

M+W

Mieten + Wohnen

Nr. 1, Februar 2019

www.mieterverband.ch

Was passiert
im Brunaupark?
Seite 10



Liebe Leserinnen und Leser



Der Immobilienmarkt ist der grösste Markt in der Schweiz. Sein Wert wird auf 4 Billionen Franken geschätzt. Das Geschäft mit dem Wohnen ist sehr lukrativ. Es fallen jährlich Gewinne in Milliardenhöhe an. Auch die Mieten gehören dazu. Mehr als 95 Prozent von ihnen beruhen auf dem Renditeprinzip. Nur knapp 5 Prozent folgen der Kostenmiete, d.h. es wird auf übermässige Gewinne verzichtet. Das sind die Mieten der Gemeinnützigen. Sie liegen 20 bis 25 Prozent tiefer als sonst auf dem Markt.

Ist es da nicht vernünftig, gerade die Gemeinnützigen zu fördern, damit mehr bezahlbare Wohnungen entstehen? Na klar, würde man meinen. Lieber nicht, sagt jedoch eine Mehrheit im Nationalrat. Sie huldigt dem Markt und will nichts gegen überhöhte Mieten tun. Obwohl die Verfassung das vorschreibt. Wie kann es aber sein, dass das Parlament unser Grundgesetz missachtet? Lesen Sie doch nochmals den Anfang dieses Editorials. Alles klar? Wo viel Geld im Spiel ist, sind auch viele Interessen tangiert. Und es geht im Grunde nicht einmal um ein paar Prozente mehr oder weniger. Es geht um Macht. Das Parlament hätte die Macht, die Regeln zu ändern. Es kann bestimmen, dass mehr als nur 5 Prozent der Wohnungen dem Gemeinwohl folgen. Also müssen wir dafür sorgen, dass genau dies geschieht. Und das können wir. Im nächsten Oktober sind Nationalratswahlen. Die jetzige Mitte-Rechts-Mehrheit muss weg. Sie blockiert den Weg in eine bessere Wohnpolitik, die den Volksinteressen dient. Sorgen wir mit unseren Stimmen für einen Durchbruch.

Herzlich

hug@pressebuero-sg.ch

Politik Das Parlament erpresst die Mietenden	3
Sommaruga Führen wir den Kampf!	4
Nationalrat Beat Jans liest die Leviten	6
Zürich Was läuft im grossen Brunaupark?	10
Betreibungen Löschen ist jetzt möglich	13
Haushalt Ein Backofen frisst viel Strom	14
Hotline Was tun gegen Heizausfall?	17
Miet Tipp Die Rechte beim Auszug aus der Wohnung	18
Urteile Was ist eine Altbaute?	21
News Eine Firma tickt aus	24

Herausgeber

Mieterinnen- und Mieterverband
Deutschschweiz

Redaktion

Ralph Hug, Pressebüro St.Gallen
T 071 222 54 11

Administration und Adressverwaltung

MieterInnenverband Deutschschweiz
Bäckerstrasse 52, 8004 Zürich

T 043 243 40 40

info@mieterverband.ch

www.mieterverband.ch

Ständige Mitarbeiter/innen

Fabian Gloor, Zürich

Natalie Imboden, Bern

Balthasar Glättli, Zürich

Beat Leuthardt, Basel

Urs Thrier, Basel

Walter Angst, Zürich

Niklaus Scherr, Zürich

Carlo Sommaruga, Genf

Gestaltungskonzept

Hubertus Design GmbH, Zürich

Layout

Hannah Traber, St.Gallen

Titelbild

Reto Schlatter

Druck

Stämpfli AG, Bern

Beglaubigte Auflage

126 466 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



D gedruckt in der Schweiz



Bild: zVg

Wir lassen uns nicht erpressen!

Bundesrat und Parlament verhindern mit allen Mitteln eine neue Wohnpolitik. Selbst mit Erpressungsmanövern.

Ja, man kann es nicht anders sagen: Die Mietenden werden erpresst. Das ist natürlich politisch gemeint und bedeutet Folgendes: Der Bund will die gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften nur dann weiter unterstützen, wenn die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» der Mieterverbände abgelehnt wird. Das ist im Moment die Beschlusseslage, nachdem Bundesrat und Nationalrat über die Sache befunden haben. Noch fehlt der Ständerat. Er wird im März entscheiden. Gut möglich, dass er der grossen Kammer folgen wird.

Was aber ist an dieser Volksinitiative so gefährlich, dass sie mit einem Erpressungsmanöver abgewürgt werden soll? Bekanntlich fordert sie, dass zehn Prozent der neuen Wohnungen von gemeinnützigen Bauträgern erstellt werden. Gemeinnützige wenden die Kostenmiete an, daher sind die Wohnungen günstiger und bezahlbar. Das Ziel von deutlich mehr erschwinglichen Wohnungen soll u.a. mit Vorkaufsrechten der öffentlichen Hand erreicht werden. Doch das will die Immobilienlobby nicht. Sie will möglichst keine Konkurrenz durch moderate Mieten. Denn das drückt auf die Gewinne. Vor allem

aber will sie verhindern, dass sich das überlegene Modell der Gemeinnützigkeit ausbreitet. Die Bevölkerung soll glauben, dass es nicht anders gehe als mit teuren Mieten. Rendite statt Kostenmiete: Die vielen Menschen, die sich kein eigenes Haus und keine eigene Wohnung leisten können, sollen weiterhin ungesetzlich hohe Gewinne finanzieren.

Die Debatte unlängst im Nationalrat hat gezeigt, dass ein Grossteil der Volksvertreterinnen und Volksvertreter unter dem Einfluss der mächtigen Immobilien- und Eigentümerlobby steht. Diese

Was ist denn an der Wohninitiative so gefährlich?

lehnten die Wohninitiative mit 143 zu 54 Stimmen klar ab. Nur die Linksparteien hielten den Mietenden die Stange. SVP, FDP und CVP waren praktisch geschlossen dagegen. Wer Miete zahlt und wahlberechtigt ist, wird sich dies für den kommenden Herbst merken müssen. Im Oktober wird das Parlament neu gewählt. Für eine neue Wohnpolitik brauchen wir dringend neue Mehrheiten. Eine, die sich nicht an privaten Gewinnen, sondern am Gemeinwohl orientiert. Die Mietenden haben es in der Hand.

Gemäss den Beschlüssen in Bern steht für die Förderung der Gemeinnützigen weiterhin nur ein minimaler Rahmenkredit zur Verfügung. Der Fonds de Roulement, das mittlerweile noch einzige wirkungsvolle Wohnförderinstrument des Bundes, wird nicht aufgestockt. Obwohl dies dringend nötig wäre. Mit der Folge, dass der Marktanteil der Gemeinnützigen weiterhin bei mageren 5 Prozent stagniert. Den Löwenanteil von 95 Prozent am Milliardenmarkt mit Immobilien reissen sich wie bisher die profitorientierten Privatfirmen, Gesellschaften, Versicherungen, Banken und Pensionskassen unter den Nagel. Zum Schaden der gebeutelten Bevölkerung, die unter überhöhten Mieten leidet. Dagegen gibt es nur ein Rezept: Ja zur Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen», wenn sie voraussichtlich im Jahr 2020 zur Abstimmung kommt. Und richtig stimmen am 20. Oktober, wenn es gilt, ein aufgeschlosseneres und mieterfreundlicheres Parlament als das jetzige zu wählen.

Kommentar

Führen wir den Kampf!



