



Mieten + Wohnen

Nr. 1/2025

www.mieterverband.ch



Good
News!
Seite 3

Liebe Leser*innen



Die Schlagzeilen rund um die Mietpolitik in unserem Land sind leider oft betrüblich. Massenkündigungen sind an der Tagesordnung, überrissene Mieten sind mittlerweile nicht nur in den grossen Städten Realität, und manche Vermieter*innen schrecken nicht mal vor Wucher zurück. So ist kürzlich eine Vermieterin in Zürich zu einer zweijährigen Freiheitsstrafe verurteilt worden, weil sie von Menschen in Notlagen völlig überhöhte Mieten verlangt hatte.

Sind wir Mieter*innen zwangsläufig am kürzeren Hebel? Angesichts solcher Nachrichten fällt es manchmal schwer, die Hoffnung auf Besserung nicht aufzugeben. Und dennoch, gute Nachrichten gibt es auch.

Der Referenzzinssatz ist endlich wieder gesunken. Damit können viele Mieter*innen von einer Mietreduktion profitieren. Schon nach wenigen Wochen konnten dank dem Mietzinsrechner des Mieterinnen- und Mieterverbands Senkungen im Wert von total 1,4 Millionen Franken ausgemacht werden.

Im Ferienparadies Engadin, wo die Reichen dieser Welt ganze Schlösser für wenige Tage im Jahr bewohnen, haben die Gemeinden angefangen, den Schutz von bezahlbarem Wohnraum voranzutreiben und damit ihre Existenz zu sichern.

In Zürich baut eine grosse Versicherungsgesellschaft über 600 neue Wohnungen, bietet langjährigen Mieter*innen freiwillig ein Vorzugsrecht an – und anständige Mietzinse.

Und mit der neuen Zivilprozessordnung wurden die Schlichtungsbehörden, die für uns Mieter*innen eine wichtige Anlaufstelle sind, gestärkt.

All diese Entwicklungen im Grossen und Kleinen werden vom Mieterinnen- und Mieterverband kritisch begleitet, fördernd und fordernd. Fortschritte zugunsten der Mieter*innen sind also möglich. Wie gross der Rückhalt in der Bevölkerung ist, zeigte sich im letzten November bei der Doppelabstimmung zum Mietrecht. Und nun möchten wir einen entscheidenden Schritt weitergehen. Die Mieten sind zu hoch und sie bereiten den Menschen grosse Sorgen, das wollen wir ändern und lancieren eine Volksinitiative. Das Vorhaben ist kühn, aber dringend nötig. Wir nehmen die Herausforderung an, für Sie und für alle Mieter*innen in der Schweiz.

Romina Loliva

Referenzzins	Endlich ist er gesunken. Wie Sie vorgehen sollten	3
Politik	Wie Bündner Gemeinden ihren Wohnraum schützen	6
Zürich	Wie man sozialverträglich um- und neubauen kann	10
Meinung	Wie das Bundesgericht Wohnpolitik betreibt	13
Initiative	Wie wir die Mietkrise stoppen wollen	14
Mietttipp	Wie Sie bei Sanierungen Ihre Rechte wahren können	16
Mobilität	Welche Vorteile E-Roller im Alltag haben	20

Herausgeber
Mieterinnen- und Mieterverband
Deutschschweiz

Redaktion
Romina Loliva
m+w@mieterverband.ch
Administration und Adressverwaltung
Mieterinnen- und Mieterverband
Deutschschweiz
Bäckerstrasse 52, 8004 Zürich
www.mieterverband.ch

Mitarbeit
Jacqueline Badran, Esther Banz,
Niels Bläsi, Nadja Burri, Manuela Gallati,
Daniel Gähwiler, Urs Geiser, Fabian Gloor,
Stefan Hartmann, Tom Künzli
Gestaltungskonzept
Hubertus Design GmbH, Zürich
Layout
Atelier Bläuer, Joel Kaiser, Bern
Titelbild
Niels Bläsi, Zürich

Druck
Stämpfli AG, Bern
Beglaubigte Auflage
135 851 Exemplare

Erscheinen
4-mal pro Jahr
Abonnementspreis
Fr. 40.–/Jahr
Inserate und Beilagen
info@mieterverband.ch
Adressänderungen
info@mieterverband.ch



www.facebook.com/Mieterverband
www.instagram.com/mieterinnenverband



Gedruckt in der Schweiz

Gute Nachrichten für Mieterinnen und Mieter!

Mit der Senkung des Referenzzinssatzes per 3. März 2025 steht vielen Mieter*innen eine Mietreduktion zu. Das System hat aber seine Tücken: Teuerung und Kostensteigerung können gegengerechnet werden. Mit Hilfe des Mieterinnen- und Mieterverbandes überprüfen Sie ihren Anspruch ganz leicht und verlässlich.

Mieter*innen haben in diesen Zeiten nicht viel zu lachen. Die Mieten sind seit 2006 um fast 25 % gestiegen. Insgesamt wurden gemäss Studien zwischen 2006 und 2023 100 Milliarden Franken zu viel Miete bezahlt. Die an sich klaren gesetzlichen Vorgaben werden nicht umgesetzt, überrissene Mietzinse sind in der Schweiz ein reales und einschneidendes Problem. Zudem wurde 2023 der Referenzzinssatz gleich zwei Mal angehoben, was zu einer weiteren Verschärfung der Situation geführt hat.

Am vergangenen 3. März gab es für einmal Grund zur Freude. Der Referenzzinssatz ist von 1,75 % wieder auf 1,5 % gesunken – damit sollten grundsätzlich die Mieten auch reduziert werden. Die Vermieterschaft gibt die Senkung jedoch selten von sich aus weiter: Mieter*innen müssen selbst aktiv werden.

Wie hängen Referenzzins und Mietzins zusammen?

Der Referenzzinssatz ist der durchschnittliche Zinssatz aller inländischen Hypothekarforderungen der Banken in der Schweiz. Er wird vierteljährlich erhoben, in Viertelprozent festgesetzt

und vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) publiziert. Er wurde im September 2008 eingeführt und betrug damals 3,5 %. Anschliessend sank er bis 2023 kontinuierlich. Jede Senkung um 0,25 % sollte theoretisch zu einem Rückgang der Mieten um 2,91 % führen. Die Mietzinssenkungen auf Grund des Referenzzinses hätten insgesamt über 20 % betragen sollen. Das ist nicht eingetroffen,

weil die Senkung nicht systematisch weitergegeben wird.

Achtung: Teuerung!

Eine Mietreduktion zu beantragen ist sehr empfehlenswert. Aber Achtung: Das System hat so seine Tücken. Die Vermieterschaft darf dem an sich berechtigten Anspruch auf eine Senkung die Teuerung und Kostensteigerung gegenüberstellen.

