



Der Schock nach dem Einbruch

Neue Abzockerei bei den Nebenkosten

Liebe Leserinnen, liebe Leser

Wenn Sie diese M&W-Ausgabe durchblättern, werden sie auf zwei der gegenwärtig drängendsten Probleme für Mietende in diesem Land stossen: Leerkündigungen und Nebenkosten. Fangen wir bei den Leerkündigungen an. Es mag Fälle geben, wo solche notwendig und gerechtfertigt sind. Wo Sanierungsarbeiten unzumutbar sind und nur nach dem Auszug aller Bewohnerinnen und Bewohner durchgeführt werden können, kann eine Leerkündigung angebracht sein. Die Praxis zeigt aber, dass dies in vielen Fällen keineswegs so ist.



Im Fall Gerlafingen (siehe Artikel S. 4) scheint eine etappenweise Sanierung unter Einbezug der Mietenden nicht nur möglich, sondern angesichts der weniger gut gestellten Bewohnerschaft sogar geboten. So könnten soziale Härten vermieden werden. Auch im Fall Kreuzlingen (siehe Artikel S. 9) rechtfertigt die intakte Bausubstanz kaum eine Kündigung des ganzen Wohnhauses. Zumal gleich mehrere Dutzend teils jahrzehntelang eingesessene Miethaushalte betroffen sind. In beiden Fällen wären sozialverträgliche Lösungen möglich, wenn bei den Vermietern nicht das Renditedenken im Vordergrund stünde. Hier ist dringend ein Umdenken fällig. Die Sanierungswelle darf nicht zu einer wachsenden Zahl von Mietopfern führen. Deshalb haben auch die Gemeinwesen die moralische Pflicht, die Sozialinteressen ihrer Bewohner bei unsensiblen Immobilieninvestoren zur Geltung zu bringen.

Wachsenden Missbrauch findet man offenkundig bei der «zweiten Miete», den Nebenkosten. Hier steht insbesondere die Livit im Verdacht, durch eine undurchsichtige Auslagerungspolitik bei der Hauswartung unzulässige Erträge auf Kosten der Mietenden zu erwirtschaften (siehe Artikel S. 8). Es ist richtig, wenn hier nun auch die Gerichte bemüht werden. Mietende, die überhöhte Abrechnungen anfechten, haben grösste Chancen auf Rückerstattung zu viel bezahlter Gelder. Hier scheint nur flächendeckendes Prozessieren Abhilfe zu schaffen. Leider.

Herzlich

Ralph Hug
hug@pressebuero-sg.ch

IMPRESSUM

Herausgeber: Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz
 Redaktion: Ralph Hug (rh), Pressebüro St.Gallen, Postfach 942, 9001 St.Gallen, Tel. 071 222 54 11
 Administration und Adressverwaltung: M&W, Postfach 2271, 8026 Zürich, Tel. 043 243 40 40, Fax 043 243 40 41
 info@mieterverband.ch, www.mieterverband.ch
 Ständige MitarbeiterInnen: Ruedi Spöndlin (rs), Basel;
 Michael Töngi, Bern; Anita Thanei, Zürich;
 Beat Leuthardt, Basel; Urs Thrier, Basel; Walter Angst, Zürich
 Layout, Titelbild: Markus Traber, St.Gallen
 Druck: Ziegler Druck, Winterthur
 Beglaubigte Auflage: 117'156 Exemplare
 Erscheinung: 9 x pro Jahr
 Abonnementspreis: Fr. 40.-/Jahr
 Inserate und Beilagen: Judith Joss, judith.joss@mieterverband.ch
 Tel. 043 243 40 40



gedruckt in der schweiz



3	Wohnkampagne Der SMV will mit einer neuen Kampagne sensibilisieren.
4	Gerlafingen Eine Massenkündigung bedroht das Migrantenquartier «Klein-Istanbul».
6	Einbrüche Die Uni Zürich entwickelt einen neuen Ratgeber für Einbruchsoffer.
8	Nebenkosten Verdacht auf Abriss bei der Livit AG
9	Kreuzlingen Helvetia-Versicherung will an Massenkündigung festhalten.
11	Hotline Darf die Freundin über Nacht bleiben?
11	Zürich Fadenscheinige Leerkündigung der CS-Pensionskasse
12	Mietttipp Urban Gardening – ein Trend und seine Tücken
15	Service Broschüre «Mietzinssenkung bei Veränderung des Referenzzinssatzes»
16	Immobilienlobby Sturm Lauf gegen eine Verschärfung der Lex Koller



In Gerlafingen erregt eine rücksichtslose Leerkündigung die Gemüter.

Für Wohnpolitik sensibilisieren

Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband lanciert eine Wohnkampagne. Sie soll die Sensibilität für das Wohnthema erhöhen.

Die letzten Monate haben es gezeigt: Der Bundesrat kann die Brisanz der Wohnpolitik zwar nicht mehr verleugnen. Aber er nimmt sich des Themas nur zögerlich an. Vom Erlass griffiger Massnahmen wie etwa der Einführung einer Mietpreisbremse wie in unserem Nachbarland Deutschland ist er noch weit entfernt.

Bundesrat mit Defizit

Die Politik des zuständigen Bundesrats Johann Schneider-Ammann (FDP) vermag bisher nicht zu überzeugen. Der Wirtschaftsminister verlässt sich ganz auf das Staatssekretariat für Wirtschaft (Seco). Dort wird noch immer der veralteten Vorstellung gehuldigt, der Markt reguliere sich selbst, und staatliche Eingriffe

sein möglichst zu vermeiden. Dabei zeigt gerade die Entwicklung im Wohnungsmarkt, dass in den grossen Agglomerationen soziale Schutzmassnahmen gegen die Mietpreisexplosion unumgänglich sind. Erst kürzlich stellte Schneider-Ammann in einem Referat in Grenchen grössere Problem noch in Abrede (es stand in M&W).

«Die Wohnpolitik hat noch nicht den Stellenwert, der ihr gemessen an der Bedeutung für die breite Bevölkerung zukommt», bilanziert SMV-Generalsekretär Michael Töngi. Daher hat der SMV beschlossen, mit einer Kampagne tätig zu werden.



Mit diesem Logo führte der MV vor zehn Jahren eine Sensibilisierungskampagne durch.

«Wir wollen eine mehrjährige Kampagne lancieren», so Töngi. Diese soll sich in erster Linie an Meinungsmacher in der Öffentlichkeit richten, etwa Mitglieder des Parlaments, Parteien, Verbände und Medien. «Unser Ziel ist, das allgemeine Bewusstsein für eine aktive Wohnpolitik zu stärken», meint Töngi. So soll auch die Akzeptanz für griffige Massnahmen geschaffen werden, die der SMV schon seit längerem fordert.

Im Blick hat der SMV speziell die vom Bund angekündigte Vernehmlassung zur landesweiten Einführung der Miettransparenz (Formularpflicht): nämlich der Pflicht, dass

Vermieter bei einem Mieterwechsel die Höhe der Vormiete bekanntgeben müssen. Der SMV fordert schon seit vielen Jahren eine landesweite Transparenz der Mieten. Jetzt besteht die Chance, dieses Anliegen zu verwirklichen. Aber dazu brauche es noch eine intensive Aufklärungsarbeit, betont Töngi.

Agentur entwickelt Logo

Wie soll die Kampagne aussehen? Laut Töngi ist derzeit noch nichts festgelegt. Es stehen vorerst auch nur bescheidene Mittel zur Verfügung. Mehrere Kommunikationsagenturen wurden eingeladen, Vorschläge zu erarbeiten. Demnächst wird eine Agentur beauftragt, ein Logo, einen Plakatentwurf und Aktionen für diese nationale Kampagne zu entwickeln. Das Logo wird als Erkennungszeichen dienen.

Der SMV hat bereits früher Erfahrungen mit solchen Sensibilisierungskampagnen gesammelt. Die letzte ging mit dem Logo «Mieterschutz ist nötig» über die Bühne und dürfte vielen noch in guter Erinnerung sein.

ERGÄNZUNGSLEISTUNGEN

Ansätze der EL künftig regelmässig anpassen

Der SMV verlangt, dass künftig die anrechenbaren Mietzinskosten bei den Ergänzungsleistungen erhöht und regelmässig angepasst werden. Seit dreizehn Jahren war das nicht mehr der Fall.

Seit 2001 (!) wurden bei den Ergänzungsleistungen (EL) die Ansätze für die anrechenbaren Mietkosten nicht mehr erhöht. Dies obwohl in der gleichen Zeit die Mieten um fast 20 Prozent gestiegen sind. Dies hat zur Folge, dass sich Betroffene – es sind meist ältere Personen in bescheidenen Verhältnissen – noch mehr einschränken müssen, weil das Geld für die Miete nicht reicht.

Dieser sozialpolitische Skandal soll endlich beseitigt werden. Bundesrat Alain Berset (SP) hat eine Revision in die Vernehmlassung ge-



Die Anpassung der EL-Mietgrenzen ist für ältere Menschen wichtig.

schiebt. In der Antwort macht der SMV darauf aufmerksam, dass die Anpassung der Maxima seit langem eine dringende Notwendigkeit sei: «Bei mehr als einem Viertel der EL-Bezüger reichen die heutigen Ansätze nicht mehr aus, um die effektiven Wohnkosten zu tragen.» Dies obwohl verschiedene Kantone ihrerseits die Hilfe mit Zusatzleistungen

verstärkt haben. «Die EL sollen den Existenzbedarf garantieren», hält der SMV fest. Das sei aber heute nicht mehr der Fall und daher gesetzeswidrig. Laut Bundesrat sollen die Ansätze künftig regional abgestuft werden. In Grosszentren wie Genf, Lausanne, Bern, Basel und Zürich sollen die Höchstbeträge für Alleinstehende neu 16'140 Franken und

für Ehepaare 18'900 Franken betragen. In Städten wie Winterthur, St.Gallen, Fribourg und in den Agglomerationsgemeinden werden sie auf 15'480 bzw. 18'180 Franken und auf dem Land auf 14'400 bzw. 17'400 Franken festgesetzt.

Der SMV hat nichts gegen regional differenzierte Ansätze, ist aber mit der Höhe nicht einverstanden. Er fordert höhere Grenzen, da die Bezüger von EL in den Städten 25 und mehr Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben müssten. «Die Mietzinsmaxima müssen so angehoben werden, dass sie die effektive Teuerung ausgleichen», schreibt der SMV in der Vernehmlassung.

