nur einzelne Betreibungen hat, die nicht generell auf Zahlungsprobleme hinweisen, ist als Nachmieterin oder Nachmieter zumutbar. Als nicht genügend zahlungsfähig gelten nur Personen, die mehrere Betreibungen aufweisen, insbesondere von der Steuerverwaltung oder der Krankenkasse. Als weiteres Indiz für die Zahlungsfähigkeit gilt der Lohn. Wer nicht mindestens das Dreifache des Mietzinses verdient, gilt als nicht solvent.

Kriterium Zumutbarkeit

Und wann gilt jemand als Nachmieterin oder Nachmieter als zumutbar?

Zumutbar sind im Prinzip alle Personen, bei denen der Ärger mit der Nachbarschaft nicht bereits programmiert ist. Allgemeine menschliche Eigenschaften wie Geschlecht, ethnische Zugehörigkeit, sexuelle Orientierung und Nationalität sind unzulässige Ablehnungsgründe.

Meier schickt die Formulare der interessierten Personen zusammen mit den jeweiligen Betreibungsregisterauszügen an den Vermieter – per Einschreiben. So kann sie später beweisen, wann sie ihm welche Person gemeldet hat. Die Kopien der Unterlagen sowie die Postquittung bewahrt sie auf. Sie könnten in einem möglichen Rechtsstreit wichtige Beweismittel sein.

Nun braucht Meier ein wenig Geduld, damit der Vermieter die Dossiers prüfen kann. Dies sollte er innert nützlicher Frist tun. Trödelt er zu lange herum, ist Meier von ihren mietvertraglichen Pflichten befreit. Auch dann, wenn die Interessierten wieder abspringen, etwa weil sie inzwischen eine andere Bleibe gefunden haben. Wie lange er sich dafür Zeit lassen kann, hängt von den Umständen ab. Für eine professionelle Immobilienverwaltung sollte es innerhalb von 10 bis 20 Tagen zu bewerkstelligen sein – ist ja schliesslich ihr «daily business». Private Vermieter dürfen sich bis zu 30 Tage Zeit nehmen.

Zulässige Ablehnungsgründe

Zwei Wochen verstreichen. Dann teilt ihr der Vermieter per Brief mit, dass für ihn weder das Paar noch die WG mit Hund als Nachmieter in Frage kommen. Beide Parteien seien zwar solvent, die 3-Zimmer-Wohnung sei für drei Personen jedoch zu klein. Es handle sich schliesslich um eine Single-Wohnung. So sei es auch im Mietvertrag vermerkt. Deshalb komme auch die WG nicht in Frage, erst recht nicht mit einem Hund.

Sind diese Argumente rechtlich haltbar? Gegenüber dem Paar mit Kind sicherlich nicht. Eine Überbelegung ist zwar ein berechtigter Ablehnungsgrund. Doch viele Vermieterinnen und Vermieter gehen voreilig von einer Überbelegung aus. Zwei bis drei Personen sind in einer 3-Zimmer-Wohnung grundsätzlich zumutbar, insbesondere dann, wenn eine dieser Personen noch ein Kind ist. Das gilt auch, wenn es sich laut Mietvertrag um eine Single-Wohnung handelt. Solche Angaben zur Personenzahl sind unverbindlich. Deshalb kämen eigentlich auch die beiden jungen Frauen als Nachmieterinnen in Frage – wenn da nicht noch ein Hund mit von der Partie wäre. Relevant ist die Gesetzesbestimmung, wonach die Nachmieterinnen die Wohnung zu den gleichen Bedingungen wie die Vermieterin übernehmen müssen. In Meiers

Wohnung ist die Hundehaltung zwar nicht generell verboten. Gemäss Vertrag muss der Vermieter jedoch dafür eine Einwilligung erteilen. Meier besitzt keinen Hund und hat folglich auch nie eine Einwilligung eingeholt. Die Hundehaltung ist in diesem Fall deshalb ein zulässiger Ablehnungsgrund.

Mieterin ist entlastet

Muss der Vermieter also die Familie als Nachmieterin akzeptieren? Nein. Sofern es sich um seine Wohnung handelt, kann man dem Vermieter keine Nachmieterin aufzwingen. Sobald jedoch der Vermieter eine Person ablehnt, obwohl diese zahlungsfähig und zumutbar ist, ist die Mieterschaft aus dem Mietvertrag entlassen. Sie muss ab demjenigen Zeitpunkt keinen Mietzins mehr bezahlen, ab dem die von ihr präsentierte Nachmieterschaft die Wohnung gemietet hätte.

Was tut Eva Meier als Nächstes? Sie schreibt ihrem Vermieter einen eingeschriebenen Brief. Darin teilt sie ihm mit, dass sie die Wohnung Ende Januar abgeben und ab diesem Zeitpunkt keinen Mietzins mehr bezahlen werde. Ihrem Umzug nach Berlin steht nichts mehr im Wege.

Haben Sie Mietprobleme?

MV HOTLINE 0900 900800
(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 h, montags bis 15 h

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

etcetera

• Soziale Auftragsvermittlung

**Wir vermitteln Ihnen
tatkräftige Arbeitshilfen**

beim Wohnungswechsel,
beim Putzen, bei Räumungen,
im Garten etc.