Wer hat Anspruch auf eine Mietreduktion?

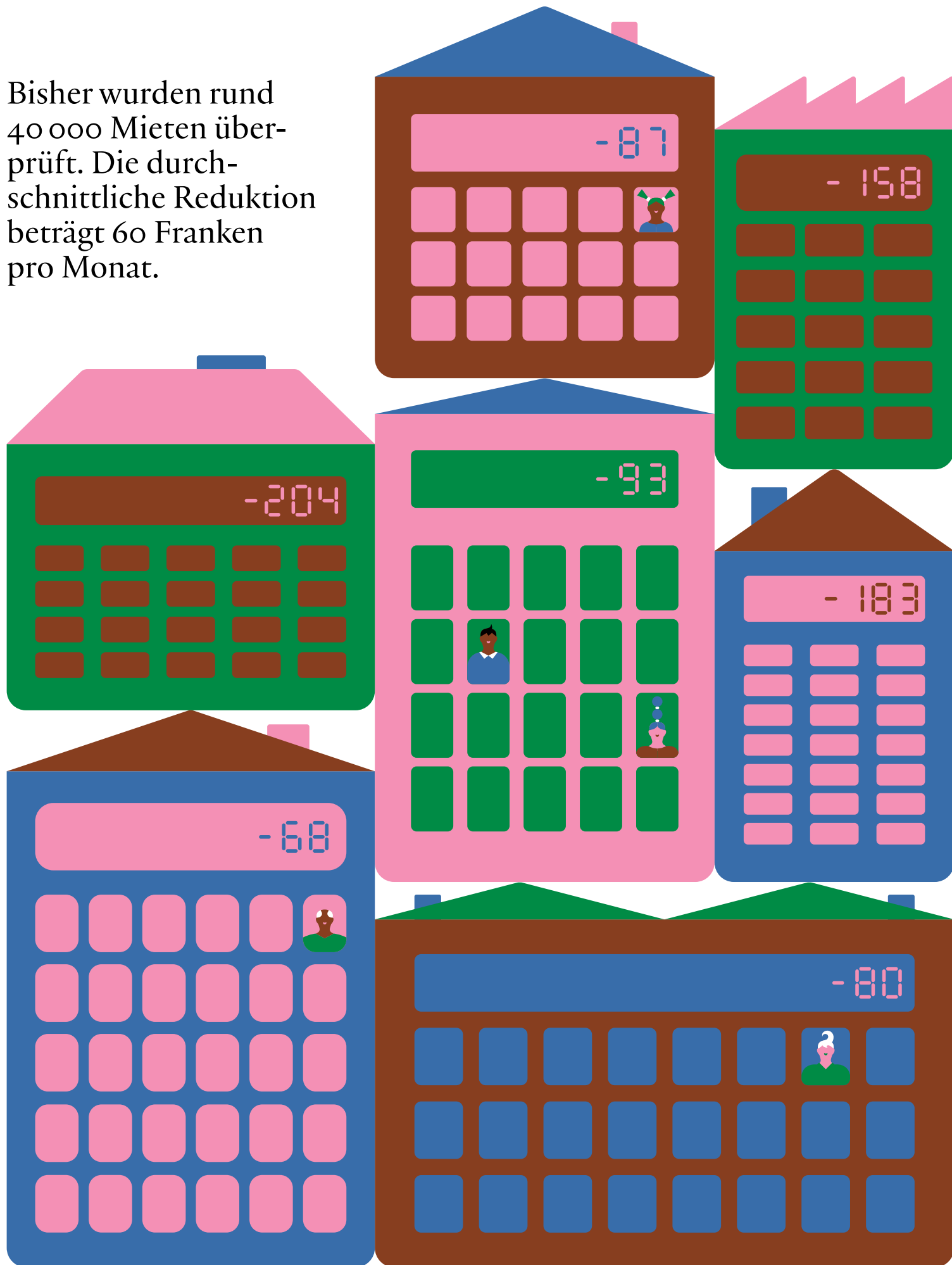
Der Anspruch auf eine Mietzinssenkung wird aufgrund der letzten sogenannten Mietzinsfestsetzung berechnet. Basis ist also das Niveau:

- beim Abschluss des Mietvertrags, wenn seither keine Anpassung erfolgte;
- oder dasjenige nach der letzten Mietzinserhöhung;
- oder aber was von der Schlichtungsbehörde oder einem Gericht im Rahmen einer Mietzinsfestsetzung verfügt wurde.

Konkret haben Mieter*innen Anspruch, wenn:

- ihre Miete auf einem Referenzzinssatz von 1,75 % oder höher beruht;
- ihre Miete auf Grund der Erhöhung des Referenzzinssatzes im Dezember 2023 auf 1,75 % erhöht wurde;
- sie seit Dezember 2023 einen Mietvertrag abgeschlossen haben;
- sie langjährige Mieter*innen sind, die nie eine Senkung bekommen haben, und die Miete immer noch auf einem Referenzzins von über 1,75 % beruht.

Bisher wurden rund
40 000 Mieten über-
prüft. Die durch-
schnittliche Reduktion
beträgt 60 Franken
pro Monat.



Diese waren in den letzten Jahren spürbar. Die Lebenshaltungskosten sind angestiegen und die Vermieterschaft darf einen Teuerungsausgleich von 40% vornehmen und Pauschalen für die Kostensteigerung einsetzen. Fällt der errechnete Betrag höher aus als der Senkungsanspruch der Mieter*innen, könnte bei einem Antrag keine Mietzinsreduktion, sondern eine Mietzinserhöhung resultieren.

Nicht verzagen – den Mieterinnen- und Mieterverband fragen

Dieses Risiko besteht. Die Chance auf eine Mietreduktion aber auch. Um herauszufinden, ob man eine zugute hat, lohnt es sich also unbedingt, nachzurechnen. Mit dem Mietzinsrechner des Mieterinnen- und Mieterverbandes wissen Mieter*innen innerhalb von 5 Minuten verlässlich, ob sie Anspruch auf eine Mietzinssenkung haben (*mieterverband.ch/senkung*). Der Rechner berücksichtigt alle regionalen Besonderheiten. Die paritätisch (mit Vertretungen der Vermieterschaft und der Mieter*in-

nen) zusammengesetzten Schlichtungsbehörden rechnen nämlich nicht alle mit den gleichen Pauschalen. Der Wohnort sowie der aktuelle Mietzins sind massgebend.