Ausserdem rügt er den Bundesrat, weil er die Maxima aufgrund der heutigen Gesetzeslage selber hätte erhöhen können, dies aber nicht getan hat. Um zu verhindern, dass es wieder mehr als ein Jahrzehnt bis zu einer Anpassung dauert, fordert der SMV eine gesetzlich verankerte, regelmässige Angleichung der Ansätze an die Teuerung.

Wird Gerlafingens «Klein Ista

Im Migrantenquartier von Gerlafingen will eine Zürcher Immobilienfirma mit einer Leerkündigung drei Wohnblocks totalsanieren. Jetzt wehren sich die Mietenden gegen ein Vorgehen ohne soziale Rücksichten.

Ende Februar flatterte sämtlichen 48 Haushalten an der Geiselfeldstrasse 11-17 sowie an der Kriegstettenstrasse 44-46 im solothurnischen Gerlafingen die Kündigung ins Haus. Ende September stehen die Betroffenen auf der Strasse, wenn sie keine neue Bleibe finden. Die Chancen, eine vergleichbare Wohnung zu finden, stehen ziemlich schlecht. Denn die Mieten in «Klein-Istanbul», wie das Migrantenquartier im Volksmund heisst, sind sehr tief: Hier kosten Drei- und Vierzimmerwohnungen noch zwischen 600 und 900 Franken pro Monat.

Der Preis ist angemessen, denn Ausstattung und Komfort der Unterkünfte sind mehr als bescheiden. Die drei Wohnblocks wirken stark vernachlässigt. Die Mieter bestätigen: «Hier wurde nie etwas gemacht.» Die Küche habe man selber gestrichen, sagt eine junge Bewohnerin. Und auch Metin Sahin bekräftigt: «Es wurde während Jahren einfach nur abkassiert.» Sahin lebt seit

Bilder m&w



Was sollen sie jetzt tun? Eine brutale Leerkündigung stellt die Zukunft von mehreren Dutzend Mietenden mit geringem Einkommen in Frage.

vierzig Jahren in der Siedlung. Er kam mit seinen Eltern aus der Osttürkei in die Schweiz. Sein Vater arbeitete im Stahlwerk der Von Roll, wie fast alle Nachbarn im Quartier.

Der Niedergang des Arbeiterdorfs Gerlafingen ist die tragische Folie dieser Geschichte. Die massive Dein-

dustrialisierung der Region hinterlässt tiefe soziale Spuren. Gerlafingen war vom Stahlwerk abhängig. 1996 zog sich Von Roll aus der Produktion zurück, und der Komplex beim Bahnhof wurde an den Stahlkonzern Schmolz + Bickenbach aus Emmenbrücke verkauft. Deren Ma-

nager machten in den letzten Jahren durch Millionenabzockereien unruhig von sich reden. Gleichzeitig gab es Massenentlassungen. Heute gehört «Stahl Gerlafingen», wie der Betrieb jetzt heisst, zum italienischen Beltrame-Konzern. Für die Arbeiter hatte Von Roll seinerzeit Woh-

Freiheit im kleinen Massstab: Was es bedeutet, in «Klein-Istanbul» zu wohnen

Cengiz Yildiz ist Fan des türkischen Fussballclubs Besiktas. Fürs Interview mit M&W zieht er voll Stolz das schwarzweisse Trikot an. Er stammt aus der Türkei, spricht aber perfekten Solothurnerndialekt – er ist im Gerlafinger «Klein Istanbul» geboren und aufgewachsen. «Es ist schwer für mich, wegzugehen. Alle meine Gefühle hängen hier drin», klagt er.

Yildiz kann nicht verstehen, dass alle Mieter auf die Strasse geworfen werden. «Es lief mir kalt den Rücken runter, als ich von der Kündigung las», erzählt er. Er wäre bereit und in der Lage, auch mehr Miete zu zahlen, aber nicht gleich das Doppelte. Warum man denn nicht einfach Bad und Küche sanieren könne, fragt er. Yildiz wohnt im Moment allein in seiner Wohnung, hat aber Verwandte in der Nachbarliegenschaft.

Ähnlich ist es bei Metin Sahin. Er kam als Zehnjähriger mit den Eltern aus der Osttürkei in die Schweiz. Mittlerweile wohnt er seit vierzig Jahren an der Geiselfeldstrasse. Sein Vater arbeitete wie praktisch alle Nachbarn im



Metin Sahin

Stahlwerk Von Roll. Sahin zahlt 870 Franken für seine Wohnung. Sein Sohn und seine Mutter wohnen ebenfalls in der Siedlung. Alle drei müssten eine neue Bleibe finden, aber wo? Und zu welchem Preis?

«Klein-Istanbul» hat für die Bewohnerinnen und Bewohner viele Vorteile. Ganze Familien mit mehreren Generationen leben in der Siedlung zusammen. Das ergibt einen grossen sozialen Zusammenhalt. Man kennt sich, stützt

sich gegenseitig, hilft sich aus. Der Rauschmiss bedeutet eine Zerstörung von intakten sozialen Netzen. Viele Mieter haben in der nahen Gemeinschaftsgartenanlage einen Pflanzblätz und ziehen dort Gemüse. Im Sommer dient ihnen das Areal als zusätzliches «grünes» Zimmer. Trotz des verlotterten Äusseren ist «Klein-Istanbul» eine kleine Idylle mit Freiheiten, die es nicht überall gibt.

Der geringe Komfort der Wohnungen stört die türkischen und italienischen Landsleute weniger als lausiger Service, Abkassiererei und respektloser Umgang. Ärger verursachen regelmässig hohe Nachrechnungen bei den Nebenkosten. «Das müssen wir noch genauer anschauen», sagt MV-Anwältin Clivia Wullimann. Sie zweifelt an der Korrektheit der Abrechnungen, die für die meisten fremdsprachigen Bewoh-

ner ohnehin ein Buch mit sieben Siegeln sind. Jüngst hat ein Vorfall die Mietenden verärgert, als während Tagen die Heizung ausfiel. «Es geht doch nicht, dass Familien mit Kindern frieren müssen und kein warmes Wasser haben», so die Reklamation. War die Heizung kaputt? «Nein», weiss Metin Sahin, «der Tank war leer. Die Verwaltung hat vergessen, Heizöl zu bestellen.»

«Ich bleibe hier»

Auch Kemal Kaya ist ein ehemaliger Von Roll-Arbeiter aus der Türkei. Er lebt seit 25 Jahren an der Geiselfeldstrasse und ist jetzt pensioniert. Mittlerweile hat er Operationen am Herz und an der Hüfte hinter sich. Umziehen will der 75-Jährige auf keinen Fall mehr. Er sagt trotzig: «Ich bleibe einfach hier!»

nbul› bald sterben?



Im Gerlafinger Migrantenquartier in Frage.

nungen gebaut. So entstand «Klein-Istanbul»: einfache Mehrfamilienhäuser, in denen die Arbeiterfamilien aus der Türkei, aber auch aus Italien unterkamen. Längst hat Von Roll die Siedlung verkauft. Immobilienfirmen griffen zu und kassierten Miete, ohne sich gross um den Unterhalt zu kümmern. Die Verlotterungspolitik führte zum heutigen Zustand der Liegenschaften: Die Substanz ist zwar noch intakt, aber zumindest Bad, Küche und die technischen Anlagen hätten eine Sanierung nötig.

Wer ist Narva Properties?

Diese Sanierung plant jetzt die Firma Narva Properties AG. Aber nicht mit, sondern gegen die Mieterschaft: Die brutale Leerkündigung war ein erstes negatives Zeichen. Die Firma schickte den Betroffenen lediglich ein Formular mit der Kündigungsanzeige, ohne jegliches Begleitschreiben. Ein Affront, den man Schweizer Mietenden niemals zumuten würde. Aber bei Migranten scheint jeglicher Anstand überflüssig.

Das zweite Zeichen sind die Statements der Besitzerin. Als Lokalmedien nachfragten, ob denn nicht eine Etappierung am Platz wäre, um soziale Härten zu vermeiden, hiess



Diese Mehrfamilienhäuser brauchen eine Renovation – aber eine sozial verträgliche.

es: «Eine Etappierung ist den Besitzern zu teuer.» Dies gab eine Zürcher Anwältin zu Protokoll, welche die Firma vertritt. Wieso aber braucht eine Immobilienfirma eine Anwältin als Mediensprecherin? Wer ist überhaupt die Narva Properties AG? Diese Frage ist gar nicht so leicht zu beantworten. Ein Blick ins Handelsregister zeigt, dass der Sitz der Firma im steuergünstigen Sarnen im Kanton Obwalden ist und Christopher

Lilliefelth als Chef zeichnet. Der Sitz in Sarnen ist offenkundig nur eine Briefkastenadresse. Lilliefelth selber wohnt im Raum Zürich und war vorher im Medienbereich tätig. Er machte 2008 mit seiner Firma Mediacomet Konkurs, nachdem Forderungen in sechsstelliger Höhe vorlagen. Das Handelsregister weist weitere Firmen von ihm aus, die liquidiert wurden. Es liegt auf der Hand, dass hinter der Firma andere Immo-

bilienkreise stehen. Die Treuhandfirma Marti & Marti in Derendingen hat bis letztes Jahr die Verwaltung der drei Wohnblöcke in Gerlafingen besorgt. Philipp Marti sagt zu M&W: «Wir haben das Mandat niedergelegt.» Es habe mehrere Besitzerwechsel gegeben, «aber dahinter stecken immer dieselben Leute».

Dabei fällt der Name einer inzwischen gelöschten St.Galler Firma namens Palu Suisse AG. Diese war 2009 in die Schlagzeilen geraten, weil sie die Mieter einer ihr gehörenden Plattenbausiedlung in Berlin-Storkow aufgrund nicht bezahlter Energierechnungen wochenlang ohne Warmwasser gelassen hatte. Eine Abordnung der Mieter aus Deutschland war sogar nach St.Gallen gekommen und hatte dort vor dem Sitz der Firma gegen das fragwürdige Verhalten des Inhabers Daniel Bächtold protestiert.