Die Immobilienlobby und die mit ihr verbundenen Kreise im Parlament in Bern wollen unsere Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» nicht. Aber aus welchen Gründen? Als wir unsere Initiative in einer Zeit verbreiteter Wohnungsnot lancierten, kritisierten diese Kreise, wir strebten eine «Verstaatlichung des Bodens» an. Dieses Argument verschwand aber rasch unter dem Teppich. Unsere Forderung, wonach lediglich 10 Prozent der neuen Wohnungen in der Hand von gemeinnützigen Bauträgern sein sollen, käme auch niemals einer Verstaatlichung des Immobilienbestands in der Schweiz gleich.

In der Parlamentsdebatte wurde dann behauptet, dass eine Verdoppelung der Produktion von günstigen Wohnungen enorme finanzielle Mittel verschlingen würde. Das genaue Gegenteil ist wahr. In Wirklichkeit bringen die Gemeinnützigen sowie öffentliche Institutionen Mieten auf den Markt, die 25 Prozent tiefer sind – dank der Kosten- statt der Marktmiete. Tiefere Mieten reduzieren die Kosten der öffentlichen Hand für die Sozialhilfe und ebenso für die Ergänzungsleistungen zur AHV. Eine Investition in Wohnungen mit bezahlbaren Mieten ist somit die Quelle für künftige Einsparungen sowohl auf der Ebene des Bundes als auch der Kantone und Gemeinden.

Heute argumentiert der Hauseigentümerverband unter Hinweis auf die gestiegene Anzahl leerstehender Wohnungen, es brauche nicht mehr günstige Wohnungen. Dieses Argument ist unannehmbar. Denn die Anzahl erschwinglicher Wohnungen bleibt nach wie vor sehr klein. Und selbst dort, wo es leerstehende Wohnungen hat, sinken die Mieten überhaupt nicht. Wie auch immer sich die Marktsituation präsentiert, unsere Initiative ist notwendig. Sie ermöglicht es, Wohnungen aus dem Griff der Spekulation zu befreien. Das ist ein grundsätzlicher Kampf. Es liegt an uns, diesen Kampf an allen Fronten zu führen.

Carlo Sommaruga, Präsident SMV

«Wir nehmen sie beim Wort»

Bleiben die Wohnungen des verstorbenen Winterthurer Milliardärs Bruno Stefanini günstig?



Die Vielfalt der Winterthurer Altstadt ist aussergewöhnlich.

Bild: M+W

Die halbe Altstadt von Winterthur gehörte dem verstorbenen Bruno Stefanini. Und darüberhinaus noch zahlreiche Wohnliegenschaften in St.Gallen, Chur und Zürich. Der skurrile Milliardär, der an Demenz litt, sammelte Häuser wie andere Leute Briefmarken. Er verstarb im vergangenen Dezember mit 94 Jahren. Nach der Testamentsöffnung sind die Besitzverhältnisse klar: Das Immobilienimperium geht an Stefaninis Stiftung für Kunst, Kultur und Geschichte. Im Portefeuille befinden sich gegen 250 Liegenschaften mit rund 3000 Wohnungen. Die genaue Zahl kennt auch Bettina Stefanini nicht. Die Tochter und Präsidentin des Stiftungsrats muss sich erst einen Überblick über den riesigen Besitz verschaffen.

Was die Erbin jetzt tut, ist für Tausende von Mietenden von grosser Bedeutung. Denn die Befürchtung steht im Raum, dass die Mieten massiv steigen könnten, weil der Renovationsbedarf mancher Häuser hoch ist. Stefanini vernachlässigte den Unterhalt und liess viele Objekte verlottern, bis ihm sogar die Baupolizei auf die Pelle rückte. Viele Wohnungen haben kaum eine Heizung und veraltete Sanitäreinrichtungen, es sind Nullkomfort-Logen. Der Vorteil ist, dass sie

sehr billig sind. Vier Wände und ein Dach für ein paar Hunderter pro Monat, wo gibt es das sonst noch? Trotz Tiefstandard ein kostbarer Wohnbestand also. Er erlaubt es Leuten mit wenig Einkommen, ein bescheidenes Leben ohne grossen Erwerbszwang zu führen.

Sie wollen sich nicht vertreiben lassen

Bettina Stefanini liess verlauten, die Winterthurer Altstadt liege ihr am Herzen. Sie wolle sanft renovieren: «Gentrifizierung ist nicht mein Ding.» Günstiger Wohn- und Gewerberaum solle erhalten bleiben. Das tönt nicht schlecht in den Ohren der Betroffenen. Die Praxis der Terresta AG, welche die Immobilien verwaltet, ging bisher teils eher in Richtung Totalsanierung, mit der Folge einer massiven Verteuerung der Mieten. Das schürte Widerstand. Die Interessengemeinschaft der BewohnerInnen und BenutzerInnen von Stefanini-Liegenschaften wehrt sich. Man will sich nicht durch Aufwertung vertreiben lassen und fordert die Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum. Eine gute Strategie wäre nun diese: Die Stiftung klärt den Bauzustand ab, setzt sich mit den Betroffenen zusammen und entwirft einen Reno-

vationsplan mit dem Ziel, die Mieten möglichst tief zu halten.

Der MV Winterthur hat sich schon mehrfach für die verunsicherten Stefanini-Mietenden engagiert. «Wir sind im Gespräch mit der IG, und wir wollen auch den Kontakt zur Stiftung suchen», sagt Geschäftsstellenleiterin Eveline Kunz. Sie hat die Aussagen von Bettina Stefanini zur sanften Renovation gehört und sagt: «Wir nehmen sie beim Wort.» Was die Stiftung tut, ist für die Stadt Winterthur von grosser Bedeutung. Der Charakter der Altstadt steht auf dem Spiel. Heute präsentiert sich das Winterthurer Zentrum sehr eigenständig. Es ist vielfältiger und lebendiger als andere. Der Grund sind die vergleichsweise tiefen Mieten. Sie ermöglichen eine Vielfalt, die andernorts, wo aus Gewerberaum Maximalprofit geschlagen wird, längst verschwunden ist.

Die Winterthurer Bevölkerung will eine bessere Politik. Das machte sie letzten November an der Urne deutlich: Mit 75 Prozent stimmte sie der Forderung zu, dass städtisches Bauland künftig nicht mehr verkauft, sondern nur noch im Baurecht abgegeben werden soll. Ein hoffnungsvolles Zeichen und ein klarer Wink an die Stadtbehörden.

«Das ist eine Schande, Herr Bund

Der Nationalrat hat die MV-Initiative
«Mehr bezahlbare Wohnungen» abgelehnt.
Doch einer las dem Rat die Leviten:
Beat Jans aus Basel.



esrat!»



Archivbild M+W



Votum von Nationalrat Beat Jans (SP, Basel-Stadt)

«Wir bitten Sie, die Probleme der Bevölkerung zu hören. Schauen Sie an, was die Realitäten in unseren Städten sind. Nehmen Sie es ernst: Es ist dringend nötig, etwas gegen die ausufernden Mietkosten zu unternehmen. Vor rund fünfzig Jahren konnte eine Familie mit einem Durchschnittslohn noch ein Haus kaufen. Das war normal. Heute ist das nicht mehr möglich. Die Immobilien sind so, dass die Leute in die Miete gezwungen werden. Dort stecken sie fest und müssen jedes Jahr den Immobilienbesitzern 5 Prozent Rendite auf ihr Kapital finanzieren. Die Mieten stiegen in den letzten Jahren exponentiell in die Höhe. Allein seit dem Jahr 2000 sind die Angebotsmieten in der Schweiz – halten Sie sich fest – um unglaubliche 50 Prozent gestiegen, und in den Städten bis zu 100 Prozent! Es ist nicht mehr finanzierbar. Die Leute werden aus ihren Quartieren vertrieben und dies, obwohl die Hypothekenzinsen gesunken sind. Stellen Sie sich das einmal vor!