Mit wenigen Klicks kann man so also den eigenen Anspruch auf Senkung überprüfen. Der Mietzinsrechner berücksichtigt Teuerung, Kostensteigerung etc. und bietet den Nutzer*innen eine Übersicht in Tabellenform sowie einen Musterbrief für die Anfechtung.

Die Mieter*innen müssen den Antrag, ein sogenanntes Herabsetzungsbegehren, schriftlich auf den nächstmöglichen Kündigungstermin unter Einhaltung der Kündigungsfrist stellen. Die Vermieterschaft muss dann innert 30 Tagen Stellung nehmen. Antwortet die Vermieterschaft nicht beziehungsweise nicht fristgemäss oder lehnt sie das Herabsetzungsbegehren ab, können die Mieter*innen innert weiteren 30 Tagen an die Schlichtungsbehörde gelangen.

Mieter*innen, die Fragen haben oder Unsicherheiten verspüren und ihren Anspruch nochmals vertieft überprüfen

lassen wollen, können sich beim Mieterinnen- und Mieterverband beraten lassen. Mitglieder können dies bei ihrer Sektion kostenlos machen.

Innerhalb der ersten Wochen nach der Referenzzinssatzsenkung wurden rund 40 000 Anfragen im Mietzinsrechner bearbeitet und Senkungen im Wert von total 1,4 Millionen Franken berechnet. Das ergibt im Schnitt eine Mietreduktion von 60 Franken – eine kleine aber doch spürbare Entlastung des Haushaltsbudgets und somit eine gute Nachricht. Die Mietkrise in der Schweiz lässt sich damit jedoch nicht lösen. Dafür braucht es politische Massnahmen.



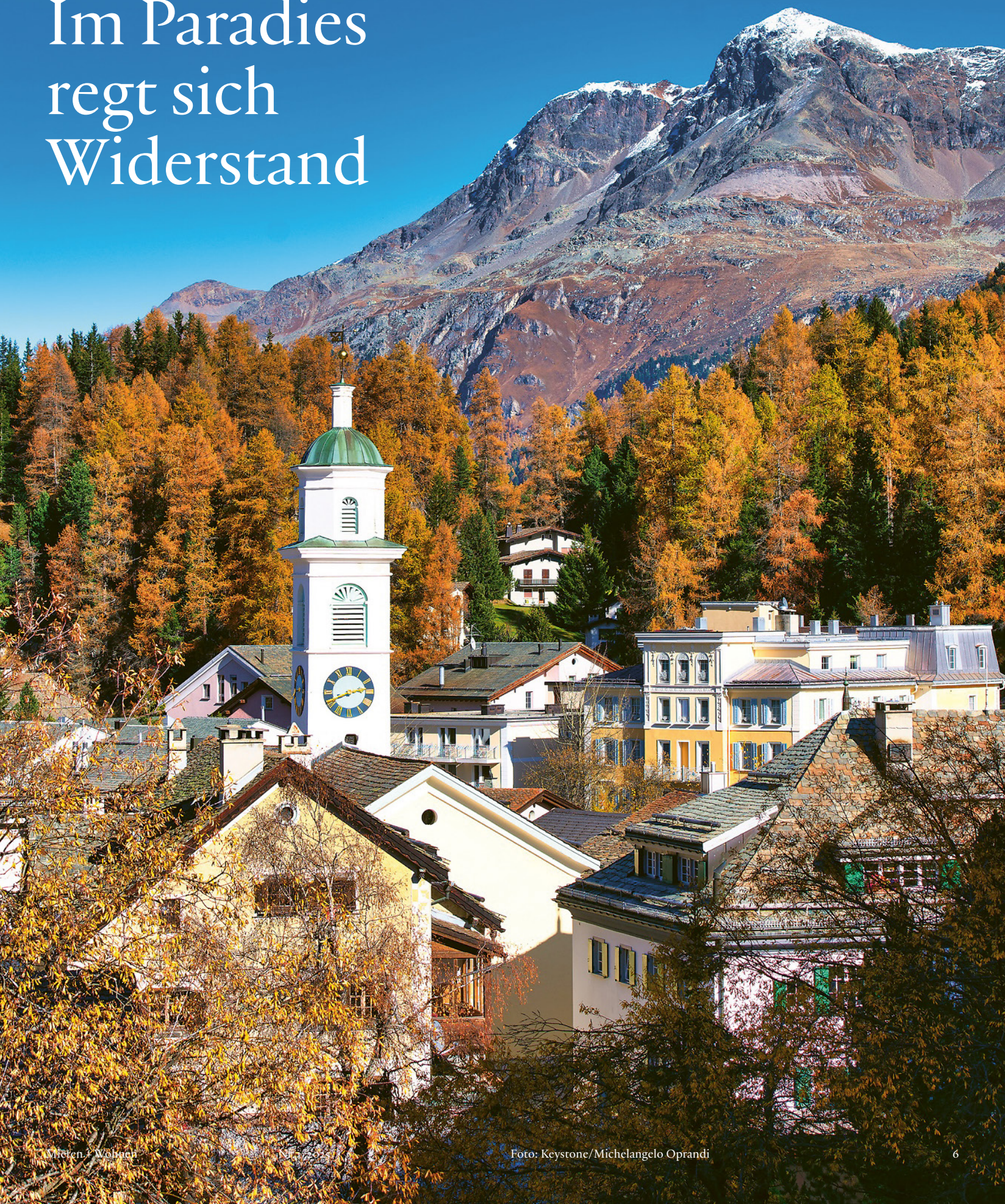
Der Referenzzins sinkt. Ihre
Miete vielleicht auch!

Prüfen Sie Ihre Miete mit unserem Rechner!

mieterverband.ch/senkung



Im Paradies regt sich Widerstand



Leerstehende Feriendomizile zuhauf, aber die arbeitende Bevölkerung findet keine bezahlbaren Wohnungen: Im Engadin und anderswo spitzt sich die Lage zu. Einzelne Gemeinden halten dagegen, mit einigem Erfolg.

Ankommen im Oberengadin. Nach knapp zwei Stunden fährt der Zug der Rhätischen Bahn, der auf der Albula-strecke soeben rund tausend Höhenmeter überwunden hat, im Bahnhof Samedan ein. Der blaue Himmel, die nahen Bergflanken und die winterlichen Temperaturen versprechen frische, gesunde Luft. Stattdessen empfängt starker Kerosingeruch die Ankommenden. Es wird wohl gerade ein Privatjet gelandet oder gestartet sein auf dem nahen Flugplatz. Samedan liegt unweit von St. Moritz. Weitere beliebte Ferienorte wie Pontresina und Sils Maria befinden sich in nächster Nähe. Das Bündner Hochtal kennt man auf der ganzen Welt. Oder besser: Kennen die Reichen dieser Welt. Und nicht wenige von ihnen freuen sich über ein paar Tage Ferien im Jahr in dieser fantastischen Bergwelt – manche im Hotel, andere im eigenen Haus oder der privaten Ferienwohnung, ihrem Zweit- oder Dritt-zuhause. Es kommt also nicht von ungefähr, dass der bekannte Umweltschützer Franz Weber im Engadin in den 1960er-Jahren seinen ersten grossen Kampf führte. Mit Erfolg: Die Seenebene und Ufer sind geschützt und dürfen nicht verbaut werden.