Die Gemeinde interveniert

Gerlafingens Gemeindepräsident Peter Jordi (SP) weiss, dass es mit den Liegenschaften in «Klein-Istanbul» nicht zum Besten steht. Nachdem Betroffene wegen der Massenkündigung im Gemeindehaus reklamiert hatten, setzte er sich mit der Narva Properties in Verbindung, um In- ▶

Ist es noch mein Zuhause?

Einbrüche können bei den Betroffenen psychische Belastungen auslösen. Jetzt entwickelt die Uni Zürich einen neuen Ratgeber zur Selbsthilfe.

«Ist es noch mein Zuhause?» Diese Frage stellen sich Opfer von Einbrüchen und Überfällen in der Wohnung noch lange nach dem Vorfall. Das Erlebnis von ausgeleerten Schubladen, durchwühlten Schränken oder gar zerstörten Möbeln geht unter Umständen tief. «Niemand rechnet damit, dass ihm etwas Derartiges zustossen könnte», sagt die Psychologin Rahel Bachem von der Universität Zürich.

Privatsphäre verletzt

Meist wird der Einbruch als massive Verletzung der Privatsphäre erlebt. Die Reaktionen darauf sind Wut, Ohnmacht und ein permanentes Unsicherheitsgefühl. Nicht alle Menschen reagieren auf ein solches Ereignis gleich: Während dem einen zusätzliche Sicherheitsmassnahmen wie das Auswechseln von Türschlossern helfen können, sich nach dem Einbruch wieder sicher und geschützt zu fühlen, wird die andere von Grübeleien geplagt und traut sich abends kaum mehr aus dem Haus. Oder anders gesagt: Die einen stecken einen Einbruch im Alltag

formationen über die Umbaupläne zu erhalten. Er und sein Bauamtssekretär trafen sich mit den Firmenvertretern. Aber nicht in Sarnen, sondern in der erwähnten Zürcher Anwaltskanzlei. Laut Jordi sind grössere Modernisierungen, aber keine Grundrissveränderungen vorgesehen. Auf den Einbau eines Lifts werde verzichtet. Die neuen Mieten sollen gemäss diesen Angaben auf etwa 1100 bis 1200 Franken steigen. Ein konkretes Baugesuch liegt noch nicht vor.

Viel höhere Mieten dürften gar nicht möglich sein. Denn das Interesse von zahlungskräftigeren Leuten an einem Einzug ins Gerlafinger Migrantenquartier dürfte trotz der guten Lage der Gegend ziemlich beschränkt sein. So sind dem Geschäftsmodell von Firmen wie der Narva Properties soziale Grenzen gesetzt. Die Strategie besteht offenbar



Am meisten wird in Mehrfamilienhäusern eingebrochen.

gut weg, die anderen zeigen sich belastet, sorgen sich und werden andauernd von Ängsten geplagt.

Die psychologische Forschung spricht von «Anpassungsstörungen» oder «Anpassungsschwierigkeiten». Dies darum, weil belastende Ereignisse die Lebensbedingungen ändern können, an die man sich dann wieder anpassen muss. Das gelingt aber nicht immer. «Typische Symptome für solche Probleme sind Grübeleien, Konzentrationsschwierigkeiten und Unsicherheit selbst bei

darin, angejahrte Wohnliegenschaften günstig aufzukaufen und dann so aufzumöbeln, dass sie mit Gewinn verkauft werden können. Dies vorzugsweise an institutionelle Anleger, für welche die höheren Mieten dann einen steten Ertrag abwerfen.

Die kollektive Leerkündigung von vier Dutzend gering bemittelten Haushalten erzeugt jetzt aber ein grosses soziales Problem: «Wo sollen denn all die Leute hin?», fragt Claudia Wullimann. Die Vertrauensanwältin des MV kritisiert die spekulativen Machenschaften. Sie hat nun für 26 Parteien die Kündigung als missbräuchlich angefochten. An einer Mieterversammlung wurde sie von den Anwesenden mandatiert. Sie hofft, vor Schlichtungsstelle zumindest eine Mieterstreckung herauszuholen zu können. M&W wird weiter über diesen spektakulären Fall berichten.

vertrauten Aufgaben», weiss Rahel Bachem. Häufig werden sie auch nach Konflikten im Beruf oder mit Nachbarn, schweren Krankheiten oder bei finanziellen Schwierigkeiten beobachtet.

Selbsthilfe möglich

Um die Situation zu bewältigen, gibt es Möglichkeiten zur Selbsthilfe. Die Uni Zürich hat mit Unterstützung der Mobiliar-Versicherung einen Ratgeber für Einbruchopfer entwickelt. Titel: «Ist es noch mein Zuhause?». Der Leitfaden wird an Einbruchopfer abgegeben und wird jetzt im Rahmen einer wissenschaftlichen Studie weiter entwickelt. «Wir wollen die Wirksamkeit des Ratgebers untersuchen und mögliche Verbesserungen evaluieren», sagt Rahel Bachem. Sie ist zusam-

men mit Prof. Dr. Dr. Andreas Maercker Autorin des Ratgebers. Ausserdem soll auch ein Online-Angebot entwickelt werden, um ein jüngeres Publikum anzusprechen.

Was aber kann man gegen Anpassungsstörungen tun? Die Selbsthilfe beruht auf vier Säulen:

- ▶ die Selbstwahrnehmung verbessern
- ▶ sich mit dem Vorfall produktiv auseinandersetzen
- ▶ sich auf die eigenen Stärken besinnen
- ▶ Wohlbefinden durch Erholung und Entspannung herstellen.

Für alle diese Punkte sind im rund 100seitigen Ratgeber zahlreiche Übungen und Techniken zu finden. Sie alle haben zum Ziel, Anpassungsprobleme dadurch zu überwinden, dass man die eigene Krise versteht und mit negativen Gefühlen besser umgehen kann. «Es geht darum, gedrückte Stimmungen zu überwinden und ein Gefühl von Geborgenheit, Sicherheit und Zu-Hause-Sein zu entwickeln», sagt Rahel Bachem.

Einbrüche: Was die Statistik sagt

Alle zehn Minuten wird in der Schweiz in eine Wohnung oder in ein Wohnhaus eingebrochen. Letztes Jahr wurden über 61'000 Einbrüche verzeichnet. Damit liegt die Schweiz europaweit an der Spitze. Hochsaison haben Einbrüche jeweils in den Herbst- und Wintermonaten, wenn es früh dämmt. Entgegen einer weit verbreiteten Ansicht wird am meisten in Mehrfamilien- und nicht in Einfamilienhäusern eingebrochen. Ein Grossteil der Opfer solcher Straftaten sind somit Mietende.

Machen Sie bei der Studie mit!

Das Psychologische Institut der Universität Zürich führt eine Studie über den Umgang mit belastenden Erinnerungen an einen Einbruch durch. Ziel ist es, aufgrund der gewonnenen Erfahrungen den Ratgeber «Ist es noch mein Zuhause?» zu verbessern und weiter zu entwickeln. Nun sind Einbruchopfer gesucht, die mitmachen, indem sie sich befragen lassen (Fragebogen), mit dem Ratgeber arbeiten und dann ihre Eindrücke schildern. Das alles kann über den Postweg erfolgen. Der Datenschutz ist gewährleistet.

Die Auswertung der Daten ist anonymisiert.

Wer Interesse hat mitzumachen, sollte folgende Bedingungen erfüllen: Er oder sie muss Opfer eines Einbruchs und mindestens 18 Jahre alt sein, die Bereitschaft zu drei Befragungen mitbringen sowie nicht in einer psychotherapeutischen Behandlung sein. Anmeldung bei:

Rahel Bachem, Psychologisches Institut der Universität Zürich, Binzmühlestrasse 14/17, 8050 Zürich, Tel. 044 635 73 30, r.bachem@psychologie.uzh.ch

Ein Mensch, der gut zuhören kann

Markus Ernst ist der neue Geschäftsleiter des MVD. Er kommt aus dem Online-Business. Mitglied beim MV zu sein war für ihn schon früh eine Selbstverständlichkeit.

Langsam beginnt sich Markus Ernst (47) in seiner neuen Rolle in der Zentrale des Mieterinnen- und Mieterverbands Deutschschweiz in Zürich wohl zu fühlen. Den Job als Geschäftsleiter hat er zu Beginn dieses Jahres angetreten. Er ist der Nachfolger von Peter Macher, und das flösst ihm Respekt ein: «Ich trete in grosse Fussstapfen, die schwer auszufüllen sind.» Allerdings haben sich die Verbandskoordinaten verändert. Mit der Reorganisation liegen die Schwerpunkte nun in Bern. Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband (SMV) legt die Verbandspolitik fest. Beim Deutschschweizer Verband verbleiben die wichtigen Administrativ- und Servicefunktionen.

Damit haben sich auch die Aufgaben des MVD-Geschäftsführers verändert. Verlag, Mitgliederverwaltung und Internet sind zu Haupttätigkeiten geworden. Dafür ist Markus Ernst gut gerüstet. Seine ersten Berufserfahrungen hat der gelernte Buchhändler im Verlagswesen gemacht. Die Stationen reichten vom Oesch- bis zum Rotpunktverlag, dazwischen lagen Arche und Benziger. Dann bildete er sich zum typografischen Gestalter weiter. Schliesslich betreute er das Layout der bekannten Konsumentenzeitschrift «K-Tipp». Darauf zog es ihn ins Webdesign, das damals gerade gross im Kommen war.

Im Webbusiness

Erst hatte er Pech, denn die Firma, bei der er anheuerte, machte bald Pleite – wie so viele in der damaligen Internet-Blase. Umorientierung war gefragt, und Markus Ernst zog die Selbstständigkeit vor. Seither etablierte er sich mit seiner Einmann-Firma, sein Arbeitsplatz ist zu Hause in Langnau a. A. Noch heute betreut er seine Kunden, da er beim MVD eine Teilzeitstelle hat. Bereits vor zwei Jahren lag eine Bewerbung von ihm vor. Zum Zug kam er im letzten Sommer, als es galt, die Nachfolge für den in Pension gehenden Peter Macher aufzugleisen.



Markus Ernst, neuer Geschäftsleiter des Mieterinnen- und Mieterverbands Deutschschweiz.