60 Prozent der Bevölkerung der Schweiz leben in Miete. Der Grossteil des Mittelstands ist also betroffen. Dabei dürfte das gar nicht sein. Korrekte Mieten müssten etwa 40 Prozent tiefer liegen, als sie es heute sind. Unser Gesetz verlangt, dass sie nur die Kosten verrechnen dürfen. Tatsächlich wird dieses Gesetz

nicht umgesetzt. Es sind rund 15 Milliarden Franken, die die Leute in der Schweiz zu viel an Miete bezahlen – 15 Milliarden Franken! Das sind etwa 6000 Franken pro Jahr pro Haushalt. Stellen Sie sich vor: Wenn die Leute dieses Geld für sich hätten, anstatt in Renditeobjekte investieren zu müssen!

Damit schrumpft nicht nur das verfügbare Einkommen, damit wachsen auch die Sozialausgaben. Wenn die Leute die Wohnung nicht mehr selber finan-

Der Staat soll nicht noch Renditen finanzieren.

zieren können, muss nämlich der Staat einsteigen und sie mit Ergänzungsleistungen unterstützen. Und was haben die Leute davon, wenn der Staat ihre höheren Mietkosten bezuschusst? Nichts, überhaupt nichts, denn das Geld fliesst direkt vom Staat in die Taschen der Immobilienbesitzer. Der Staat finanziert so Immobilienrenditen! Das ist doch absurd.

Es ist eine Schande, Herr Bundesrat, dass die Botschaft überhaupt keine Ausführungen zu diesen Zusammenhängen macht. Vielmehr wird behauptet, es sei mehr oder weniger alles in Ordnung. Nein, es ist nicht in Ordnung, dass die Leute ihre Mieten nicht mehr bezahlen können. Hier läuft eine Entwicklung völlig aus dem Ruder. Es ist allerhöchste Zeit, dass etwas gegen diesen volkswirtschaftlichen Wahnsinn unternommen wird. Hier kommen die Genossenschaftswohnungen zum Zug, genau hier, an der Wurzel des Problems. Denn hier werden tatsächlich nur die Kosten durch die Mietenden finanziert. Deshalb sind sie bis zu 25 Prozent günstiger. Es ist richtig, solchen Wohnraum zu-

sätzlich zu schaffen. Es ist sogar nötig, damit die Leute überhaupt noch in ihren Quartieren verbleiben können.

Diese Initiative ist eigentlich eine Durchsetzungs-Initiative. Denn unsere Verfassung fordert schon seit den Siebzigerjahren, dass der Wohnungsbau sowie die Verbilligung der Wohnkosten durch den Bund gefördert werden müssen. Es ist eine Bundesaufgabe. Alle, die davon schwadronieren, dass Mietpreise den Staat nichts angehen, seien hier daran erinnert, dass die Verbilligung der Wohnkosten ein Verfassungsauftrag ist. Wenn Sie den Fonds de Roulement nicht aufstocken wollen, dann begehen Sie nichts anderes als einen klaren und vorsätzlichen Verfassungsbruch, weil der Bund dann keine Mittel mehr hat, um die Mietkosten zu senken und um – wie es auch in der Verfassung steht – den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern.

Der bisherige Rahmenkredit für den Fonds de Roulement wurde Ende 2017 nämlich ausgeschöpft. Ohne diese Aufstockung verliert der Bund seine Mittel, er kann den Verfassungsauftrag gar nicht mehr wahrnehmen. Das ist dreist. Die Aufstockung des Fonds ist nicht nur sinnvoll, sondern notwendig. Der vom Bundesrat vorgeschlagene Rahmenkredit von 250 Millionen Franken über zehn Jahre ist das absolute Minimum. Dem Bund entstehen dabei nicht einmal Kosten. Die Mittel gehören ihm weiterhin, und da die Darlehenszinsen in die Bundeskasse fliessen, erzielt er sogar einen Gewinn. Wo ist eigentlich das Problem? Diese Initiative ist mitnichten radikal oder extrem. Sie ist eine Dringlichkeit, die den Bund nichts kostet. In diesem Sinne unterstützen wir sie und hoffen, dass Sie das auch tun.»

Und so tönte es im Saal

Was Nationalrätinnen und Nationalräte während der Debatte zur Wohninitiative im Nationalrat zum Besten gaben.

Jacqueline Badran (SP, Zürich): «Wir haben unsere traditionelle Sensibilität gegenüber dem essenziellen Gut Wohnen verloren. Die Lösung dieses riesigen volkswirtschaftlichen Problems heisst: der dritte Weg. Die Genossenschaften verzichten auf Rendite und bieten Wohnungen mit Mieten an, die 25 Prozent tiefer sind.»

Bea Heim (SP, Solothurn): «Was nützt einer vierköpfigen Mittelstandsfamilie eine 120-Quadratmeter-Loft für 6500 Franken Monatsmiete? Genau: gar nichts.»

Denis de la Reussille (PdA, Neuenburg): «Unerschwingliche, d.h. missbräuchliche Mieten sowie ständige Erhöhungen der Krankenversicherung sind für die einfache Bevölkerung eine veritable Zeitbombe.»

Albert Vitali (FDP, Luzern): «Die Wohnbaupolitik des Bundes hat sich bewährt.»

Bruno Walliser (SVP, Zürich): «In den 70er-Jahren wohnten noch drei bis vier Personen in einer Viereinhalbzimmer-Wohnung. Heute sind es nicht einmal mehr zwei Personen. Das zeigt mir, dass das Wohnen im Gegensatz zu früher im Verhältnis nicht teurer geworden sein kann.»

Mattea Meyer (SP, Zürich): «Ein Dach über dem Kopf ist nicht ein Nice-to-have. Es ist ein Grundrecht von uns allen und damit eine Kernaufgabe des Staates. Es ist volkswirtschaftlich relevant, wie viel Geld die Haushalte für überrissene Mieten zahlen müssen – Geld, das ihnen dann für Anderes fehlt.»

Martin Candinas (CVP, Graubünden): «Die Volksinitiative will den gemeinnützigen Wohnbau stärken, schießt jedoch klar am Ziel vorbei. Die Forderungen sind unrealistisch und nicht marktkonform.»

Walter Müller (FDP, St.Gallen): «Warum greifen Sie nicht zur Selbsthilfe? Warum gründen Sie nicht selber Genossenschaften? Sie können auf die sogenannte Profitgier verzichten.»

Prisca Birrer-Heimo (SP, Luzern): «Es braucht nur etwas Gemeinsinn und unseren Willen in diesem Parlament, damit mehr Menschen eine bezahlbare Wohnung haben. Sagen Sie Ja zur Initiative.»

Franz Grüter (SVP, Luzern): «Wollen Sie ein kommunistisches System einführen?»

Carlo Sommaruga (SP, Genf): «Entgegen dem Märchen der Immobilienbranche, wonach jeder eine passende Wohnung für sein Budget finden könne und dass die Mieten sinken würden, ist die Realität ganz anders.»

Thomas Weibel (GLP, Zürich): «Wer auf dem Land wohnt, verspürt ein Unverständnis für die Initiative.»

Markus Ritter (CVP, St.Gallen): «Die in der Initiative formulierten Eingriffe in den Grundstücks- und Wohnbaupolitik gehen der CVP-Fraktion deutlich zu weit.»

Martin Landolt (BDP, Glarus): «Wir dürfen auf der bürgerlichen Seite nicht so tun, als ob es gar keine Probleme gäbe. Und natürlich können und sollen wir

diese Probleme nicht einfach durch staatliche Interventionen lösen.»