Die Tricks in Bundesbern

Mehr als 40 Jahre später war Franz Weber wieder erfolgreich: Die Schweizer Stimmbevölkerung nahm 2012 die Zweitwohnungsinitiative an. Sie wollte den Anteil von Zweitwohnungen pro Gemeinde auf 20 Prozent begrenzen (wo diese nicht ohnehin schon überschritten sind). Aber in Bundesbern ist eine Mehrheit der Parlamentarier*innen mit der Bau- und Immobilienwirtschaft verban-

delt. Das Gesetz zur Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative sollte die Landschaft vor Verbauung und die Menschen vor Verdrängung schützen – Ersteres funktioniert nur beschränkt und Letzteres gar nicht. Denn das Parlament beschloss, die sogenannten altrechtlichen Wohnungen und Häuser – jene, die vor 2012 schon standen – nicht vor der Umwandlung von Erst- in Zweitwohnungen zu schützen.

Das heisst, es können allmählich alle einstigen Erstwohnungen zu Zweitwohnungen werden. Verkäufe und Kündigungen sind schon jetzt die Folge davon, Mieter*innen werden aus ihren Häusern verdrängt. Und auf der grünen Wiese, am Rande der Dörfer, entstehen doch weiter neue Häuser – weil Einheimische nur noch dort wohnen können. Die problematische Entwicklung beschleunigt ausgerechnet ein Bündner: In Bundes-

Um den bestmöglichen Preis geht es bei Immobilienverkäufen fast immer. Vielen Mieter*innen bleibt dann nur die Wahl zwischen Wegzug und überrissenen Mieten.

bern erwirkte der Mitte-Politiker Martin Candinas eine weitere Lockerung des Zweitwohnungsgesetzes – jetzt ist es noch attraktiver, Häuser abzureissen und an ihrer Stelle Zweitwohnungen zu erstellen. Wegen dieser «Lex Candinas» wird sich die Lage für die Mieter*innen im Engadin und anderswo in touristi-

schen Berggemeinden noch mehr zu-spitzen, denn Zweitwohnsitze lassen sich sehr viel teurer verkaufen und vermieten als Erstwohnungen. Erstwohnungen werden von Menschen gesucht, die dort, wo sie leben, arbeiten – und die von ihrer Arbeit leben. In den touristischen Alpenregionen sind dies mehrheitlich Personen in Berufen mit niedrigen Löhnen: Gastgewerbe, Hotellerie und überhaupt Tourismus, Verkauf, Bau, auch Pflege. Wer sich hingegen an solchen Orten eine Zweit-Immobilie leisten kann, gehört zu den weit überdurchschnittlich Verdienenden, zu den Vermögenden.

Um den bestmöglichen Preis geht es bei Immobilienverkäufen fast immer. Vielen Mieter*innen bleibt dann nur die Wahl zwischen Wegzug und überrissenen Mieten. Das wirkt sich auch auf die Bevölkerungsstruktur in den Gemeinden aus: Wer arbeitet noch im Spital? Und wer sitzt am Schalter der Bergbahn und an der Kasse im Lebensmittelgeschäft?

Ausgehebelte Gemeindegesetze

In Sils hat die Schulleiterin an der Gemeindeversammlung darauf hingewiesen, dass die Zukunft der Schule ungewiss sei, weil die Kinder fehlen. Familien haben kaum noch eine Chance, eine bezahlbare Wohnung zu finden.

Dabei ist Sils eigentlich ein Vorzeigeort nicht nur wegen seiner Schönheit. Im Engadin war es eines der ersten Dörfer, die mit einem kommunalen Gesetz Erstwohnungen zu schützen versuchten, andere Gemeinden folgten dem Vorbild. Doch dann kam das in Bern gestaltete immobilienfreundliche Zweitwohnungsgesetz. Es hebelte die vorherigen, den Zweitwohnungsbau regulierenden Gemeindegesetze weitgehend

aus. Man dachte, das nationale Gesetz und die daraus abgeleiteten neuen kommunalen Zweitwohnungsgesetze würden die alten Regeln ersetzen. Ein Irrtum mit weitreichenden Folgen, erst recht seit die Immobilienlobby auch die «Lex Candinas» durchgewunken hat, sogar gegen die eindringliche Empfehlung eines besorgten Bundesrats.

In Pontresina versuchte man es mit einer Spezialsteuer für «Zweiteimische» – mit den Einnahmen wollte man bezahlbaren neuen Wohnraum für Einheimische schaffen, für ein lebendiges Dorf auch in Zukunft. Aber der Widerstand war zu gross, die Vermögenden zu mächtig. Das Projekt scheiterte – wie zuvor ein vergleichbares in der Gemeinde Silvaplana.

In Sils brachte der Gemeinderat letztes Jahr mehrere Vorschläge zur Abstimmung. Der grösste Hebel wäre gewesen, altrechtliche Wohnungen nach Abriss und Neubau oder Totalsanierung mindestens zur Hälfte als Erstwohnungen zu erhalten – es hätten also nicht einfach ebenfalls lauter Zweitwohnungen daraus werden dürfen. Aber die Vorlage hatte keine Chance. Seither sei das Dorf gespalten, sagt Urs Kienberger, der viele Jahre das berühmte Hotel Waldhaus geführt hat. Dabei sei fast allen klar, dass gehandelt werden müsse. Aber die Situation sei vertrackt. «Die Menschen hier sind stolz darauf, dass Sils noch immer ein so schöner Ort ist. Sie möchten, dass das Dorf attraktiv bleibt, deshalb gibt es einen starken Konsens für Zurückhaltung beim Bauen. Aber das erhöht den Druck auf die altrechtlichen Wohnungen. Die müssten besser geschützt werden. Das Dorf soll ja weiterhin auch von Familien bewohnt bleiben.»

«Die Menschen hier sind stolz darauf, dass Sils ein so schöner Ort ist.»