«Für mich ist es selbstverständlich, Mitglied beim MV zu sein», sagt er auf die Frage nach seinem Bezug zur Mieterbewegung. Nur einmal benötigte er eine Beratung in Miet-sachen, es war keine grosse Sache. Beim MVD muss er kein Mietrechtsexperte sein, Verlagskenntnisse sind mindestens so wichtig. Als einen seiner Geschäftszweige führt der Verband den mp-Verlag. Dort erscheint das Periodikum «Mietrechtspraxis», eine Fachzeitschrift für Juristinnen und Juristen.

Zu dieser Zeitschrift gehört auch die Webseite Mietrechtspraxis.ch, die sich an ein Fachpublikum richtet. Die mit Daten und Fakten gespickte Homepage muss regelmässig aktualisiert werden. Das Update ist eine Daueraufgabe. Auch die zentrale Mitgliederverwaltung mit seiner grossen Datenbank ist à jour zu halten. «Es gibt sehr viele Felder, in die ich mich jetzt einarbeite», berichtet Ernst. Dabei fällt ihm die Spannung auf, die es zwischen den zentral zu erledigenden Aufgaben und der föderalistischen Struktur des MV mit seinen zahlreichen Sektionen in allen Landesgegenden gibt. Er möchte beiden Seiten gerecht werden und

sieht sich dabei oft in der Rolle eines Vermittlers zwischen den beiden Polen versetzt.

Konsensorientiert

Markus Ernst kann gut zuhören und auf sein Gegenüber eingehen. Er bezeichnet sich selbst als ausgleichende, konsensorientierte Persönlichkeit. «Ich profitiere von dieser Eigenschaft, wenn es emotionell wird», so seine Erfahrung. Dann kann er zum Glätten der Wogen beitragen. Keine schlechte Qualität für einen Geschäftsführer, der mit verschiedensten Leuten und Situationen umgehen können muss. «Unser Verband ist sehr heterogen, darauf muss man sich einstellen», bilanziert er nach den ersten Monaten.

Seine eigene Wohnsituation scheint geradezu idyllisch: Er lebt nämlich mit seiner Familie im Wald. Will heissen, in einer ehemaligen Försterunterkunft auf einer Lichtung im Sihlwald auf dem Gebiet der Gemeinde Langnau. Er hält zwei Weissen und geht oft mit ihnen in der Umgebung spazieren. «Alle bestaunen mich und kommen dann schnell mit mir ins Gespräch», erzählt er. Das empfindet er als wohl-

tuend, nicht zuletzt angesichts der Tatsache, dass die Waldbenutzer – Biker, Spaziergänger, Joggerinnen, Reiterinnen, Hundehalter etc. – ansonsten einander wenig grün sind. Oft fallen schnell einmal unfreundliche Worte.

Mit dem Wohnort Wald hängt zusammen, dass Ernst zu einem Pilzfachmann wurde. Heute amtet er als amtlicher Pilzkontrolleur für die Gemeinden Thalwil, Kirchberg, Langnau, Rüslikon und Adliswil. Zudem ist er Präsident des Vereins für Pilzkunde Thalwil. Es begann mit der Freude am Pilzsuchen und der Neugierde am Objekt. «Wir lernten das Bestimmen und waren oft bei der Pilzkontrolle.» Dann kam der Pilzverein, es folgte eine Ausbildung samt Fachprüfung in der Landwirtschaftlichen Schule Landquart, und schon war er Pilzkontrolleur und Vereinspräsident. Ernst kann zweihundert Sorten unterscheiden, giftige und ungiftige. «Aber manchmal muss auch ich eine Zweitmeinung einholen», räumt er ein. Tröstlich für Laien und gut für Pilzsuchende, die zweifelsfrei wissen wollen, ob sie jetzt ihre Funde verspeisen können oder nicht.

Gericht muss über Livit-Abzo

Mietende in Horn TG mussten plötzlich viel höhere Nebenkosten bezahlen. Die Verwaltung Livit AG hatte zuvor den Hauswart ausgelagert. Jetzt muss ein Gericht entscheiden.

Im Jahr 2005 ist die Welt für Barbara Koller (Name geändert) noch in Ordnung. Die Pensionärin bewohnt eine Dreizimmerwohnung in einem Mehrfamilienhaus in der thurgauischen Gemeinde Horn am Bodensee. Sie bezahlt eine Monatsmiete von 1620 Franken netto, dazu kommen 75 Franken für Heizkosten akonto. Vermieterin ist die Swiss Life (vormals Rentenanstalt), und als Liegenschaftsverwalterin ist die Livit AG Real Estate Management eingesetzt. Die Livit gehört bekanntlich der Swiss Life.

Zwei Jahre später schreibt die Swiss Life den Mietenden, dass ab sofort diverse Nebenkosten separat abgerechnet würden und diese somit nicht mehr im Mietzins enthalten seien. Die Mietenden mussten nun neben den Akontozahlungen für die Heizung eine weitere monatliche Akontozahlung für «Betriebskosten» leisten, nämlich Fr. 189.–. Im Gegenzug wurde die Miete um diesen Betrag gesenkt. So weit, so gut.

Plötzlicher Kostenanstieg

Doch in den folgenden Jahren stellten die Bewohner des Blocks fest, dass die Betriebskosten andauernd anstiegen. Im Zeitraum von fünf Jahren von 2008 bis 2013 stiegen die gesamten Hauswartkosten um mehr als das Zweieinhalbfache, nämlich von 10'407 auf 25'367 Franken. Der



Wenn der Hauswart plötzlich doppelt so viel kostet...

Bilder m&w



Die Livit stellt überhöhte Nebenkostenrechnungen: betroffene Wohnhäuser im thurgauischen Horn.

grosse Sprung geschah, nachdem die Livit im Jahr 2011 mitgeteilt hatte, sie habe die Hauswartung an die Livit FM Services AG ausgelagert. Die Hauswartkosten stiegen abrupt von 15'750 Franken auf 25'367 Franken. Barbara Koller sollte nun statt der gewohnten 500 bis 600 Franken auf einmal fast 1200 Franken, also praktisch das Doppelte, für den Hauswart zahlen.

Das kam ihr mehr als Spanisch vor. Als diese Nebenkostenabrechnung eintrudelte, machte sie von ihrem Recht auf Einsicht in die Belege Gebrauch. Sie wollte herausfinden, was denn auf einmal so teuer geworden war. Real war nämlich keine grosse Änderung festzustellen: Der Hauswart machte seinen Job wie immer. Allerdings stellten die Mieter auch fest, dass er Wohnungsabnahmen durchführte, Unterhaltsarbeiten koordinierte und Reparaturarbeiten in Auftrag gab – also Verwaltungsaufgaben wahrnahm, für die eigentlich die Livit zuständig wäre.

Und was kam bei der Prüfung der Belege heraus? Nichts Klares. Denn

Zu hohe Livit-Rechnungen?

Sind Sie Mieterin oder Mieter in einer Wohnung der Livit AG? Beobachten Sie seit zwei Jahren drastische Steigerungen bei den Nebenkosten? Dann melden Sie es uns, M&W wird darüber berichten.

Email: hug@pressebuero-sg.ch.

die Livit rückte bloss einen Objektvertrag und ein Preisblatt heraus. Daraus ergab sich, dass die Livit für die Hauswartung pro Monat einen Pauschalbetrag von 2257 Franken an die Livit FM Services AG bezahlt. Der genaue Umfang der Leistungen bleibt unbekannt. Nun verlangt Barbara Koller dessen Offenlegung. «Nur wenn die geforderten Unterlagen offengelegt werden, kann die Klägerin prüfen, ob in der monatlichen Pauschale Leistungen der Livit FM Services AG enthalten sind, welche nicht über die Nebenkosten abgerechnet werden dürfen», schreibt Kollers Anwalt in der Klageschrift.

Dass unzulässige Kosten überwälzt werden, dafür gibt es gleich mehrere Anzeichen. So gibt die Livit nämlich offen zu, dass ihre Tochterfirma auch Unterhaltsarbeiten vornimmt. Diese müssen aber nicht die Mietenden, sondern der Vermieter bezahlen. Weiter tauchten unter den Hauswartkosten Rechnungen für Material auf, etwa für Halogenlampen und Leuchtmittel. Hier besteht der Verdacht auf Doppelzahlungen. Schliesslich haben die Bewohner festgestellt, dass sich an den Hauswartsarbeiten eigentlich gar nichts geändert hat. Umso unerklärlicher ist der exorbitante Anstieg der Hauswartskosten. «Exakt die gleiche Person führt die Hauswartung in gleicher Quantität und Qualität durch – einfach zum doppelten Preis», kritisiert der MV-Vertrauensanwalt.

Die Livit und die Livit FM Services AG sind miteinander konzernrechtlich verbunden. Faktisch hat die Livit also mit sich selbst einen Vertrag abgeschlossen. Für den Anwalt besteht damit der dringende Verdacht, dass die Liegenschaftsverwaltung völlig fiktive Ansätze bestimmt hat, denen keinerlei adäquate Leistung gegenübersteht. Nur so sei zu erklären, dass sich die Hauswartungs- und Schneeräumungskosten innerhalb der letzten fünf Jahre um 97% und seit der letzten Heiz- und Nebenkostenabrechnung um 75% erhöht haben.

Recht auf Einsicht

Eine Pauschale, argumentiert der Anwalt weiter, schliesse die Einsicht in die Detailbelege nicht aus. Wenn beispielsweise pauschale Nebenkosten vereinbart sind, hat der Mieter auch das Recht zu prüfen, ob diese dem vom Mietrecht verlangten Durchschnittswert der letzten drei Jahre entsprechen. Die Livit wollte über die Pauschale keine Auskünfte erteilen. Warum wohl? Auch im Schlichtungsverfahren liess die Livit nicht mit sich reden und verweigerte einen Kompromiss. Aus diesem ▶

Korrigendum

Im Artikel über die Dienstleistung Job-Shop in Zürich (M&W 1/2013) hat sich in der Webadresse eine Unkorrektheit eingeschlichen. Richtig lautet sie: www.job-shop.ch

ckerei entscheiden

► Grund muss sich jetzt das Bezirksgericht Arbon mit dem brisanten Mietfall befassen.