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



Gericht befindet Miete nach zehn Jahren als nichtig

Weil der Vermieter es verpasst hat, ihm das offizielle Formular zuzustellen, wird der Mietzins eines Waadtländers nach zehn Jahren als nichtig befunden. Der Vermieter muss die zu viel bezahlten Beträge zurückerstatten.

Wie lange kann die Anfangsmiete angefochten werden? Generell gilt: Innerhalb von 30 Tagen nach Erhalt der Schlüssel (und nicht nach Vertragsunterzeichnung!) gemäss Artikel 270 OR. Nach Ablauf dieser Frist gilt der im Mietvertrag festgesetzte Mietzins als akzeptiert.

In Kantonen mit einer Formularpflicht gemäss Art. 270 Abs. 2 OR muss die Vermieterin dem Mieter innerhalb von 30 Tagen ein offizielles Formular aushändigen, auf dem insbesondere der Mietzins der Vormieterschaft steht. Verpasst sie diese Frist, gilt der Mietzins nicht als akzeptiert. Der Mieter kann folglich den Anfangsmietzins auch über die 30 Tage hinaus anfechten und allenfalls zu viel bezahlte Beträge zurückfordern.

Unrechtmässige Bereicherung

Wie lange aber kann die Anfangsmiete im vorliegenden Fall angefochten werden? Dafür gelten die Vorschriften über die unrechtmässige Bereicherung gemäss Artikel 62 ff. Der Mieter muss innerhalb eines Jahres ab dem Tag, an dem er von seinem Recht Kenntnis erlangt hat, auf jeden Fall aber innerhalb von zehn Jahren nach der Entstehung des Anspruchs rechtliche Schritte einleiten, indem er an die Schlichtungsbehörde gelangt.

Von seinem Recht Kenntnis hat ein Mieter dann, wenn er tatsächlich weiss, dass die nicht erfolgte Zustellung des amtlichen Formulars (in Kantonen ohne Formularpflicht: die fehlende Angabe des Mietpreises des Vormieters bzw. des Grundes für die Mietsteigerung) zur Nichtigkeit des Anfangsmietpreises führt und dass der von ihm gezahlte Mietpreis zu hoch und daher missbräuchlich war. Es reicht nicht aus, dass er davon hätte wissen können oder sollen.

Zehnjährige Verjährungsfrist

Sobald ein Richter den gesetzlichen Mietzins festgelegt hat, stellt sich die Frage, wie lange der Mieter eine Erstattung der zu viel bezahlten Miete fordern kann. Zur Anwendung kommt in diesem Fall nicht die fünfjährige Verjährungsfrist von Art. 128 OR für periodische Dienstleistungen: Diese Frist betrifft nur die vom Mieter zu zahlenden Mieten, weshalb es unerlässlich ist, dass der Mieter die Zahlungsnachweise für fünf Jahre aufbewahrt. Wie bereits erwähnt, gilt hier für die Rückforderung die zehnjährige Verjährungsfrist. Diese Frist beginnt nicht mit dem Beginn des Mietverhältnisses, sondern jeweils mit der Zahlung der Miete.

Kein Formular: Miete ist nichtig

Dies wurde durch ein Urteil des Gerichtshofs des Kantons Waadt vom 8. Juli 2019 in einer Rechtssache betreffend die Region Montreux bestätigt. Der Mieter hatte am 1. Januar 2004 eine Wohnung für eine Nettomiete von 2100 Franken ge-

mietet und den Mietvertrag Anfang Juni 2016 vorzeitig gekündigt. Weil der Vermieter den vom Mieter präsentierten Ersatzmieter ablehnte, entstand ein Streit darüber, wie lange der Mieter die Miete noch schuldete: Der Mieter sah sich per Ende Oktober als von seinen Verpflichtungen befreit, während der Vermieter die Miete bis Ende Dezember verlangte.

Der Streit führte dazu, dass der Mieter im Juli 2016 seine Rechtsschutzversicherung konsultierte und erfuhr, dass die Miete aufgrund der fehlenden Zustellung des amtlichen Formulars nichtig war.

Die Richter setzten die Miete schliesslich auf 1650 Franken fest. Gegenüber der tatsächlich bezahlten Miete ist das eine Differenz von 450 Franken pro Monat und über zehn Jahre gerechnet ein Betrag von 54 000 Franken! Nach Abzug einiger unbezahlter Mieten und anderer Kosten wurde der Vermieter angewiesen, dem Mieter einen Betrag von fast 42 000 Franken zu erstatten.

Originaltext französisch



Ein Mieter aus der Region Montreux erhält 42 000 Franken zu viel bezahlte Miete zurück.