Der Druck steigt und steigt

Zu den frühen regulierenden Massnahmen von Sils gehörte ein obligatorischer Erstwohnungsanteil bei Neubaulösungen, den erhöhte man 2010 sogar auf 50 Prozent. So konnten über hundert neue Wohnungen für die ansässige Be-

völkerung geschaffen werden. Das Zweitwohnungsgesetz brachte aber auch das Silser Modell durcheinander, «und vor allem setzten sie in Bern die Initiative sehr fragwürdig in ein Gesetz um. Da hatten die Initiativgegner viel mehr die Federführung als die Befürworter», sagt Urs Kienberger. Jetzt müssen die Gemeinden strengere Gesetze erlassen, um ihre bestehenden Erstwohnungen zu schützen, aber, sagt der pensionierte Hotelier: «Verbote sind auf kommunaler Ebene viel schwieriger einzuführen und einzuhalten als auf nationaler.»

2018 – also noch vor Corona – dachte man in Sils noch, man könne das Gesetz sogar ein wenig zusätzlich lockern: Die bis dahin kommunal geschützten Erstwohnungen sollten nach 20 Jahren durch Bezahlen einer Ablösesumme in eine Zweitwohnung umgewandelt werden können. Doch dann verstärkte die Pandemie den Druck auf den Wohnraum in den schönen und gut erschlossenen Alpen zusätzlich. Der Gemeindevorstand schlug nun vor, die Lockerung wieder rückgängig zu machen. Aber dieser Vorschlag hatte im Juni 2024 an der Gemeindeversammlung keine Chance. Erst jetzt gelang es in einem zweiten Anlauf, den Schutz wieder einzuführen. Eine Einheimische hatte die Initiative ergriffen, Urs Kienberger und ein ehemaliger Gemeindepräsident zogen mit und gemeinsam erreichten sie eine Mehrheit. Es sei ein kleiner Schritt, sagt die Gemeindepräsidentin, Barbara Aeschbacher, zum Erfolg, aber immerhin: «Es ist gelungen, die neu geschaffenen Erstwohnungen wieder zu schützen. Der Druck ist gross, das rechtfertigt die Rückkehr zum bewährten Hebel.»

Pioniergemeinde Flims

Über den Silser Erfolg freut sich auch die Bündner Grossrätin Franziska Preisig (siehe Interview). Die Juristin lebt mit ihrer Familie in der Oberengadiner Gemeinde Samedan in einer Mietwohnung und weiss nie, wie lange noch. Sie engagiert sich auch im Mieterinnen- und Mieterverband Graubünden und kennt die Ausgangslage im Engadin bestens: Sie erzählt: «Flims hat den viel grösseren Coup gelandet.» Das bei Wintertourist*innen beliebte Flims liegt in der Surselva (dem Tal, aus dem auch der Mitte-Politiker

Candinas stammt). Auch hier habe die Nachfrage nach Wohnraum in den vergangenen Jahren stark zugenommen, mit stark steigenden Immobilienpreisen als Konsequenz, wie die Gemeinde schreibt: «Dies erhöht den Druck auf die altrechtlichen Wohnungen stark, sodass diese vermehrt auf dem Zweitwohnungsmarkt gehandelt werden.» Und das wiederum führe zu unerwünschten Auswirkungen: Verdrängung der einheimischen Bevölkerung, fehlende Erstwohnungen für Neuzuzüger*innen, Entleerung des Dorf-

Die Flimser Bevölkerung beschloss im 2023, mit einem obligatorischen Erstwohnungsanteil bei baulichen Massnahmen Gegensteuer zu geben.

zentrums, Abwanderung. Und auch in Flims hätten Betriebe zunehmend Mühe, Personal zu finden, nicht zuletzt «aufgrund von fehlendem Wohnraum». Mindestens hundert Erstwohnungen wurden innerhalb von nur fünf Jahren in Zweitwohnungen umgewandelt, rechnete eine Studie der Fachhochschule Graubünden vor.

Die Flimser Bevölkerung beschloss im November 2023 mit grosser Mehrheit, mit einem obligatorischen Erstwohnungsanteil bei baulichen Massnahmen Gegensteuer zu geben. So gilt jetzt das, was die Gemeindeversammlung in Sils ablehnte: eine Erstwohnungsverpflichtung von 50 Prozent bei Abbruch und Neubau und bei einem wesentlichen Umbau, der die Raumaufteilung verändert und weitere Wohnungen schafft. Alternativ muss eine Abgeltung entrichtet werden, wobei die Gemeinde mit diesen Beträgen einen Fonds zum Erstellen von Erstwohnungen aufnet.

Mit der Zweitwohnungsinitiative wollte man einst die Natur und die Dörfer vor allzu vielen kalten Betten schützen. Jetzt muss man sogar die warmen Betten schützen. Aber in den Gemeinden erkennt man zunehmend, wie problematisch die Bundespolitik für ihre Entwicklung ist. Und sie handeln.

«Der Wohnraum ist falsch genutzt»

Im Engadin ist es kaum noch möglich, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Warum und mit welchen Folgen, erklärt die dort lebende Grossrätin Franziska Preisig.



Franziska Preisig

Franziska Preisig, ist die Zweitwohnungsinitiative von Franz Weber, die 2012 knapp angenommen wurde, schuld an der heutigen Wohnkrise in den touristischen Bergregionen?

Nein. Das Problem liegt in ihrer miserablen Umsetzung, dem Zweitwohnungsgesetz. Ich würde sogar sagen, es sei verfassungswidrig. Denn gemäss Initiativtext müsste der Anteil Zweitwohnungen ja auf 20 Prozent beschränkt werden. Es dürften also keine neuen Zweitwohnungen entstehen, wo diese Hürde bereits überschritten ist.

Der Neubau von Zweitwohnungen und so auch die Zersiedlung konnten gestoppt werden, sagt der Bund. Warum entstehen trotzdem neue Zweitwohnungen?

Weil die bürgerlichen Politikerinnen und Politiker in Bern ganz viele Löcher ins Gesetz gebohrt haben. Eines der gravierendsten: Sogenannt «altrechtliche» Wohnungen – also jene, die es vor Annahme der Initiative im März 2012 schon gab oder für die die Baubewilligung

vorlag – sind nicht geschützt und ihre Besitzer in der Art und Weise der Nutzung frei. Ältere Wohnungen können also in Erstwohnungen umgewandelt werden. Es gibt zwar im Gesetz auch einen Schutz vor Missbrauch und unerwünschten Entwicklungen aufgrund dieser Befreiung des altrechtlichen Bestandes ...

Aber?

Das Bundesparlament hat die Verantwortung einfach an die Kantone und Gemeinden delegiert. Quasi: Macht ihr doch! Die Kantone wollen nicht, also muss jede Gemeinde sich selber etwas einfallen lassen. Mit dem Effekt auch, dass sich Probleme in Nachbargemeinden verlagern.