Margret Kiener Nellen (SP, Bern): «In Bern habe ich eine Klientin, die 90jährig ist und jetzt erstmals in ihrem Leben Ergänzungsleistungen beanspruchen musste, weil keine günstige Mietwohnung zur Verfügung stand und sie in der gleichen Wohnung bleiben möchte.»

Balthasar Glättli (Grüne, Zürich): «Es braucht in der Schweiz mehr Wohnungen von gemeinnützigen Wohnbauträgern, mehr Kostenmiete und weniger Renditeorientierung. Das ist der Kern: Verzicht auf Rendite zugunsten von bezahlbaren Wohnungen.»



Archivbild M+W

Die Pensionskasse der Credit Suisse will mitten in Zürich Wohnbauten ersetzen, die kaum dreissig Jahre alt sind. Was führt sie im Schilde?

Im Ungewissen gelassen

Blick in die Zürcher Siedlung Brunaupark, wo die Eigentümerin CS-Pensionskasse Abrisspläne wälzt.



Bilder: Rero Schärer



Sie kamen in Scharen zur Mieterversammlung: Die Bewohnerinnen und Bewohner des Zürcher Brunauparks sind schwer verunsichert.

Zuerst sind die Älteren da. Sie setzen sich und warten geduldig. Dann treffen Leute direkt von der Arbeit ein. Der Saal füllt sich. Zuletzt stehen sie dicht gedrängt an der Wand. Es sind Bewohnerinnen und Bewohner des Brunauparks in Zürich, die sich versammeln. 400 Wohnungen, teils noch keine 30 Jahre alt. Aber, so gehen die Gerüchte, sie sollen bald abgebrochen werden. So wolle es die Eigentümerin, die Pensionskasse der Grossbank Credit Suisse (CS). Aus jeder zweiten Wohnung sind Mietende der Einladung des MV

Die CS-Pensionskasse will ihre Rendite optimieren.

Zürich gefolgt. Mietende, die nach Informationen geradezu lechzen.

Niemand wusste bis anhin Genaueres. Mal war die Rede von neuen Häusern. Dann hiess es wieder, die Ladenflächen inklusive diejenigen des grossen Migros-Markts würden saniert. Eine Anwesende erzählt: «Als ich das erstmals hörte,

dachte ich: Das kann doch gar nicht sein! Das Haus, in dem wir wohnen, wurde ja erst vor zehn Jahren renoviert. Und erbaut wurde es vor weniger als vierzig Jahren. So ein Haus reisst man doch nicht ab!» Andere Teile der Überbauung sind sogar erst 23 resp. 26 Jahre alt.

«Alles ist möglich»

Fakt ist, dass im Juli 2018 viele, aber offenkundig nicht alle Mietparteien einen Brief von der Verwalterin Wincasa erhielten. Darin stand: «Im Zusammenhang mit der Sanierung des Ladenzentrums Brunaupark prüfen wir auch verschiedene Optionen für die Neugestaltung von Teilen des Areals. Selbst lediglich die Renovation der Verkaufsflächen ist vorstellbar. Ferner befinden wir uns in engem Austausch mit den städtischen Behörden.» Die Abklärungen seien im Gang, aber noch keine Entscheidung getroffen. Man werde die Mieterschaft «rechtzeitig und ausführlich» informieren. Die eigentliche Botschaft

dieses Briefes lautet jedoch: Sie haben gerüchteweise dies oder jenes gehört? Stellen Sie sich vor: Beides könnte zutreffen! Aber es könnte auch noch länger dauern. Wenn Sie diese Unsicherheit nicht aushalten, suchen Sie sich doch einfach etwas anderes.

Walter Angst vom MV Zürich sagt: «Wer einen solchen Brief erhält, denkt natürlich sofort ans Schlimmste – und beginnt, sich nach einer neuen Wohnung umzusehen.» Der Mietexperte kennt die Nöte von Mietenden, die im Ungewissen gelassen werden, nur zu gut. Er fügt vielsagend bei: «Wenn Vermieter Gerüchte einfach nicht dementieren, die Betroffenen im Dunkeln tappen lassen, nicht informieren und wenn, dann ohne klare Aussage – dann kann das auch eine gezielte Strategie sein.»

Im vergangenen Dezember erschienen auf dem Online-Portal «Inside Paradeplatz» sowie im «Tages-Anzeiger» Artikel zum Brunaupark. Die Pensionskasse der CS wolle ihre Rendite optimieren,

und die Mietenden würden wohl bis Ende 2020 die Kündigung erhalten, war zu lesen. Die CS und auch die Verwaltung Wincasa dementierten nicht. Hunderte von Betroffenen befürchten nun den baldigen Verlust ihrer Wohnungen. Auf Anfrage von M+W lässt Anitta Tuure von der CS-Medienstelle weiterhin nichts Konkretes verlauten: «Momentan prüft die Pensionskasse der Credit Suisse Group (Schweiz) verschiedene Optionen für die Neugestaltung des Areals, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.»

Kalkulierte Verunsicherung?

Manche Hauseigentümer kalkulieren damit, dass verängstigte Mietende kündigen, anstatt sich zu wehren. Solche Pläne gehen aber nicht immer auf. Das müsste die CS gelernt haben: Keine zehn Jahre ist es nämlich her, als sie den Brunau-Bewohnern schon einmal einen Schrecken einjagte. Damals lief im ältesten Wohnblock die Frist für die garantierte Kostenmiete aus. Diese war Bestandteil des Vertrags, den der Zürcher Stadtrat und die damalige Eigentümerin SKA im Jahr 1973 abgeschlossen hatten.

Das 100 Hektaren grosse Areal sollte damals aufgezonnt werden. Im Gegenzug musste sich die Grossbank verpflichten, Wohnungen zu bauen und die Mietzinse während dreissig Jahren nach gemeinsamen Kriterien festzusetzen. Weil in den Kosten der Landwert nicht berücksichtigt sein durfte, waren die Mieten im Brunaupark günstig. Vor Ablauf der Frist sanierte die CS die 1980 erstellte Siedlung und verlangte ab 2010 um bis zu 70 Prozent höhere Mieten. Viele wehrten sich mit Hilfe des MV gegen diese Aufschläge. Die meisten einigten sich vor der Schlichtungsbehörde auf einen Kompromiss. Einige gingen auch vor Gericht und erhielten Recht. Sie wohnen noch heute in der Siedlung, und ihre Wohnungen sind mit Abstand die günstigsten.

Fassungslos

An der Mieterversammlung sind manche fassungslos, dass ihre Wohnung nicht mehr genügen soll. Ruth Zimmermann* etwa wohnt seit 2004 in der Brunau, ihre Söhne sind 7 und 9 Jahre alt. Sie schwärmt von der Wohnqualität und dem grossen Freiraum für die Kinder.

Und sie erzählt von der Unsicherheit, mit der sie jetzt schon seit Monaten lebt: «Alles, was ich weiss, ist aus den Medien. Dass die Verwaltung Defekte nur noch billig repariert, lässt mich Böses ahnen.» Auch, dass frei werdende Wohnungen nur noch befristet vermietet werden. Das überrascht, denn Zimmermann wohnt in einem der Häuser, in denen die Mietzinskontrolle noch lange nicht abgelaufen ist. Warum vermietet die CS-Pensionskasse die Wohnungen also nicht ganz normal weiter? Was führt sie im Schilde?