Dass bei der Livit FM Services AG einiges faul ist, darauf deutet auch die Rechnung für die Schneeräumung hin. Diese hat der Hauswart vorgenommen. Er schaufelte jeweils den kurzen Weg, die Garagenein-

fahrt und die Besucherparkplätze der beiden Mehrfamilienhäuser frei. Das kann gut in einer Stunde bewerkstelligt werden. Laut dem Hauseigentümerverband gilt für die Schneeräumung ein Ansatz von 25 Franken pro Stunde als angemessen. Den Mietern in Horn wurden über 4258 Franken in Rechnung gestellt,

was rund sechseinhalb Stunden pro Einsatz bedeuten würde. Selbst wenn der Hauswart noch Salz streuen musste, zeigt dies klar auf, dass hier völlig unverhältnismässige Kosten berechnet wurden.

Der Streitfall Horn dürfte stark beachtet werden. Denn auch in anderen Livit-Liegenschaften in der

Deutschschweiz wurden ungewöhnliche Kostensteigerungen beobachtet, seit die neue Tochterfirma Livit FM Services AG ins Spiel kam. Nach Kenntnis von M&W kam es aber deswegen noch nie zu einem Gerichtsfall. Wird der Streit in Horn zu einem Pilotfall in Sachen Nebenkosten-Abzockerpraxis?

KREUZLINGEN

Helvetia will höhere Mieten – bald Massenkündigung?

Bis August 2015 müssen alle Mietenden raus: Im Fall Kreuzlingen will die Helvetia-Versicherung eine Leerkündigung durchziehen.

Rund 50 Haushalte an der Bachstrasse in Kreuzlingen sind vom Rausschmiss bedroht (siehe M&W 2/2014). Darunter viele Leute, die schon seit Jahrzehnten in den Wohnungen im Hochhaus leben. Nachdem die Helvetia-Versicherung als Vermieterin die Bewohner während Monaten über die Baupläne im Ungewissen gelassen hatte, liess sie Anfang April an einer Mieterversammlung die Katze aus dem Sack.

Ein 19-Mio-Umbau

Laut dem Leiter der Immobilienbewirtschaftung, Benedikt Rusch, müssen alle Mieterinnen und Mieter bis zum August 2015 ihre Wohnungen wegen des Umbaus räumen. Eine Sanierung sei «unumgänglich». Es müsse praktisch alles erneuert werden, von der Küche übers Bad und vom Dach bis zur Fassade und zur Heizung. Rusch berief sich unter anderem auf die Vorschriften für Wärmedämmung und Brandschutz. Die Versicherung investiert 19 Mio. Franken in den Umbau. Während der Bauzeit könne niemand in der Wohnung bleiben. Laut Rusch werden die renovierten Wohnungen «etwa ein Drittel» teurer. Eine Dreizimmerwohnung, die jetzt noch 990 Franken kostet, werde neu ab 1350 Franken ausgeschrieben, die Viereinhalbzimmerwohnungen werden statt 1250 mindestens 1750 Franken kosten, also fast die Hälfte mehr.

Den Mietenden bietet die Helvetia neben der Hilfe bei der Wohnungssuche lediglich eine verkürzte Kündigungsfrist von einem Monat

sowie die Zusicherung an, bei einer Wiederbewerbung bevorzugt behandelt zu werden. Am Ende der Versammlung blieb bei den meisten Frust, Empörung und Enttäuschung zurück – vor allem bei jenen, die noch kurz vor der Ankündigung der Sanierung eingezogen waren. Diese waren über die Umbaupläne nicht vorinformiert worden und fühlen sich über den Tisch gezogen. Daran änderte auch nichts, dass sich die Helvetia-Vertreter an der Versammlung für die mangelhafte Information entschuldigten und versprachen, man habe daraus gelernt.

Ob aber die Versicherung ihre Pläne wie beabsichtigt durchziehen kann, steht in den Sternen. Gegen die Baueingabe haben praktisch alle Mieter kollektiv Einsprache erhoben. Sie rügten die verspätete und unkorrekte Visierung und prangerten die rücksichtslose Leerkündigung an. Der MV Ostschweiz wurde bei der Stadt vorstellig und verlangte eine Intervention zugunsten einer sozialverträglichen Sanierung. Stadtammann Andreas Netzle (FDP) schrieb zurück, er sei über die Informationspolitik der Helvetia ebenfalls nicht glücklich und werde das Gespräch mit der Versicherung su-

chen. Ein Mieterpaar schrieb direkt Helvetia-VR-Präsident Erich Walser an und kritisierte, das fragwürdige Vorgehen stehe in scharfem Gegensatz zu den von der Versicherung vertretenen Werten wie Vertrauen oder zuverlässige Partnerschaft.

Inzwischen ist der Ruf der Helvetia in Kreuzlingen ziemlich angekratzt. Die negativen Schlagzeilen in den Lokalzeitungen häuften sich.

MV übt Kritik

Der MV Ostschweiz wirft der Helvetia vor, sie stelle sämtliche Mieter der Bachstrasse 17 ohne verbindliche Zusagen auf die Strasse. Die Versicherung versuche, mit ein paar schwammigen und schönfärberischen Angeboten die langjährigen Mieter zu beruhigen. «Entgegen den Aussagen der Helvetia wäre auch eine sanftere Sanierung möglich», schreibt der MV. Er verlangt nach wie vor einen sozialverträglichen Umbau, mindestens aber verbindliche Zusagen über einen Wiederbezug der Wohnungen, Umzugshilfen und finanzielle Entschädigungen für Umzugskosten. Die Stadt Kreuzlingen wird aufgefordert, Anreize für die Erstellung preisgünstiger Wohnungen zu vermitteln.

Der Konzern ist nervös. Das zeigten der aufgebotene Sicherheitsmann sowie die Eingangskontrolle an der Versammlung. Nicht ausräumen konnte die Versicherung den Verdacht, es gehe ihr um eine reine Renditesanierung mit dem Ziel höherer Erträge. Kreuzlingen erlebt einen Immobilienboom, die Mieten steigen, und es findet eine soziale Umschichtung statt. Einkommensschwache Mieter müssen Platz für zahlungskräftigere Mieter machen. Die Wohnungen im Hochhaus an der Bachstrasse mit ihrer tollen Aussicht auf den See dürften sich problemlos um einiges teurer vermieten lassen als heute.

Viel Unverständnis

Die Erwartung, gekündigt zu werden, löst vor allem bei den älteren Bewohnerinnen Unsicherheit und Ängste aus. Im Gespräch mit M&W wird viel Unverständnis über die Umbaupläne laut. Tenor: «Ist diese Totalerneuerung überhaupt nötig? Das ist doch übertrieben!» «Wir wären mit besseren Küchen zufrieden», sagt Rösli Köstli. Die älteste Bewohnerin, Getrud Fülleemann, ist 93 Jahre alt. Sie ist noch rüstig, lebt allein in ihrer Wohnung und kocht immer noch selber. Ihr bliebe nichts anderes

als ein Umzug ins Altersheim übrig. Alle schätzen nicht nur die moderaten Mieten, sondern vor allem die gute Lage: «Wir haben alles, was wir brauchen, in der Nähe. Wo sollen wir einkaufen, wenn wir aus dem Stadtzentrum wegziehen müssen?» Für die Seniorinnen wäre ein Umzug ein tiefer Einschnitt.



Geht es nicht einfacher? Viele langjährige Mieterinnen zweifeln an den Umbauplänen der Helvetia-Versicherung in Kreuzlingen.

Chur darf nicht überteuert werden

Mit einer neuen Volksinitiative will der MV Graubünden in Chur für mehr preisgünstige Wohnungen sorgen.

Der MV fordert, dass in der Stadt Chur in den nächsten zwanzig Jahren der Anteil der genossenschaftlichen und nach dem Prinzip der Kostenmiete erstellten Wohnungen von derzeit 8 auf 12 Prozent steigen soll. Das bedeutet, dass mehrere hundert günstige Wohnungen gebaut werden müssten. «Wir haben uns dabei an den Initiativen in anderen Städten orientiert», sagt MV-Präsident Lukas Horrer.

Den Anstoss gab die Planung eines neuen Quartiers in Chur West. Nach dem Willen des Stadtrats sollen dort dereinst 5000 Leute wohnen. Eine grosse Sache also. Auch der MV war im partizipativen Planungsprozess dabei. «Günstige Wohnungen und eine gute soziale Durchmischung waren in den Workshops durchaus ein Thema», berichtet Horrer. Dann aber kam im März aus dem Rathaus ein Brief: Das Thema Wohnbaugenossenschaften werde aus dem Prozess ausgekoppelt. «Dem Stadtrat ist es also nicht ernst damit», bilanziert Horrer.

Schon seit längerem werden beim MV Initiativpläne gewälzt. «Wir wollen keine Zürcher Verhältnisse in Chur», so der Tenor. Es gelte, recht-



Der neue Stadtteil Chur West wird durch zwei markante Hochhäuser charakterisiert. Doch wo bleiben die erschwinglichen Wohnungen?

zeitig Vorkehrungen gegen ein zu teures Mietniveau zu treffen. Dies könne auch in Chur nur durch die Förderung von Wohnbaugenossenschaften geschehen, ist man beim MV überzeugt. Der Verband will sicherstellen, dass gerade im neuen Quartier Chur West möglichst viele erschwingliche Wohnungen gebaut werden. «Der Markt allein schafft das erwiesenermassen nicht», ist Horrer überzeugt. Der MV lanciert somit das Wohnthema auch in Graubünden.

Die nötigen 800 Unterschriften beizubringen ist für den Verband kein Problem.

etcetera

● Soziale Auftragsvermittlung

Brauchen Sie Hilfe?

Wir vermitteln Ihnen tatkräftige Arbeitshilfen

beim Zügeln, bei Räumungen, im Garten, beim Putzen, bei Endreinigungen, usw.

ETCETERA

Soziale Auftragsvermittlung des SAH Zürich

www.etcetera-zh.ch

- Zürich 044 271 49 00
- Dietikon 044 774 54 86
- Thalwil 044 721 01 22
- Effretikon 052 343 21 41
- Dielsdorf 044 885 50 55



Anzeigen



Hausverein
SCHWEIZ

Für umweltbewusste
und faire EigentümerInnen

Stockwerkeigentum

**Mittwoch, 7. Mai 2014,
18.15 bis 20.45 Uhr**

Bollwerk 35, 1. Stock (5 Minuten vom Bahnhof), Bern

In diesem Kurs erfahren Sie, worauf Sie beim Kauf einer Stockwerkeigentumswohnung achten müssen, wie Sie Stockwerkeigentum begründen und verwalten können. Sie lernen Näheres über Quoten, Gemeinschafts- und Sonderrecht sowie die häufigsten Ursachen von Konflikten kennen.