Im Kanton Graubünden gehen Flims, Sils, Pontresina und einige weitere Gemeinden die Probleme aktiv an. Aber was ist mit den vielen weiteren von der Verdrängung betroffenen, warum bewegen sie sich nicht?

Viele Gemeindevorstehende waren noch nie Mietende und finden deshalb vielleicht keinen Zugang zu den damit verbundenen Problemen, da sie nie selber betroffen waren. Andere, die sich kümmern – oft aus dem Unterland Zugezogene –, kriegen eins aufs Dach, wie Barbara Aeschbacher in Sils.

Kümmert es die Einheimischen denn gar nicht, wenn allmählich das Personal in Spitälern, Alterszentren, Läden, Restaurants und bei Bahnen fehlt, weil sie alle keine Wohnung finden?

Doch. Denn tatsächlich spüren jetzt langsam auch diejenigen die Konse-

quenzen, die sich gegen ein stärkeres Zweitwohnungsgesetz und also gegen besseren Schutz gewehrt haben. Hotels bauen wieder mehr Personalhäuser. Aber sie bauen Studios – das bringt uns zurück in die Zeiten mit dem Saisonnierstatut, als Arbeitende geholt wurden, aber ohne Familie. Unter den heutigen Bedingungen ist es immer schwieriger, als Angestellte, die zur Miete wohnen, noch eine Familie zu gründen.

Während mit den Ferienwohnungen gleichzeitig so viel Wohnraum die meiste Zeit leer steht.

Korrekt. Es gibt genug Wohnraum, aber er ist falsch genutzt. Bis zu 50 Wochen im Jahr kalte Betten, während gleichzeitig immer mehr Arbeitnehmende im ÖV, in Bussen oder Autos über die Pässe zupendeln muss, es in den einst lebendigen Dörfern «tötelet» und die Schulen schliessen müssen.

Mit dem Vorstoss von Nationalrat Martin Candinas können altrechtliche Häuser von Einheimischen, wenn sie ausgekernt oder abgerissen und neu gebaut werden, als Zweitwohnungs-Immobilien auf den Markt kommen. Es gibt nicht einmal eine Verpflichtung zu teilweisen Erstwohnungen. Was bedeutet das?

Die weitere Lockerung des Zweitwohnungsgesetzes ist verheerend. Denn jetzt ist es noch attraktiver, altrechtliche Wohnungen in Zweitwohnungen umzunutzen. Als SP hätten wir einer Flexibilisierung zustimmen können, wenn gleichzeitig ein Erstwohnungsanteil von 50 Prozent im Zweitwohnungsgesetz verankert worden wäre. Denn eine Flexibilisierung bei der Raumeinteilung älterer Häuser macht oftmals durchaus Sinn und kommt verschiedenen Bedürfnissen entgegen.

Wo sehen Sie den grössten Hebel für eine bessere Entwicklung?

Im Moment in einem Erstwohnungsanteil um die 50 Prozent. Aber es braucht mehr. Die Gemeinden müssen dringendst eine aktive Wohnraumpolitik machen, Wohnraumstrategien entwickeln zugunsten ihrer Bevölkerung und des lokalen Gewerbes. Sonst gehen die Verdrängung und das Aussterben der Dörfer weiter.

Sozialverträgliche Neubauten sind möglich



Foto: Aig Helvetia

Die Helvetia-Versicherung wird die Siedlung Frohburg im Norden der Stadt Zürich durch einen Neubau ersetzen. Im Umgang mit den Bewohner*innen geht die Eigentümerin einen ungewöhnlichen Weg.

Nur ein paar Schritte von der Station «Tierspital» und der Winterthurerstrasse entfernt findet man sich an einem ganz eigenen Ort wieder. Zwischen den beige-braunen 1950er-Jahre-Bauten, die hier stehen, gibt es viel Grün, jede Menge parkierter Velos und zahlreiche Katzen, die über die Wiese huschen oder selbstbewusst mitten auf dem Gehweg liegen. Alles wirkt friedlich.

So ruhig wird es in der Siedlung Frohburg nicht bleiben. Veränderung naht. Davon zeugen die Bauprofile, die zwischen den Gebäuden in die Höhe ragen. «Am Anfang wirkten sie fast bedrohlich. Inzwischen haben wir uns daran gewöhnt», sagt Tina Janczer. «Sie stehen ja auch schon lange», ergänzt Bernadette Erismann. Die beiden Frauen wohnen in der Gartenstadtsiedlung im Norden der Stadt Zürich zwischen Winterthurerstrasse und Frohburgstrasse. Tina Janczer verbrachte hier mehr oder weniger ihr ganzes Leben, Bernadette Erismann ihr halbes. Als die Helvetia-Versicherung, die Eigentümerin, 2018 bekannt gab, dass sie die Siedlung abreißen und durch Neubauten ersetzen will, war das ein Schock.

Die Siedlung ist ein Pfeiler im Leben

Tina Janczer ist in der Frohburg aufgewachsen. In ihren Zwanzigern ging sie auf Reisen und kehrte danach in ihr Zuhause zurück. «Mein damaliger Partner und ich wollten nur übergangsweise hier wohnen.» Aber Tina Janczer blieb. Heute lebt die 46-Jährige mit ihrer 15-jährigen Tochter und ihrem 13-jährigen Sohn in der Frohburg – eingebettet in ein tragendes Familienkonstrukt. Ihre Eltern, ihre Schwester und ihr Ex-Mann – der Vater der Kinder – wohnen nur ein paar Häuser weiter. Ihr Bruder ein Stockwerk

unter ihr. Janczer: «Die Kinder konnten dank dieser Nähe seit der Trennung einfach zwischen uns Eltern pendeln. Ich kann mich um meine Eltern kümmern und mit meinen Geschwistern eine enge Beziehung pflegen.»

Bernadette Erismann lebt seit 45 Jahren in der Siedlung. Ihr Sohn ist längst ausgezogen, ihr Mann seit fünf Jahren in einem Pflegeheim. Die 91-Jährige wohnt allein und kommt bestens zurecht. Waschen in der geteilten Waschküche, einkaufen und Besuche bei ihrem Mann in Wollishofen, das alles schafft sie selbstständig. «Die Lage ist ideal. Das Tram ist nahe und fährt direkt nach Wollishofen. Es gibt Einkaufsmöglichkeiten und ich kenne einige Bewohner*innen. Es ist schön hier», sagt sie. Dem schliesst sich Sarah Hubmann an. Die 45-Jährige zog 2003 als Studentin hierher. Sie kann sich keinen besseren Ort vorstellen. «Ich schätze die Nähe zum Wald und die Ruhe. Man ist etwas abseits vom Trubel und doch schnell mitten in der Stadt.» Für alle drei ist klar: Sie wollen hier noch lange bleiben.