Der MV kann den Anwesenden an diesem Abend eine gute Nachricht überbringen: «Wir können Sie beruhigen, es gibt keinen Grund, jetzt eine neue Wohnung zu suchen. Bis in zwei oder drei Jahren wird noch keine Baubewilligung vorliegen», sagt Walter Angst. Er weiss, dass das Architekturbüro von Adrian Streich den von der CS-Pensionskasse ausgeschriebenen Studienauftrag gewonnen hat (was noch nicht offiziell kommuniziert ist) und dass mit dieser Entscheidung das mit 166 Wohnungen grösste und älteste Haus im Brunaupark stehen bleiben soll. Erleichtertes Aufatmen im Saal.

Die MV-Vertrauensanwältin Manuela Schiller und der ex-MV-Geschäftsführer Niklaus Scherr zeigen auf, dass es sich lohnt, die Hände nicht in den Schoss zu legen, sondern Einfluss auf die Planung zu nehmen. Weil die Pensionskasse die Anzahl der Wohnungen von 400 auf 800 verdoppeln will, ist diese Planung keine Privatsache mehr. Im Gemeinderat liegt bereits eine Interpellation vor, die vom Stadtrat die Klärung offener Fragen verlangt. Unter anderem, wie der Abbruch von kaum dreissig Jahre alten Gebäuden aus ökologischer Sicht zu rechtfertigen sei.

Eine IG kommt

«Ich nehme an, dass wir uns heute nicht zum letzten Mal sehen, das wird eine lange Geschichte»: So hatte Walter Angst die Anwesenden eingangs begrüsst. Jetzt schnellen über zweihundert Arme in die Höhe, als die Frage im Raum steht, ob eine Interessengemeinschaft gegründet werden soll. Ist jemand dagegen? Niemand. Zahlreiche Freiwillige melden sich, die bei der Organisation mithelfen wollen. Die Stimmung im Saal hat gedreht. Sie ist jetzt schon fast heiter.

* Name geändert.



Bilder: Reto Schlarzer

Walter Angst und Manuela Schiller vom MV Zürich klären die betroffenen Mieterinnen und Mieter der Siedlung über ihre Rechte auf.

Heisse Öfen, hohe Kosten

Keine Küche ohne Backofen. Doch so schön backen auch ist: Jeder Ofen verbraucht viel Strom. Umso wichtiger ist der richtige Gebrauch.

Ofengerichte machen so richtig gluschtig. Aber jeder Ofen verbraucht auch viel Strom.



Bild: M+W

Der Backofen ist aus unserer Küchenkultur nicht wegzudenken, dies trotz Mikrowelle. Zu jeder Jahreszeit ist er ein patentiertes Gerät. Im Advent gab's Guezli, jetzt lockt wieder der feine Braten im Römertopf oder ein schmackhafter Gemüsegratin. Ganz zu schweigen vom selbstgebackenen Brot. Bei Hobbyköchen hat der Backofen Kultstatus. Praktisch jede moderne Küche besitzt einen Ofen, der meist elektrisch beheizt wird. Das schlägt zu Buche. Rund vier Millionen Backöfen stehen heute in Schweizer Kü-

Schweizer Backöfen verbrauchen 430 Mio. kWh.

chen. Und sie verbrauchen ganz schön viel Energie: Pro Jahr sind es 430 Mio. Kilowattstunden. Das ist Strom im Wert von 86 Mio. Franken. Sämtliche Backöfen sind energieintensiv, das lässt sich vorderhand nicht vermeiden. Und so sind halbierte Kartoffeln im Ofen zwar eine feine Sache, sie verbrauchen aber mehr als doppelt so viel Energie, wie wenn man sie in der Bratpfanne brät.

Heute müssen alle neuen Backofen-Modelle mit einer Energieetikette

versehen sein. Die zeigt an, wie sparsam sie sind. Die meisten Geräte, die von der unabhängigen Energiespar-Webseite Topten empfohlen werden (www.topten.ch/backen), weisen eine Effizienz von A+ auf, einige wenige auch A++.

Steamer-Backöfen verbrauchen zwar ungefähr gleich viel Strom, sind aber meist teurer, da sie einen Wasseranschluss für den Dampf benötigen. Eine Ausnahme ist der Elektrolux-Steamer EB7S L7KCN. Er hat das Label A++, verbraucht Strom für 254 Franken in 15 Jahren und kostet 1063 Franken. Ein Backofen A+ weist über die Lebensdauer von 15 Jahren hinweg eine Stromersparnis von 267 Franken gegenüber einem Gerät der Klasse D auf. Die umgerechnet 18 Franken pro Jahr mögen vernachlässigbar scheinen. Sie ergeben aber im Verbund mit anderen effizienten Küchengeräten wie Geschirrwaschmaschine, Tiefkühler, Kühlschrank oder Abluftventilator zusammen doch eine hübsche Summe Geld, die im Portemonnaie spürbar ist. Man ist also gut beraten, bei der Anschaffung eines neuen Geräts auf die Energieetikette zu achten. Oder im Falle eines veralteten «Energiefressers» bei der Verwal-

tung anzuklopfen und auf einen modernen und sparsameren Ersatz zu drängen. Denn Energiesparen dient bekanntlich allen. Ein Vorteil von allen energieeffizienten Öfen: Sie haben keine heissen Fronttüren, so dass sich niemand wehtun kann. In Familienhaushalten mit Kindern ist das besonders wichtig.

Es lohnt sich mithin, den Backofen gezielt einzusetzen. Man wird es in der Stromrechnung merken. Auf einen bestimmten Aspekt sollte man ebenfalls achten. Es gibt immer noch Backofenmodelle mit einer so genannten Selbstreinigungsfunktion (Pyrolyse). Dabei wird mit einer Hitze, die bis zu 600 Grad betragen kann, der Innenraum des Ofens ausgebrannt. Schmutz wird dabei karbonisiert, so dass er entweder von selbst abfällt oder sich leicht entfernen lässt. Dieser Vorgang ist aber extrem energieaufwendig und kann bis zu drei Stunden dauern. Die meisten Backöfen nutzen heute die (energiefreundlichere) Katalyse-Selbstreinigung mit spezieller Beschichtung der Innenwände. Wer den Backofen regelmässig von Hand auswäscht, fährt auf jeden Fall besser.

www.topten.ch

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



MIETEN, FAHREN, SPAREN!

Freuen Sie sich als Mitglied des Mieterinnen- und Mieterverbandes in der Schweiz über:

20 % auf Nutzfahrzeuge*

10 % auf Personenfahrzeuge*

*auf rabattfähige Raten, nicht kumulierbar mit Specials und Sonderangeboten

Geniessen Sie auch im Ausland attraktive Sonderkonditionen auf Ihren Mietwagen!



Jetzt
buchen auf
avis.ch
AWD-Nummer
D935700

www.avis.ch

AVIS®



Fabian Gloor
beantwortet Ihre Fragen

Was tun gegen Heizausfall?

Frage

Unsere Heizung ist vor zwei Wochen ausgestiegen. Seitdem herrschen eisige Temperaturen in unserer Wohnung. Ich habe den Vermieter bereits mehrmals darüber informiert. Doch dieser hat bis heute nicht darauf reagiert. Was kann ich tun?

Hotline

In einer Mietwohnung sollte es auch im Winter zwischen 20 bis 21 Grad warm sein. Weichen die Temperaturen in ihrer Wohnung um 3 bis 5 Grad davon ab, liegt ein Mangel vor, der Sie zu einer Mietzinsreduktion berechtigt. Eine Mietzinsreduktion ist zwar gut und recht. Trotzdem sitzen Sie weiterhin in Wolldecken gehüllt, frierend und fröstelnd in Ihrer Wohnung. In solchen Fällen haben Sie als Mieter das Recht zur sogenannten Ersatzvornahme. Das heisst, Sie dürfen die Heizung eigenmächtig und auf Kosten des Vermieters reparieren lassen. Vorausgesetzt ist allerdings, dass Ihr Vermieter den Mangel kennt und trotzdem nichts dagegen unternimmt.