Anmeldung bis 5. Mai an:
kurse@hausverein.ch, 031 311 50 55

Kosten: Mitglied Fr. 75.–,
Nichtmitglied Fr. 90.–/ Paare 90.–/120.–

www.hausverein.ch



KAM-oeko-LOGISCH

TEL/FAX 044 272 14 44
www.kamoeko.ch

REINIGUNGSSERVICE

Wohn-, Büro- und Gebäudereinigung,
Daueraufträge aller Art,
Zwischenreinigungen,
kostenlose Beratung
und Offerte mit Abgabegarantie

UMZUGSSERVICE

Umzüge + Entsorgung + Reinigungen
2 Fachmänner + LKW + Versicherung
Fr. 140.–/Std. Gratisofferte



www.oikocredit.ch
044 240 00 62

Seit 35 Jahren unterstützt
Oikocredit benachteiligte
Menschen mit fairen Darlehen.
Helfen auch Sie mit, indem Sie
Anteilscheine von Oikocredit
zeichnen.

sozial verantwortlich
nachhaltig
gerecht

Haben Sie Mietprobleme?

MV HOTLINE

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

Ab Verbindung
mit dem/r
RechtsberaterIn



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

Darf die Freundin über Nacht bleiben?

Frage: Ich bin von einem Grandhotel angestellt und habe dort ein möbliertes Personalzimmer mit Badenutzung. Gemäss Hausordnung ist es mir verboten, meine Freundin bei mir übernachten zu lassen. Auch dass ich ein Fischeaquarium aufstelle, eine Mikrowelle benutze oder Räucherstäbchen anzünde, ist ausdrücklich untersagt. Was ist von diesen Verboten zu halten?

Hotline: Diese Hausordnung ist tatsächlich vom Mief der fünfziger Jahre geprägt. Damals war es üblich, sogenannten «möblierten Herren» den «Damenbesuch» zu verbieten. Inzwischen haben sich die Zeiten aber geändert. Nach heutiger Rechtsauffassung verstösst das Verbot, Ihre Freundin bei sich übernachten zu lassen, gegen Ihre Persönlichkeitsrechte. Somit ist es nicht gültig. Beim Aquarium und der Mikrowelle sowie den

Räucherstäbchen kommt es auf die Umstände an. Wenn es sachliche Gründe für diese Verbote gibt, müssen Sie sich daran halten. Dies könnte etwa der Fall sein, wenn die Elektroinstallationen im Haus durch die Mikrowelle überlastet wären. Oder wenn das Aquarium die Tragfähigkeit des Bodens überstrapazieren würde. Liegen keinen derartigen technischen Bedenken vor, sind aber auch diese Verbote nicht haltbar.

Bei den Räucherstäbchen gilt, dass die Mitbewohner und Nachbarn nicht belästigt werden dürfen. Der Geruch darf nicht in andere Zimmer dringen. Zudem müssen Sie natürlich die einschlägigen Gebote der Brandverhütung beachten. Das heisst beispielsweise, die Stäbchen nicht unbeaufsichtigt glimmen zu lassen.



Ein Verbot in der Hausordnung, die Freundin bei sich übernachten zu lassen, ist ungültig.

MASSENKÜNDIGUNG

Geht es um Gipsdecken oder Renditemaximierung?

Die Pensionskasse der Credit Suisse stellt in Oerlikon gegen 90 Mietende auf die Strasse. Ein erst vierzehn Jahre alter Block muss angeblich saniert werden.

Insgesamt 83 der 102 Mietenden in der Überbauung «Züri50» in Oerlikon waren geschockt, als ihnen im Februar die Kündigung auf Ende September ins Haus flatterte. Man müsse den Bau wegen der mangelhaften Gipsdecken sanieren. Ein Aufenthalt während der rund einjährigen Bauzeit sei nicht möglich, hiess es im Schreiben der Wincasa. Die Wincasa besorgt die Verwaltung im Auftrag der Eigentümerin CS-Pensionskasse.

Renditemaximierung?

Doch merkwürdig: In einigen Wohnungen der Siedlung war bereits saniert worden. Teils konnten die Mieter nach Abschluss der Arbeiten wieder einziehen. Insider berichteten auch von beträchtlich erhöhten Mieten. Das nährt den Verdacht, dass es bei der Massenkündigung weniger um die Behebung von Baumängeln als um höhere Mieten und damit um eine bessere Rendite für



Mietende der Überbauung «Zürich50» erläutern den Medien das unbegreifliche Vorgehen der CS-Pensionskasse.

die Besitzerin CS geht. Die Wohnungen von langjährigen Mietern sind nämlich noch vergleichsweise günstig: Eine Vierzimmerwohnung kostet etwa 2000 Franken. Bei Mieterwechseln erhöhte die Wincasa die Mieten stark. Sie kosten nun gegen 3000 Franken.

«Züri50» war die erste Siedlung in Neu-Oerlikon. Die Bewohner waren seinerzeit mit moderaten Preisen ins ehemalige Industriequartier gelockt worden. Wer damals einzog, profitiert jetzt von preiswerten Mie-

ten. Heute ist das Gebiet voll erschlossen. Es gibt eine Schule, Kinderspielplätze und eine gute Infrastruktur. Zweifellos haben die CS-Manager erkannt, dass sich aus der Siedlung weit mehr Geld herausholen lässt. «Einen solch krassen Fall haben wir noch nie erlebt», sagt Felicitas Huggenberger, Geschäftsleiterin des Zürcher Mieterverbands. Wie hier mit den Mietenden umgesprungen werde, sei verantwortungslos.

Betroffene berichten, wie ihnen weisgemacht worden sei, die Gipsde-

cken seien einsturzgefährdet und müssten unbedingt saniert werden. Den Expertenbericht dazu wollte die Wincasa jedoch nie herausgeben. Ein Augenschein in der Wohnung von Mieter Heinrich Engel, der selber Architekt und Baufachmann ist, zeigt: Die vereinzelt Gipsdeckenmängel rechtfertigen niemals eine Leerkündigung. Die Schäden könnten, wie es bereits teils geschehen ist, einzelfallweise behoben werden, ohne Kündigungen. Mieter Julian Fürter hat sogar einen Beamer an die Decke gehängt, ohne die geringsten Probleme.

Kündigung angefochten

Der MV unterstützt rund 50 Betroffene im Kampf um ihre Wohnung. Nachdem die Wincasa den MV abwimmelte, ficht dieser die blauen Briefe als missbräuchlich an. Weitere zwei Dutzend haben selber einen Anwalt genommen. Huggenberger reklamiert einen Verstoss gegen Treu und Glauben und fordert die CS-Pensionskasse auf, sämtliche Kündigungen zurückzunehmen und mit den Mietern Lösungen zu suchen. Diese sind durchaus zu Kompromissen bereit. Aber sie wollen nicht einfach auf den prekären Zürcher Mietmarkt geworfen werden. Denn ihre Chancen, gleichwertige Wohnungen zu finden, sind gleich Null.

Urban Gardening, das Gärtch

Urban Gardening liegt im Trend. Doch dürfen Mietende nach Lust und Laune Gemüse- oder Blumenbeete anlegen? Bevor man zu Gartenschaufel und Giesskanne greift, sollten vorab einige Dinge geklärt werden.

Simone Müller liebt frische Tomaten, die so herrlich nach Sonnenreife duften. Diesen Sommer will sie unbedingt selber welche auf dem Balkon ziehen. Doch leider ist der Platz dort beschränkt, und ausgerechnet diese Hausfront liegt an der befahrenen Strasse. Sonne hat es nach dem Mittag auch keine mehr. Alles in allem bietet Frau Müllers Balkon keine guten Voraussetzungen für eine ertragreiche Ernte. Doch Moment mal: Hat es im Innenhof nicht genügend Grünfläche mit Sonne, die eh fast niemand im Hause nutzt? Böte sich nicht dort eine schöne Möglichkeit für ein ganzes Gemüse- und ein Blumenbeet dazu?

Urban Gardening im Trend

Diese Überlegung ist nicht abwegig. In Städten wie Zürich oder Basel liegt das sogenannte Urban Gardening im Trend. Menschen legen auf Balkonen, Dachterrassen oder in den Grünzonen ums Haus eigene Gartenkulturen an. Für viele ist dieses Hobby sozial-ökologisch motiviert: Sie wollen einen Beitrag zur Artenvielfalt leisten, aber auch sich selbst mit Gemüse versorgen und lange Transportwege und den Einsatz von Pestiziden vermeiden. So ist Urban Gardening auch eine klare Absage an die fahle Tomate aus dem Supermarkt, die in Spanien angebaut und in Holland verpackt wurde

Anzeige

AVIS

Vorzugskonditionen
für MV-Mitglieder

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

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

Bilder m&w



Auch in einem Mehrfamilienhaus sind prächtige Gärten möglich, allerdings nur in Absprache mit dem Vermieter und den Nachbarn.

und am Ende gar im Müll landet, weil sie inzwischen ungeniessbar geworden ist.

Simone Müller hat im Garten eine Ecke voll Unkraut entdeckt und beginnt, den Boden mit eigenen Blumen und Gemüse zu bepflanzen. Kann das die Hausverwaltung verbieten? Einen gemeinschaftlichen Garten darf man als Mieterin oder Mieter grundsätzlich nur soweit nutzen, als die Verwaltung das erlaubt. Da Unkraut in der Regel unerwünscht ist, kann Simone Müller davon ausgehen, dass die Verwaltung nichts gegen eine Entfernung hat. Unter Umständen muss sie ihr Gemüse und ihre Blumen aber wieder beseitigen, wenn die Verwaltung eine solche individuelle Anpflanzung nicht dulden will.