Helvetia handelt «positiv pionierhaft»

Mit der Ankündigung der Helvetia-Versicherung schien dieser Wunsch für einen Moment zu einer Unmöglichkeit zu verkommen. Denn das Neubauprojekt erinnert auf den ersten Blick an Verdichtungsgeschichten, wie man sie aus Zürich nur zu gut kennt: In die Jahre gekommene Siedlungen müssen Neubauten weichen. Mehr Wohnungen, höhere Mieten, mehr Rendite lautet das Motto. Die bisherigen Bewohner*innen werden verdrängt.

Auch in der Frohburg wird verdichtet: Wo heute 303 Wohnungen stehen, soll es

in einigen Jahren mehr als doppelt so viele geben. 657 plant die Helvetia-Versicherung. Dazu einen Kindergarten mit Hort, einen Laden und ein Café. In einem Punkt geht die Helvetia aber einen anderen Weg – einen «positiv pionierhaften», findet Walter Angst, Co-Geschäftsleiter des Mieterinnen- und Mieterverbands Zürich. Die Eigentümerin will dafür sorgen, dass langjährige Mieter*innen in der Siedlung bleiben können. Dazu bietet sie ihnen preisgünstige Wohnungen im Neubau. «Für unsere Altmietenden möchten wir ein Vorzugsrecht für neue Wohnungen in einem sehr tieferen Preissegment gewähren», erklärt Rebecca Blum, Mediensprecherin bei Helvetia. Das Recht gilt für rund 90 Mietparteien, die vor dem Jahr 2017 eingezogen sind.

Freiwilliges Engagement

Dieses Vorgehen freut Walter Angst. Denn: Die Eigentümerin hat sich freiwillig dazu entschieden. «Es gibt keine Verpflichtung, dass die Helvetia einen Anteil preisgünstiger Wohnungen bereitstellen muss», so Angst. Für institutionelle, renditeorientierte Bauherrschaften ist das ungewöhnlich. «Für die meisten institutionellen Eigentümer*innen ist die Rendite das höchste Ziel», sagt auch Sabeth Tödtli, die das Projekt mit ihrem Verein Urban Equipe begleitet.

Auch die Etappierung des Bauvorhabens ist laut Angst durchdacht. Die Umsetzung erfolgt in zwei Teilen. In einem ersten Schritt reisst die Helvetia rund 100 Wohnungen ab, in einem zweiten die restlichen 200. Langjährige Bewohner*innen, die in den Neubau ziehen möchten und aktuell in einer Wohnung leben, die in der ersten Etappe

abgerissen wird, können innerhalb der Siedlung umziehen. Die vergünstigten Wohnungen entstehen zuerst. Neben Miete und Planung wird die Zusammenarbeit mit dem Mieterverband geschätzt – von den Bewohner*innen und der Eigentümerin. Der Verband habe in der Kommunikation mit den Mieter*innen wertvolle Hinweise geliefert, sagt Rebecca Blum. Und Tina Janczer betont: «Dass wir den Mieterverband an unserer Seite haben, ist beruhigend.»

Mietpreise sind noch unklar

Aber es gibt auch offene Fragen. Die drängendste betrifft die künftigen Mietpreise. «Das Wichtigste für eine sozialverträgliche Transformation sind bezahlbare Mieten und eine rechtzeitige und verbindliche Kommunikation dieser Mietzinse», sagt Sabeth Tödtli. Die Helvetia-Versicherung hat die Preise noch nicht kommuniziert. «Aktuell können wir aufgrund noch ausstehender Formalitäten sowie des noch unklaren Zeitpunkts für die Realisierung die Mietpreise noch

nicht kommunizieren», begründet Rebecca Blum. Die regulären Mieten sollen sich im ortsüblichen Rahmen bewegen. In einer Sitzung des Stadtzürcher Parlaments, in der das Bauprojekt behandelt wurde, nannte ein Vertreter der Alternativen Liste (AL) preisgünstige Mieten von 1250 Franken für eine 2,5-Zimmer-Wohnung und 2100 Franken für eine 4,5-Zimmer-Wohnung. Die Helvetia hat sich dazu nicht geäussert.

Die Bewohner*innen hoffen auf baldige Klärung. «Wir wären froh, wir wüssten, wie viel die neuen Wohnungen kosten. Wir müssen wissen, ob wir uns das leisten können», sagt Tina Janczer. Auch Sarah Hubmann betont: «Wir haben zwar dieses Versprechen der Helvetia. Es wäre aber beruhigend, die Mieten schwarz auf weiss zu haben.» Für Bernadette Erismann ist das Timing das grösste Fragezeichen. «In meinem Alter würde ich schon gerne wissen, wie lange es noch dauert. Je nach Zeitfenster wird für mich auch eine Alterswohnung zum Thema.»

Der Mieterinnen- und Mieterverband Zürich bleibt zuversichtlich: «Langjährige Mieter*innen werden in eine mit ihrem Budget bezahlbare Neubauwohnung umziehen können», sagt Walter Angst. Die grosse Frage, die bleibt: Wird Helvetia das Frohburg-Modell überall umsetzen? Die Zukunft wird's zeigen.

Bernadette Erismann (links) und Tina Janczer wohnen beide seit über 40 Jahren in der Frohburg – und würden gerne noch länger bleiben.



Foto: Samantha Taylor

Das Bundesgericht hebelt den Mietschutz aus

Dass die Mieten laufend erhöht werden, hat verschiedene Gründe. Neben dem Machtgefälle zwischen Vermieter-schaft und Mieterschaft und dem fehlenden Angebot führt die Rechtsprechung des Bundesgerichts zu mehr Renditemöglichkeiten.

Die Mieten werden laufend erhöht, obwohl die Kosten für die Vermieter*innen seit Jahren sinken. Gemäss Studie sind es inzwischen über 10 Milliarden Franken Miete, die pro Jahr ungerechtfertigt von Mietenden an die Vermieter-schaft fliessen. Ungerechtfertigt deswegen, weil das Mietrecht auf der Kostenmiete basiert; tiefere Kosten müssten tiefere Mieten nach sich ziehen.