Deshalb sollten Sie ihn mit eingeschriebenem Brief informieren und ihm ankündigen, wenn der Mangel in wenigen Tagen nicht behoben sei, liessen Sie selbst einen Heizungsmonteur kommen. Bei jeder Ersatzvornahme müssen Sie sich aber auf das Unumgängliche beschränken. Das heisst, der Heizungsmonteur soll nicht mehr reparieren, als wirklich nötig ist. Erklärt Ihnen der Heizungsmonteur, er müsse gerade den Heizkessel auswechseln, sollten Sie die Aktion wieder abblasen. Denn unüberblickbare und sehr teure Reparaturen dürfen Sie nicht eigenmächtig in Auftrag geben. In einem solchen Fall könnten Sie eine richterliche Verfügung beantragen, wenn der Vermieter nicht innert nützlicher Frist etwas unternimmt.

Muss ich diese Nebenkosten berappen?

Frage

Für meine Skiferien habe ich ein Ferienhaus in den Bergen gemietet. Das traumhafte Wetter und der perfekte Pulverschnee liessen mich über den hohen Mietzins hinwegsehen. Am Ende staunte ich nicht schlecht, als der Vermieter mir noch 500 Franken Nebenkosten in Rechnung stellte. Dies obwohl im schriftlichen Mietvertrag weit und breit nichts von Nebenkosten geschrieben steht. Muss ich diesen Betrag trotzdem bezahlen?

Hotline

Nein, diesen Betrag schulden Sie ihrem Vermieter nicht. Denn wer von jemandem Geld fordert, benötigt dazu immer eine rechtliche Grundlage. Das gilt auch im Mietrecht. Als Mieterin oder Mieter müssen Sie dem Vermieter deshalb nur das bezahlen, was Sie mit ihm im Mietvertrag tatsächlich vereinbart haben.

Nebenkosten schulden Sie deshalb nur, soweit diese im Mietvertrag ausdrücklich erwähnt sind. Die Nebenkosten müssen detailliert aufgeführt bzw. ausgeschrieben werden. Ansonsten dürfen Sie darauf vertrauen, dass die betreffende Leistung bereits durch den Mietzins abgegolten ist. Das ist bei der Miete eines Ferienhauses nicht anders. Steht in Ihrem Mietvertrag beispielsweise überhaupt nichts von Nebenkosten für die Schneeräumung oder für den Strom, darf Ihnen der Vermieter diese Kosten nicht zusätzlich in Rechnung stellen. Die Erwähnung im Mietvertrag muss zudem präzise sein. Allgemeine Umschreibungen wie «übrige Betriebskosten» oder einfach nur «Nebenkosten» sind zu ungenau und genügen deshalb nicht.

Frost in der Wohnung müssen Sie nicht hinnehmen.



Bild: forclia.com



Nehmen Sie die Wohnungsabgabe gut unter die Lupe!

Bild: Patric Sandri

Frau Kleinlich und der Wasserfleck

Zügelstress Ende März? Muss nicht sein. Auch wenn Sie mit Frau Kleinlich eine Vermieterin haben, die es bei der Wohnungsabgabe sehr genau nimmt.

Leo ist angespannt. Gestern am 31. März endete sein achtjähriges Mietverhältnis. In wenigen Augenblicken wird er seine Wohnung zurückgeben. Seine Vermieterin, Frau Kleinlich, wollte die Wohnung aber bereits vorher abnehmen. Denn laut Gesetz müsse die Wohnung am letzten Tag der Mietdauer zur Geschäftszeit abgegeben werden, also in der Regel am letzten des Monats. Grundsätzlich hat Frau Kleinlich da schon recht. Nun sehen aber viele Mietverträge eine Abgabe erst am nächsten Tag mittags vor. So ist es auch im Mietvertrag von Leo vermerkt. Deshalb kann ihn Frau Kleinlich nicht zwingen, die Wohnung bereits vor dem vertraglichen Termin abzugeben. In einem solchen Fall geht der Vertrag dem Gesetz vor, und der 1. April ist das korrekte Abgabedatum. Nach einem Blick in den Vertrag realisiert nun auch Frau Kleinlich, dass sie nicht auf einen Aprilscherz hereingefallen ist. Sie werde an der heutigen Wohnungsabgabe erscheinen, kündigte sie widerwillig an.

Selbstverständlich ist das nicht. Einige Vermieter verzichten auf eine formelle Wohnungsabgabe, indem sie gar nicht erst erscheinen oder dem Mieter melden,

er solle den Wohnungsschlüssel einfach dem Hauswart in den Briefkasten legen. Das kann Ihnen als Mieter oder Mieterin egal sein. Verzichtet der Vermieter auf die gesetzlich vorgesehene Wohnungsabgabe, ist das letztlich zu seinem Nachteil. Will der Vermieter den Zustand der Wohnung nicht prüfen, kann er unter Umständen keine Haftungsansprüche gegenüber dem Mieter ableiten. Sollte Ihr Vermieter am Tag der Wohnungsabgabe mit Abwesenheit glänzen und hat er

Mietende können den Teppich auch selber schamponieren.

Ihnen auch keine anderen Anweisungen erteilt, dann schicken Sie ihm alle Schlüssel per Post zurück. Machen Sie das unbedingt per Einschreiben. Denn Sie müssen beweisen können, dass Sie alle Schlüssel rechtzeitig an der richtigen Stelle zurückgegeben haben.

Bereits zwei Wochen vor der Wohnungsabgabe liess Frau Kleinlich bisig verlauten, sie erwarte eine besonders gründliche Schlussreinigung. Die Teppichböden seien von einem ausgewiesenen Fachmann zu reinigen. Etwas

anderes werde sie nicht akzeptieren. Das stehe auch so im Mietvertrag. Auch das ist wiederum kein schlechter Scherz. Leos Vertrag enthält tatsächlich eine solche Klausel. Die Pflicht zum Beizug von Fachleuten ist nach Ansicht des MV jedoch nicht mit dem Gesetz vereinbar. Gegen Klauseln im Mietvertrag, die das Schamponieren der Teppichböden vorschreiben, ist grundsätzlich nichts einzuwenden. Mietende müssen aber das Recht haben, selber zu schamponieren. Eine Hexerei ist das nämlich nicht.

Wie sauber muss die Wohnung nun denn sein? Enthält der Mietvertrag keine Reinigungsbestimmungen, so müssen Sie die Wohnung und die Nebenräume überall gründlich reinigen. Zu einer gründlichen Reinigung gehört neben dem Staubsaugen und Wischen beispielsweise auch, dass Sie sämtliche Armaturen, Plättli und Abläufe äusserlich von sämtlichen Kalkablagerungen befreien. Ist zwar nervig, aber da müssen Sie jetzt durch. Vergessen Sie nicht den defekten Duschschlauch und das verkrustete Backblech zu ersetzen. Diese Posten gehören zum kleinen Unterhalt und gehen zulasten der Mietenden, sofern sie nicht mehr als 150

Franken kosten. Leo hat auch an die Dübellöcher gedacht und sie verspachtelt. Nicht mit Zahnpasta oder Kaugummi, das wäre nicht fachgerecht. Neben den Dübellöchern haben die Bilder auch «Schatten» an den Wänden hinterlassen. Dabei handelt es sich aber um normale Abnutzung, und dafür schulden die Mietenden keine Entschädigung. Und was ist mit dem Glasdach des Wintergartens, auf dem sich über die Jahre an einigen Stellen Moos angesammelt hat? Zu Putzarbeiten, die gefährliche Kletteraktionen auf dem Dach oder an der Fassade erfordern, sind Sie nicht verpflichtet.