Doch Arnold Frei findet das gar nicht toll. Er wohnt im ersten Stock und hat das Küchenfenster direkt

über dem neuen Gärtchen von Simone Müller. Er will dem Treiben ein Ende bereiten, indem er auf seine Privatsphäre pocht, die er verletzt

sieht. Ansonsten raucht er sehr gerne am offenen Küchenfenster. Darf er das? Da haben wir schon das typische Problem! Oft reagieren Mitmie-



So geht es auch: Urban Gardening auf kleinstem Raum.

en und die Stolpersteine



nen Fall sollte Simone Müller bei der Verwaltung argumentieren: «Wenn der am Fenster raucht, darf ich im Garten auch Gemüse pflanzen!» Solche kleinlichen Aufrechnungen heizen den Streit nur an. Grundsätzlich darf Arnold Frei am offenen Küchenfenster rauchen, solange er Belästigungen der Nachbarn so gut wie möglich vermeidet.

In der besten Ecke des Innenhofs befindet sich ein scheinbar völlig nutzloser Busch. Er steht Simone Müller nur im Weg. Darf sie ihn einfach so entfernen, auch wenn er Teil der Umgebungsbegrünung ist? Wo fängt die mutwillige Beschädigung von Eigentum des Vermieters an? Von diesem Busch lässt Simone Müller besser die Finger, ausser die Hausverwaltung ist einverstanden, dass sie ihn ausreisst. Wenn der Busch eher ein Unkraut darstellt, könnte sich Simone Müller zwar auf den Standpunkt stellen, sie sei vom Einverständnis der Verwaltung ausgegangen. Wenn er als Bestandteil einer Grünanlage angepflanzt wurde, kommt sie damit aber kaum durch.

Gärtnern auf dem Balkon

Auf dem eigenen Balkon ist Urban Gardening erlaubt, solange das Gewicht der Pflanzen und der Erde die Tragkonstruktion nicht überbelastet und keine Zweige vors Fenster der Nachbarn wachsen. Oft ist es aussichtsreicher, die Gemeinde- oder Stadtverwaltung um die Erlaubnis von Anpflanzungen auf öffentlichem Grund anzufragen. Die Gemeinden stehen dem Urban Gardening oft aufgeschlossener gegenüber als die Liegenschaftsverwaltungen. Anpflanzungen rund um Alleebäume sind in vielen Städten beispielsweise gerne gesehen. Oft sind sie auch mit Baumpatenschaften verbunden.

Beatrice Jäggi/Ruedi Spöndlin

terinnen oder Mitmieter missgünstig, wenn sich jemand das Recht herausnimmt, gemeinschaftliche Flächen zu nutzen. Deshalb erlauben es viele Verwaltungen nicht.

Wer im gemeinschaftlichen Hof oder Garten Gemüse anpflanzen will, spricht sich also am besten mit den Nachbarn im Haus ab. Auf kei-

Gute Tipps fürs Urban Gardening

- Sprechen Sie sich von Anfang an mit Ihren Mitmieterinnen und -mietern ab. Bei Konflikten zuhören, was die Nachbarn genau stört, Verständnis äussern und eine Lösung vorschlagen, die allen Anliegen Rechnung trägt.
- Urban Gardening auf gemeinschaftlichen Flächen ist fast nur möglich, wenn alle Mietenden eines Hauses damit einverstanden sind. Nicht zielführend ist es, wenn sich eine

Mehrheit gegen eine Minderheit verbündet.

- Sobald vorhandene Pflanzen beseitigt werden oder ein Bodenbelag aufgerissen wird, müssen Sie die Hausverwaltung informieren.

- Garantieren Sie bei der Hausverwaltung dafür, dass keine Kosten anfallen. Das heisst versprechen, dass alle Veränderungen wieder auf eigene Kosten rückgängig gemacht werden.



In Zürichs City gibt es gemeinschaftliche Gartenareale, hier zwischen Primetower und SBB-Viadukt.



Auf dem eigenen Balkon ist vieles möglich, vorausgesetzt man hat einen «grünen Daumen».

Hier erhalten Sie Auskunft und Rat

AARGAU

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

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

BASEL

MV Basel
www.mieterverband.ch/basel und
www.mvbasel.ch

Am Claraplatz (Clarastrasse 2, PF 396,
4005 Basel)
Tel. 061 666 60 90, Fax 061 666 60 98
Mo-Fr 9–12h, Mo-Do 13–16h

Persönliche Rechtsberatung:
Kostenlose Rechtsberatung für MV-
Mitglieder. Für Nicht-Mitglieder Unkos-
tenbeitrag

Sprechstunde: Mo-Do 17–19h (Einlass
16.30–18.30h) am Claraplatz, ohne Vor-
anmeldung

Termine: Mo-Sa, auf Voranmeldung

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

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

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

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

BASELSTADT

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

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

Persönliche Rechtsberatung:

Liestal, Mo 17.30–18.30h Gitterlistr. 8
(Advokaturbüro)

Basel, Di und Do 17 bis 18.30 h, Pflug-
gässlein 1

Binningen, Di 17.30 – 18.30h, Curt
Goetz-Str. 1 (Gemeindeverwaltung
(nicht in den Schulferien))

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

BERN

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

Rechtsberatung:
Kostenlose Rechtsberatung für MV-Mit-
glieder durch spezialisierte Juristinnen
und Juristen an folgenden Orten:
Bern, Biel, Burgdorf, Interlaken,

Langenthal, Münsingen, Urtenen-Schön-
bühl, Steffisburg, Thun

Sprechstunden für alle Orte nur nach
Voranmeldung bei der Geschäftsstelle:
Tel. 0848 844 844.
Bitte sämtl. Unterlagen mitbringen.

FREIBURG

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

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

Murten: Deutsche Bibliothek, Deutsche
Kirchgasse, jeden 1. und 3. Mo im
Monat, 19–20h

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

GLARUS

MV Glarus
Postfach 245, 8867 Niederurnen
Tel. 0848 051 051,
info@gl.mieterverband.ch

Rechtsberatung:
Postgasse 42, 8750 Glarus
Beratungen jeweils Do nach tel.
Vereinbarung von 14–17 Uhr
Tel. 0848 051 051
Wohnungsabnahmen Paritätischer
Wohnungsabnahmendienste (PWAD):
055 645 20 64 zu üblichen Bürozeiten

GRAUBÜNDEN

MV Graubünden, Postfach 361,
7004 Chur, Tel. 0848 064 064,
081 534 05 95
graubuenden@mieterverband.ch
Rechtsberatung: 081 253 60 62
Mo 15–18h, Mi und Fr 12.30–14h

Wohnungsabnahmen: 0848 064 064,
081 534 05 95
graubuenden@mieterverband.ch

LUZERN

MV Luzern
Hertensteinstrasse 40, 6004 Luzern
Tel. 041 220 10 22, Mo-Fr 9–12h
www.mieterverband.ch/luzern

Rechtsberatung Luzern:
ohne Voranmeldung:
Di/Do 17.30–18.30h
mit tel. Voranmeldung: Mo 9–12,
Di 16–17h, Mi 15–17h, Do 16–17,
Fr 9–12h und 14–15h, Sa 9–12h

OB- UND NIDWALDEN

Sämtliche Dienstleistungen durch
den MV Luzern:
Hertensteinstrasse 40, 6004 Luzern
Tel. 041 220 10 22, Mo-Fr 9–12h
www.mieterverband.ch/luzern

Rechtsberatung Luzern:
ohne Voranmeldung
Di/Do 17.30–18.30h
mit tel. Voranmeldung: Mo 9–12,
Di 16–17h, Mi 15–17h, Do 16–17,
Fr 9–12h und 14–15h, Sa 9–12h

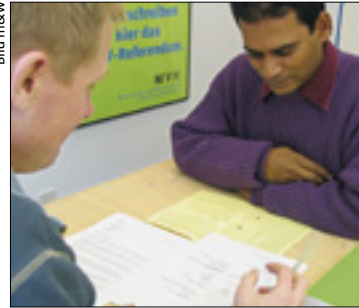


Bild m&w

ST. GALLEN / THURGAU / APPENZEL

MV Ostschweiz
Sekretariat: Webergasse 21,
9000 St.Gallen, Tel. 071 222 50 29

Rechtsberatung:
St.Gallen: Webergasse 21,
Di 17–19h (ohne Voranmeldung),
Do 14–19h (nur nach tel. Voranmel-
dung) mit Schreibservice (Fr. 80.–/h)

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

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

Wil: bis auf weiteres leider nicht
verfügbar

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

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

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

Die Beratungsstellen in Herisau und
Rorschach mussten wegen mangelnder
Nachfrage leider eingestellt werden.

Telefonische Kurzauskünfte:

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

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

SCHAFFHAUSEN

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

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

SCHWYZ

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

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

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

Sekretariat:
Mo-Fr Tel. 0848 053 053

SOLOTHURN

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

MV Solothurn
Westbahnhofstrasse 1, PF 1121,
4502 Solothurn, Tel. 0848 06 20 32

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

MV Grenchen, Bettlachstrasse 8,
2540 Grenchen
Rechtsberatung:
Nur nach Voranmeldung: Sekretariat
Do 14–17h, Tel. 0848 062 032

MV Olten und Umgebung
PF 722, 4603 Olten, Tel. 0848 062 032,
täglich von 14–17h

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

URI

Sämtliche Dienstleistungen durch den
MV Luzern:
Hertensteinstrasse 40, 6004 Luzern
Tel. 041 220 10 22, Mo-Fr 9–12h
www.mieterverband.ch/luzern

Rechtsberatung Luzern:
ohne Voranmeldung Di/Do 17.30–18.30h
mit tel. Voranmeldung: Mo 9–12,
Di 16–17h, Mi 15–17h, Do 16–17,
Fr 9–12h und 14–15h, Sa 9–12h

WALLIS

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

Rechtsberatung:
Brig-Glis: David Gruber, Rechtsanwalt
& Notar, Überbielstrasse 10, 3930 Visp,
jeden 2. und 4. Montag des Monats,
18–20h, Tel. 027 946 25 16

Siders: Rte de Sion 3, Café le Président
Mo ab 18.30–20.30h, Tel. 027 322 92 49

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

MV Oberwallis
Rechtsberatung Oberwallis:
David Gruber, Rechtsanwalt & Notar,
Überbielstrasse 10, 3930 Visp, jeden
2. und 4. Mittwoch des Monats, nur
auf telefonische Voranmeldung unter
Tel. 027 946 25 16