Hier erhalten Sie Auskunft und Rat

Aargau

MV Aargau

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

Basel

MV Basel

www.mieterverband.ch/basel
www.mvbasel.ch
Am Claraplatz, Clarastrasse 2, PF 396,
4005 Basel
T 061 666 60 90
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,
Gitterlistrasse 8 (Advokaturbüro)
Basel: Di und Do 17–18.30 Uhr,
Pfluggässlein 1
Reinach: Mi 17.30–18.30 Uhr,
Hauptstrasse 10 (Gemeindeverwaltung)

Bern

MV Kanton Bern

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

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

Freiburg

MV Deutschfreiburg

PF 41, 3185 Schmittlen,
T 0848 023 023
keine telefonischen Rechtsauskünfte
mieterverband.deutschfreiburg@gmx.ch
Sekretariat: Susanne Heiniger
Rechtsberatung:
Düdingen: «Stiftung Drei Rosen» (Lokal
der ASB «Gummibären»), Alfons-Aeby-
Strasse 15, jeden 2. und 4. Mittwoch im
Monat, 19.30–20.30 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 12.30–14 Uhr, Mi 17.30–20.30 Uhr
und Fr 12.30–14 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

PF 2128, 8201 Schaffhausen
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
www.mieterverband.ch/schwyz
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

MV Regionalverband Olten

PF 1323, 4601 Olten
T 0848 062 032, täglich von 14–17 Uhr
Rechtsberatung:
Di 17–19 Uhr (ohne Voranmeldung),
Stadthaus Olten, Parterre links

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 Nachmit-
tag, 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. Für alle, die es etwas genauer wissen wollen, ein Muss für Profis und Interessierte! 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 profunden Einblick in die Gesetzgebung und Rechtsprechung beim Mietrecht. Bestellen Sie jetzt!

Mitglieder Fr. 95.–, Nichtmitglieder Fr. 153.– (zzgl. Versandkosten)



Umfassend, gut verständlich

«Mietrecht für Mieterinnen und Mieter» von Ruedi Spöndlin ist das umfassende Beratungsbuch in Sachen Mieten und Wohnen. 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)



Mietrechtspraxis-Broschüren

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

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

Das Mietrecht Gesetz und Verordnung; 127 Seiten



MV-Broschüren

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

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

Mietzinsserhöhung Stimmt der Mietzins? 24 Seiten

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

Problemlos Zügeln, Umzug ohne Stress. 28 Seiten

Abschluss eines Mietvertrages Worauf man achten muss. 28 Seiten

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

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

Kündigung Beilage: Kündigungsformular. 28 Seiten

Untermietvertrag 3-teiliges Formular mit zwei Kopien und Deckblatt; Fr. 5.– (plus 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

Musterbriefe, Checklisten, Mietvertrag

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

Mängelliste/ Wohnungsabnahmeprotokoll
3-teilig mit zwei Kopien, mit Lebensdauertabelle;
Fr. 6.– (plus Versandkosten)

Mietvertrag 3-teilig mit einer Kopie und allgemeinen Bedingungen; Fr. 5.– (plus Versandkosten)



Martin Bichsel

Fototermin vor dem Bundeshaus: Parlamentarierinnen und Parlamentarier für die Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen».

AZB
CH-8004 Zürich
PP/Journal

News

Beschwerde abgewiesen

Das Bundesgericht hat die Beschwerden gegen die Stadtberner Initiative «Für bezahlbare Wohnungen» vollumfänglich abgewiesen. Die Initiative war 2014 von der Stimmbevölkerung mit rund 72 Prozent Ja-Stimmen deutlich gutgeheissen worden. Die Umsetzung wurde allerdings durch verschiedene Einsprachen – insbesondere des Hauseigentümergebietes (HEV) – bis ans Bundesgericht weitergezogen. Die Initiative verlangt, dass bei Um- und Neueinzonungen mindestens ein Drittel der geplanten Wohnnutzung für preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung gestellt wird.

Initiative eingereicht

In der Berner Vorortsgemeinde Muri-Gümligen haben Grüne und SP zwei Monate vor Ablauf der Sammelfrist die Initiative «Bezahlbares Wohnen in Muri-Gümligen» eingereicht. Der Initiativtext verlangt, dass bei Neubauten ab einer Geschossfläche von 4000 m² ein Anteil von mindestens 20 Prozent des Wohnraums preisgünstig sein soll.

Initiative angenommen

Die Genfer Stimmbevölkerung hat am 24. November eine Initiative des Mieterinnen- und Mieterverbandes angenommen. Die Initiative schreibt dem Regierungsrat vor, die aktuelle Praxis im Gesetz zu verankern, wonach Auszonungen nur zugunsten von Entwicklungszonen erfolgen dürfen, solange Wohnungsknappheit herrscht. Für solche Zonen gelten bestimmte Auflagen für den Wohnungsbau, so etwa eine Miet- und Verkaufspreiskontrolle oder ein Mindestanteil an sozialem Wohnungsbau.

Neuer Direktor für das BWO

Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) erhält einen neuen Direktor: Anfang November hat der Bundesrat Martin Tschirren zum Nachfolger von Ernst Hauri ernannt, der pensioniert wird. Tschirren ist stellvertretender Direktor des Schweizerischen Städteverbands, wo er unter anderem für die Wohnungspolitik zuständig ist und für den Verband auch in diversen wohnungspolitischen Gremien Einsitz nimmt.