Nun ist es soweit: Peinlich genau, wie es manche noch vom Feldweibel aus der RS kennen, inspiziert Frau Kleinlich Raum für Raum. Sofort springt ihr ein grossflächiger Wasserfleck auf dem Parkett ins Auge. Muss Leo die Kosten fürs Abschleifen und Versiegeln des Parketts übernehmen? Nein! Es handelt sich dabei zwar um einen Fall von übermässiger Abnutzung, wofür Mietende grundsätzlich entschädigungspflichtig sind. Da der Parkettboden aber schon

zehn Jahre alt ist und noch nie abgeschliffen wurde, muss Leo nichts mehr bezahlen. Bei einem Parkett geht man in der Regel von einer Lebensdauer von zehn Jahren aus, bis er wieder abgeschliffen werden muss. Pro Jahr seit dem letzten Abschiff oder der Verlegung des Bodens vermindert sich die vom Mieter

Unterschreiben Sie nur bei vollem Einverständnis.

zu entrichtende Entschädigung um 10 Prozent. Dagegen wendet Frau Kleinlich ein, Leo sei erst vor acht Jahren hier eingezogen. Entsprechend müsse er noch 20 Prozent der Kosten des Abschleifens übernehmen. Da unterlief Frau Kleinlich aber ein Denkfehler. Denn die Altersentwertung berechnet sich nach dem effektiven Alter des betreffenden Einrichtungsgegenstands.

Frau Kleinlich protokolliert minutiös alle grösseren und kleineren Beanstandungen. Das Protokoll hält sie Leo am Ende der Inspektion unter die Nase und fordert ihn energisch auf, dieses zu unterschreiben. Als Mieter sollte es Leo nur

unterschreiben, wenn er mit dem Inhalt vollkommen einverstanden ist. Verweigern muss er die Unterschrift jedenfalls dann, wenn im Protokoll steht, ein Schaden gehe zu seinen Lasten oder er schulde dem Vermieter einen bestimmten Betrag. Denn ein solches Protokoll kann unter Umständen als bedingungslose Schuldanerkennung ausgelegt werden, die Leo dann nicht mehr gerichtlich anfechten kann. Der Vermieter kann Sie nicht zum Unterschreiben des Abgabeprotokolls zwingen. Bleiben Sie auch dann cool, wenn der Vermieter sich weigern sollte, die Schlüssel entgegenzunehmen, sofern Sie das Abgabeprotokoll nicht unterschreiben. Schicken Sie die Schlüssel in diesem Fall einfach mit eingeschriebenem Brief zurück.

Leo ist mit dem Protokoll einverstanden. Es werden ihm darin keine Schäden angelastet, weshalb er es sorglos unterschreiben kann. Er drückt Frau Kleinlich alle Schlüssel in die Hand und lässt sich dies mit einer Quittung bestätigen. Damit endet die Wohnungsabgabe. Leo ist erleichtert, er kann sich jetzt auf seine neue Wohnung freuen.

Flecken auf dem Spannteppich kann man auch selber entfernen. Aber das kostet Zeit.



Was gilt als Altbau?

Als Altbaute gilt eine Liegenschaft, deren Erstellung und Erwerb mindestens 30 Jahre zurückliegen. Unerheblich ist, ob die Liegenschaft einem privaten oder einem institutionellen Anleger gehört.

Art. 269 OR, Art. 269a lit. a OR, Art. 270 Abs. 1 OR

Umstritten war die Zulässigkeit des Anfangsmietzinses für eine 5-Zimmerwohnung in Genf. Bisher zahlte der Mieter monatlich netto Fr. 1409.-. Beim Mieterwechsel wurde die Wohnung neu gestrichen, der Email-Belag der Badewanne erneuert sowie der Parkettboden abgeschliffen und neu versiegelt. Im neuen Mietvertrag wurde der Mietzins um über 50% auf netto Fr. 2160.- erhöht. Die Mieter fochten diesen Anfangsmietzins an. Das Mietgericht Genf hielt diesen Mietzins für quartierüblich. Das Obergericht fand jedoch, es müsse auf die erzielte Nettorendite abgestellt werden, da die Liegenschaft von der heutigen Vermieterin erst 1983 erworben wurde. Da sie eine institutionelle Anlegerin ist, könne erwartet werden, dass sie die Unterlagen zur Berechnung der Nettorendite aufbewahre und vorlege.

Der missbräuchliche Mietzins wird nach absoluter Methode aufgrund der Nettorendite definiert (Regel). Ein ortsüblicher Mietzins ist missbräuchlich, wenn er die zulässige Rendite übersteigt. Bei Altbauten ist diese Hierarchie jedoch aufgehoben. Hier kann sich der Vermieter einer Nettorenditeberechnung entziehen und stattdessen die Ortsüblichkeit anrufen. Was aber gilt als Altbaute? Dies hat das Bundesgericht bisher immer nur indirekt umschrieben. Es entschied, dass die Erstellung «mehrere Jahrzehnte»



Bild: M+W

zurückliegen müsse. Dann erklärte es, dass eine Liegenschaft, die erst vor 26 Jahren gebaut worden ist, noch nicht als Altbaute gelte. Umgekehrt stellte es klar, dass eine vor 32 Jahren erworbene Liegenschaft dem Begriff der Altbaute entspreche.

Im vorliegenden Entscheid fasste nun das Bundesgericht diese indirekten Entscheide in einer positiven Definition zusammen: Wenn Baujahr und Erwerb mindestens 30 Jahre zurückliegen, spricht man von einer Altbaute. Und weiter präzisierte es, dass für private und institutionelle Anleger selbstredend die gleichen Regeln für die Mietzinsgestaltung gelten. Das sind im vorliegenden Fall die Regeln für Altbauten, deren Mietzins zulässig sind, solange sie im Rahmen der Ortsüblichkeit liegen. Etwas verwirrend fügt das Bundesgericht dann mit allgemeiner Formulierung an, dass auf den Vertragsbeginn abgestellt werden muss, um zu bestimmen, ob Erstellung und Erwerb bereits 30 Jahre zurückliegen. Das ist einleuchtend, falls es sich um die Anfechtung des Anfangsmietzinses handelt, kann aber wohl kaum die Regel sein, wenn im Verlaufe eines langjährigen Mietverhältnisses eine Mietzinsveränderung mit der Einrede des ortsüblichen Mietzinses gestoppt wird.

BGer4A_400/2017 vom 13. September 2018
(Originaltext französisch).

Hier erhalten Sie Auskunft und Rat

Aargau

MV Aargau

PF, 5600 Lenzburg 2
www.mvag.ch, mvag@mvag.ch
Rechtsberatung:
T 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
www.mvbasel.ch
Am Claraplatz
(Clarastrasse 2, PF 396, 4005 Basel)
T 061 666 60 90,
F 061 666 60 98
Mo–Fr 9–12h, Mo–Do 13–16h
Persönliche Rechtsberatung: Kostenlose
Rechtsberatung für MV-Mitglieder.
Für Nicht-Mitglieder Unkostenbeitrag
Sprechstunde: Mo–Do 17–19h
(Einlass 16.30–18.30h) am Claraplatz, ohne
Vor Anmeldung
Termine: Mo–Sa, auf Voranmeldung
Telefonische Rechtsberatung:
T 061 666 69 69 Mo–Fr 9–12h,
Mo–Do 13–16h (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)
F 061 555 56 58
Mo–Fr 9–12, Mo–Do 13–16h
Telefonische Rechtsberatung:
T 061 555 56 56 Mo–Do 13–16h
Persönliche Rechtsberatung:
Liestal: Mo 17.30–18.30h Gitterlistrasse 8
(Advokaturbüro)
Basel: Di und Do 17 bis 18.30h,
Pfluggässlein 1
Reinach: Mi 17.30 – 18.30h,
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
Vor Anmeldung bei der Geschäftsstelle:
T 0848 844 844.
Bitte sämtliche Unterlagen mitbringen.