ZUG

MV Kanton Zug
Sekretariat: Industriest. 22, PF 732,
6301 Zug, Tel. 041 710 00 88,
Fax 041 710 00 89
Mo 14–17h, Di-Fr 9–11.30h
mvzug@bluewin.ch

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

Das grosse Ratgeber-Angebot

So bestellen Sie die MV-Ratgeber

Telefon 043 243 40 40, FAX 043 243 40 41
 E-Mail info@mieterverband.ch
 Webseite www.mieterverband.ch unter «Drucksachen»
 Postadresse Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz, Postfach, 8026 Zürich



Jetzt aktuell



Broschüren

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

Mietzinserhöhung

24 Seiten. Stimmt der Mietzins?

Nebenkosten und Heizungsabrechnung

32 Seiten. Mit Muster von korrekten Abrechnungen. Beilage: Heizölpreise

Problemlos Zügel

28 Seiten. Umzug ohne Stress

Abschluss eines Mietvertrages

28 Seiten. Worauf man achten muss

Mängel an der Mietsache

28 Seiten. Schimmel, undichte Fenster, defekte Heizung etc.

Der vorzeitige Auszug

24 Seiten. Musterbriefe. Beilage: Formular für MietinteressentInnen

Kündigung

28 Seiten. Beilage: Kündigungsformular

Auszug und Einzug

32 Seiten. Das Wichtigste bei Auszug und Neumiete

Paritätische Lebensdauertabelle

80 Seiten. Bewertung von Einrichtungen in Wohn- und Geschäftsräumen

Mietzinssenkung bei Veränderung des Referenzzinssatzes

28 Seiten. Musterbriefe und Checklisten für die Überprüfung des Mietzinses.

Gemeinsam Wohnen/Untermiete

20 Seiten. Musterbriefe und -verträge

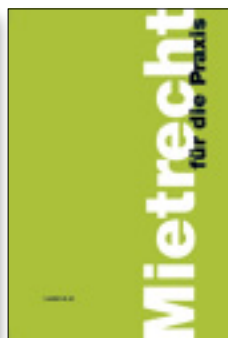
Das Mietrecht. Gesetz und Verordnung

120 Seiten

Mietzinssenkung bei Veränderung des Referenzzinssatzes

Wie Mieterinnen und Mieter vorgehen müssen, um bei sinkendem Referenzzinssatz eine Mietzinssenkung zu erhalten. Mit Musterbriefen und Checkliste für die Überprüfung des Mietzinses und die Berechnung der Mietzinssenkung.

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



Musterbriefe, Checklisten, Mietvertrag

Absender
Einschreiben
 Adresse Vermieterschaft
 Ort und Datum

Herabsetzungsbegehren

Sehr geehrte Damen und Herren,

Den Medien entnehme ich, dass der vom Eidg. Volkswirtschaftsdepartement publizierte Referenzzinssatz gesenkt wurde. Ich ersuche Sie höflich um eine Herabsetzung meines Mietzinses und um eine entsprechende schriftliche Bestätigung innert 30 Tagen (Art. 270a Abs. 2OR).

Sollten Sie diesem Herabsetzungsbegehren nicht oder nur teilweise entsprechen können, bitte ich Sie, mir Ihre Gründe innert der gleichen Frist darzulegen.

Freundliche Grüsse
 Unterschrift

Bücher

Mietrecht für Mieterinnen und Mieter

Peter Macher / Jakob Trümpy
 244 Seiten. Neuauflage des bewährten praktischen Führers durchs Mietrecht.
 Mitglieder Fr. 20.- / Nichtmitglieder Fr. 28.- (zuzüglich Versandkosten)

Das Mietrecht für die Praxis

Neuauflage des juristischen Kommentars von Lachat et al.
 Mitglieder Fr. 65.- / Nichtmitglieder Fr. 88.- (zuzüglich Versandkosten)

Fachzeitschrift mp

«mietrechtspraxis/mp»
 Fachzeitschrift für schweizerisches Mietrecht, vierteljährlich, Fr. 86.-

DVD

Abschied von der Hypozinskoppelung
 10 Min., Fr. 20.- (zuzüglich Versandkosten)

Argumente gegen die Bausparinitiative
 Fr. 20.- (zuzüglich Versandkosten)

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

Mängelliste / Wohnungsabnahmeprotokoll
 3-teilig mit zwei Kopien, mit Lebensdauertabelle, Fr. 4.- (zuzüglich Versandkosten)

Mietvertrag
 3-teilig mit einer Kopie und allgemei-

nen Bedingungen, Fr. 4.- (zuzüglich Versandkosten)

Untermietvertrag
 2-teiliges Formular mit zwei Kopien und Deckblatt, Fr. 4.- (zuzüglich Versandkosten)

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

«Die Immo-Lobby tobt»

Die Immobilienlobby bläst zum Sturm gegen die geplante Verschärfung der Lex Koller. Es geht um Milliardenbeträge.

Nationalrätin und MV-Vertreterin Jacqueline Badran (SP, Zürich) fordert, dass der Erwerb von gewerblichen Immobilien sowie von



Jacqueline Badran

Anteilen an Immobilienfonds durch Ausländer wieder bewilligungspflichtig wird. Die Pflicht war 1997 aufgehoben worden. Nachdem der Nationalrat dem

Vorstoss von Badran zugestimmt hat, drohen den Immobilienkonzernen die Felle davonzuschwimmen. Unter Führung der NZZ fahren sie nun eine Gegenkampagne mit dem Ziel, diese Verschärfung zu verhin-

Bild m&w



Immobilienkonzerne wollen auf ausländisches Kapital nicht verzichten und laufen Sturm gegen die Lex Koller.

dern. «Die Immobilienlobby tobt», weiss Badran.

Riegel notwendig

Für die Zürcher Politikerin ist aber ein Riegel notwendig, weil sich die Verhältnisse im Liegenschaftmarkt grundlegend verändert haben. «Seit dem Platzen der Internetblase im Jahr 2000 hat die Immobilie als reine Anlageklasse ein gigantisches Revival erlebt. Billionen wurden in diesen Markt verschoben», analysiert die Ökonomin. Es ist heute ein total globalisierter Markt, der von finanzkräftigen Akteuren bestimmt wird: Russische Oligarchen haben halb London aufgekauft, Chinesen investierten massiv in Australien und haben nun Berlin im Visier. Laut Badran gilt der Schweizer Markt für das renditesuchende globale Anlagekapital als besonders attraktiv. Es drängt vermehrt in die Schweiz.

Milliarden gelangten so ins Land, über Finanzkonzerne wie Blackrock,

den grössten Vermögensverwalter der Welt, den norwegischen Staatsfonds, den katarischen Ölfonds oder durch superreiche Privatpersonen und Besitzerfamilien. Das hat gemäss Badran zur Folge, dass immer mehr Investoren um den knappen Boden buhlen: «Je mehr Kapital sich um die gleichen Immobilien balgt, desto teurer werden sie.» Badran sieht zusätzlichen Druck auf die ohnehin schon schwindelerregend hohen Immobilienpreise, aber auch Druck auf den Schweizer Franken oder die Renditen der Pensionskassen, die sich stark auf Liegenschaften abstützen und durch die Konkurrenz aus dem Ausland bedrängt werden.

Dieses zusätzliche Kapital wirke zweifellos verdrängend. «Und nicht ergänzend, wie uns die Immobilienlobby weismachen will», so Badran. Wer nur die Logik des globalisierten Finanzkapitals über unseren Immobilienmarkt stülpen wolle, der riskiere schwerwiegende Schäden. «Es

leuchtet auch nicht ein, weshalb Mieter, Wohneigentümer oder KMU die Renditen von britischen Hedgefonds oder US-Banken finanzieren müssen», kritisiert die Nationalrätin. Boden und Liegenschaften gehörten wie Wasser und Luft zur Klasse der essenziellen Güter, auf die alle Menschen angewiesen sind.

Schutz wichtiger denn je

Badran hält den Schutz des inländischen Immobilieneigentums für absolut wichtig und nötiger denn je: «Die Lex Koller spannt einen Vorbehalt über unseren Immobilienmarkt: Land und Liegenschaften sind jenen natürlichen und juristischen Personen vorbehalten, die in der Schweiz wohnen, arbeiten, geschäftlich sowie ihren Lebensmittelpunkt und Steuersitz hier haben. Es gibt keinen einzigen Grund bei der Lex Koller die Aufweichungen der Vergangenheit nicht rückgängig zu machen und damit die Schleusen zu schliessen.»

AZB
CH-8026 Zürich
PP/Journal

URTEILE

Orts- oder Quartierüblichkeit

Ortsüblichkeit gilt nur für kleinräumige Orte (E. II 3.3). Sonst ist auf das Quartier abzustellen, dessen Perimeter sich in erster Linie aus dem heutigen Erscheinungsbild ergibt (E. II 3.5). Abweichungen bei Vergleichsobjekten können nicht durch Zu- oder Abschläge ausgeglichen werden (E. III 3.4). Das Baujahr darf nicht mehr als zwanzig Jahre abweichen (E. III 3.5). Eine Eventualbegründung der Mietzinserhöhung setzt eine kla-

re sprachliche Unterscheidung zwischen Hauptbegründung und hilfsweiser Begründung im Eventualfall voraus (E. IV 4.3.3).

Art. 269a lit. a OR, Art. 269d OR, Art. 11 Abs. 1 VMWG. Obergericht des Kantons Zürich, II. Zivilkammer (NG120012-O/U) vom 15. Januar 2013. Publ. in mp 4/2013

Persönliches Erscheinen vor Schlichtungsbehörde

Die ZPO regelt abschliessend, in welchen Fällen sich der Mieter vertreten lassen kann und ihm das persönli-

che Erscheinen vor Schlichtungsbehörde erlassen wird. Ebenso abschliessend ist die Säumnisfolge (Klagerückzug) geregelt. Steht die säumige Mietpartei in der Klägerrolle und trifft sie kein oder nur ein leichtes Verschulden, kann eine wirkte Frist wiederhergestellt werden. Für kantonale Regelungen bleibt in diesen Fragen kein Raum.

Art. 204 und 206 ZPO. Bundesgericht, I. zivilrechtliche Abteilung (4C_1/2013) vom 25. Juni 2013 (Originaltext französisch). Publ. in mp 4/2013