Freiburg

MV Deutschfreiburg

PF 41, 3185 Schmitthen,
T 0848 023 023
(keine telefonische Rechtsauskünfte),
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: Rathaus der Gemeinde Murten,
Rathausgasse 17, 2. Stock, Murten, 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

8867 Niederurnen
T 0848 051 051,
info@gl.mieterverband.ch
Rechtsberatung:
Kostenlose Rechtsberatung für Mitglie-
der. Für Nicht-Mitglieder Unkosten-
beitrag.
Do 14.00–17.00 Uhr
T 0848 051 051
*Wohnungsabnahmen Paritätischer
Wohnungsabnahmediendienst (PWAD):*
T 055 645 20 64 zu üblichen Bürozeiten

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 12.30–14h,
Mi 15–18h und Fr 12.30–14h
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 9–13h
Rechtsberatung Luzern:
ohne Voranmeldung: Di/Do 17.30–18.30h
Persönliche Termine,
nach telefonischer Vereinbarung: Di–Fr

Nid- und Obwalden

Siehe unter Luzern

St.Gallen/Thurgau/Appenzell

MV Ostschweiz

St.Gallen: Webergasse 21, 9000 St.Gallen
T 071 222 50 29
Rechtsberatung:
St.Gallen: Webergasse 21, Di 17–19h
(ohne Voranmeldung),
Do 14–19h (nur nach telefonischer Voran-
meldung) 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)
Rüti ZH: nach tel. Vereinbarung,
T 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: Gaswerkstrasse 9 (Büros des
Gewerkschaftsbundes Thurgau),
Di 18–19.30h,
Keine Beratung in den Schulferien.
Telefonische Kurzauskünfte:
St.Gallen:
T 071 222 50 29, Mo–Fr 9–12h, 13–15h
Region See und Gaster:
T 055 240 93 83, Mo–Fr 8–11.30h

Schaffhausen

MV Schaffhausen und Umgebung

PF 2128, 8201 Schaffhausen
T 052 624 13 87
Rechtsberatung: Arbeitersekretariat des
Kantons SH, Platz 7, 8201 Schaffhausen,
T 052 630 09 01

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 p. Mail
oder Brief)
Sekretariat: Mo–Fr Tel. 0848 053 053

Solothurn

MV Kanton Solothurn

Geschäftsstelle, PF 701, 2540 Grenchen

MV Regionalverband Solothurn

Untere Steingrubenstr. 1, 4500 Solothurn
T 0848 062 032, täglich von 14 bis 17h
Rechtsberatung, ohne Voranmeldung:
Mo und Mi 17 bis 19h,
Untere Steingrubenstr. 1, 4500 Solothurn

MV Regionalverband Olten

PF 1323, 4601 Olten
T 0848 062 032, täglich von 14 bis 17h
Rechtsberatung, ohne Voranmeldung:
Di 17 bis 19h, Stadthaus Olten,
Parterre links

MV Regionalverband Grenchen

PF 701, 2540 Grenchen
T 0848 062 032, täglich von 14 bis 17h
Rechtsberatung:
nur auf tel. 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,
2× monatlich jeweils Mi Nachmittag,
mit Voranmeldung
T 027 946 25 16
Siders: Rte de Sion 3,
Café le Président
Mo ab 18.30–20.30h,
T 027 322 92 49

Sitten: Sekretariat Rue des Mayennets 27,
1951 Sion,

T 027 322 92 49, Mo 9–11h und
14–17.30h, Voranmeldung erwünscht
Mo–Di 8.30–11.30h,
T 027 322 92 49

Zug

MV Kanton Zug

Sekretariat: Industriestr. 22, PF 7721,
6302 Zug,
T 041 710 00 88,
F 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,
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 13.30–17h
Winterthur: Merkurstrasse 25,
8400 Winterthur
T 052 212 50 35, Mo–Do 9–11.30h

Das grosse Ratgeber-Angebot



Mietzinssenkung bei Veränderung des Referenzzinssatzes

Der aktuelle Referenzzinssatz liegt bei 1,5 %. Dieser Satz ist seit Juni 2017 unverändert. Trotzdem könnten Sie einen Anspruch auf Mietzinssenkung haben. Diese Broschüre sagt Ihnen, ob Ihr Anspruch gegeben ist und wie sie ihn auf korrekte Weise geltend machen können.

Musterbriefe und Checklisten für die Überprüfung des Mietzinses. 24 Seiten
MV-Mitglieder: Fr. 6.-; Nichtmitglieder: Fr. 8.-;
(plus 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.

Ruedi Spöndlin, «Mietrecht für Mieterinnen und Mieter», 185 Seiten Preis Fr. 39.-, für Mitglieder Fr. 34.- (plus Versandkosten)



Mietrechtspraxis-Broschüren

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

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

Das Mietrecht Gesetz und Verordnung; 127 Seiten



MV-Broschüren

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

Mietzinserhöhung 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

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

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)



Efeu zum Thema Wohnungsabgabe.

AZB
CH-8004 Zürich
PP/Journal

News

Wieder ans Bundesgericht

Der MV Baselland muss schon wieder ans Bundesgericht gelangen. Zum dritten Mal. Grund ist erneut eine Steuergesetzrevision, welche die Wohneigentümer im Baselbiet bevorteilt. Es geht um die Unterhaltungspauschale für Liegenschaften. Diese wird in einer neuen Gesetzesrevision auf 20% bzw. 25% für ältere Gebäude erhöht. Baselbiet hätte damit die schweizweit höchsten Abzüge. Der MV ist zuversichtlich, dass er gewinnt. Schon seine beiden vorherigen Beschwerden hatte Lausanne gutgeheissen.

Nachteile durchs Rahmenabkommen?

Bringt das viel diskutierte Rahmenabkommen Schweiz-EU Nachteile für den genossenschaftlichen Wohnungsbau und damit für die Mietenden? Um diese Frage zu klären, hat der SMV ein Gutachten in Auftrag gegeben. Anlass sind Entscheide des europäischen Gerichtshofs, die sich gegen staatliche Beihilfen für den gemeinnützigen Wohnungsbau richten. Diese sollen nur für sozial schwache Zielgruppen zulässig sein. Der Internationale Mie-

terbund (IUT) hat in Brüssel bereits ein Bündnis zum Schutz des preisgünstigen Wohnungsbaus organisiert.

Verschleppung in Basel

Der MV Basel wirft dem Kantonsparlament Verschleppung in Sachen Wohnschutz vor. Die Basler Bevölkerung hatte im letzten Juni an der Urne weitgehende Wohnschutzmassnahmen beschlossen. Doch es fehlt immer noch eine Ausführungsverordnung zu den gutgeheissenen Volksinitiativen. Der MV verlangt, dass die Basler Regierung unverzüglich eine solche Verordnung vorlegt.

Eine Firma tickt aus

Die Lausanner Immo-Firma Robert Crot & Cie. hat auf Facebook gedroht, sie wolle keine Mietenden mehr berücksichtigen, die eine Anfangsmiete angefochten haben. Dies hat in der Waadt zu einer Debatte über mögliche schwarze Listen seitens der Vermieter geführt. Der Mieterverband Asloca hat gegen solche Einschüchterungsversuche scharf protestiert.