Die meisten Erhöhungen finden beim Wechsel der Mieterschaft statt. Und dabei geht es mehr um das Auspressen einer Zitrone – wobei die auszupressende Zitrone wir Mieter*innen sind – als um exakte Berechnungen nach Referenzzinssatz und Co. In unserer Luzerner Kampagne für mehr Transparenz und Anfechtungen beim Anfangsmietzins haben wir daher seit 2021 versucht, gegen solche ungerechtfertigten Erhöhungen vorzugehen. Trotz Erfolgen müssen wir feststellen, dass sich in dieser Zeit der Rahmen, was überhaupt erlaubt ist, zugunsten der Vermieterschaft verschoben hat. Verantwortlich dafür sind die Urteile des Bundesgerichts, das die Renditemöglichkeiten für Vermieter*innen massiv ausgebaut hat.

Basierend auf dem Prinzip der im Gesetz verankerten Kostenmiete erachtete das Bundesgericht lange Zeit einen Zuschlag von 0,5 % zum Referenzzinssatz

als zulässigen Wert. 2020 änderte das Bundesgericht diese Praxis. Nun darf der Nettoertrag oder die Nettorendite statt 0,5 % neu 2 % über dem Referenzzinssatz liegen, solange dieser nicht höher als 2 % ist. Beim damaligen Referenzzinssatz von 1,75 % war nun statt einer Rendite von 2,25 % neu eine solche von 3,75 % erlaubt. Diese sogenannte Nettorenditeberechnung gilt allerdings nur bei Bauten, die älter als 10 Jahre sind und nicht länger als 30 Jahre bei derselben Eigentümerschaft liegen.

Skandalöser Entscheid

Bei Altbauten – also Gebäuden, die länger als 30 Jahre im selben Besitz sind – gilt nicht die Kostenmiete, sondern eine Marktmiete; die Mieten müssen dem orts- und quartierüblichen Niveau entsprechen. Stieg der Anfangsmietzins gegenüber der Vormiete um mehr als 10 %, galt jedoch die Vermutung, dass diese Erhöhung missbräuchlich sei. Diese Vermutung musste durch die Vermieterschaft eindeutig widerlegt werden: Mindestens fünf Objekte im gleichen Ort oder Stadtquartier, die nach Lage, Grösse, Zustand, Ausstattung und Bauperiode mit dem Mietobjekt vergleichbar sind, musste sie dazu vorbringen.

Auch hier griff das Bundesgericht ein. Neu reichen Indizien wie Statistiken oder

ein langes Vormietverhältnis, um die Missbrauchsvermutung umzustossen, und die Beweislast mit den fünf Objekten liegt dann bei den Mieter*innen. Den Mietzins bei einem Wechsel der Mieterschaft zu erhöhen, wird so erleichtert.

Und was gilt bei Neubauten – also Gebäuden, die vor maximal 10 Jahren gebaut wurden? Auch hier ist eine Rendite erlaubt, die 2 % über dem Referenzzinssatz liegt. Die Renditeberechnung beruht bei Neubauten aber auf dem gesamten investierten Kapital, nicht nur dem Eigenkapital.

Der neuste Entscheid des Bundesgerichts – und das ist skandalös – erhöht den Renditesatz sogar auf 3,5 % über dem Referenzzinssatz. Das macht beim aktuellen Referenzzinssatz eine Rendite von 5 % – und zwar auf das gesamte investierte Kapital, inklusive Fremdkapital.

Höhere Renditen allenthalben und erschwerte Mietzinsanfechtungen: Das Bundesgericht macht mit diesen Urteilen Mietpolitik – auf eine solch mietfeindliche Weise, wie es dem Parlament dank der Referendumsfähigkeit des Mieterinnen- und Mieterverbands nie gelingen würde. Politisch bedeutet dies für uns, eigene Ideen anzustossen. Wir müssen die Kostenmiete stärken und mehr Kontrollmöglichkeiten bei den Renditen schaffen.



Foto: Keystone/Manuel Geisser

Man kann ja nicht nicht wohnen

Kaum jemand hält sich noch an das geltende Mietrecht. Deshalb steigen die Mieten kontinuierlich. Die Bevölkerung muss dies korrigieren und das Abzocken von Mietenden stoppen. Der Mieterinnen- und Mieterverband lanciert eine Volksinitiative.



Jacqueline Badran, SP-Nationalrätin und Vorstandsmitglied des Mieterinnen- und Mieterverbands Schweiz

Sie fragen sich, warum die Mieten steigen und steigen?

Eigentlich haben wir ein kluges Mietrecht. Mieten müssen sich nämlich an den realen Kosten der Vermietenden orientieren, abseits des Prinzips von «Angebot und Nachfrage». Zusätzlich darf nur eine beschränkte Rendite gemacht werden. Diese weise Regelung hat die Gesetzgeberin sehenden Auges gemacht. Würde man nämlich die Mietpreisbildung dem sogenannten Markt überlassen, könnte die Vermieterseite den Preis bestimmen. Die Konsequenzen für die Mietenden wären fatal: Man muss ja wohnen, man kann ja nicht nicht wohnen. Es herrscht also ökonomisch ausgedrückt Konsumzwang. Dort, wo die Arbeitsplätze sind, gibt es immer eine das Angebot übersteigende Nachfrage nach Wohnraum. Wenn nämlich mehr gebaut wird, kommen mehr Leute. Diese gehen ins Restaurant, zum Coiffeur, haben Kinder, die zur Schule gehen, und so weiter. Das schafft mehr Arbeitsplätze, was wiederum mehr Nachfrage nach Wohnraum nach sich zieht. Das Angebot hinkt also immer hinterher, egal, wie viel man baut. In der Ökonomie nennt man genau das einen «Anbietermarkt». Die Vermietenden können also den Preis festlegen und so die maximale Zahlungsfähigkeit der Mietenden abschöpfen, also eine maximale Rendite erzielen. Unser System sagt deshalb «Nein»! Nein, liebe Vermietende, ihr dürft keine beliebige Rendite machen, und die Mieten müssen sich nach den Kosten richten.

Sie fragen sich nun erst recht, warum dann die Mieten trotzdem so krass gestiegen sind in den letzten 20 Jahren?

Die Kosten für die Vermietenden sind wegen der historischen Tiefzinsphase massiv gesunken. Also hätten die Mieten im Gegenteil sinken müssen, weil sie sich ja an den realen Kosten zu orientieren haben.

Dass dies nicht geschah, liegt daran, dass sich kaum mehr jemand an das geltende Mietrecht hält. Zinssenkungen werden zum Teil nicht weitergegeben. Der grösste Mietpreistreiber aber ist, dass bei Wohnungswechseln die Mieten einfach erhöht werden, obwohl das missbräuchlich und damit rechtswidrig ist. Einfach mal ein paar hundert Franken aufschlagen ohne den geringsten Mehrwert, ohne Leistung.

Sie fragen sich, wie das möglich ist?

Warum müssen sich Vermietende nicht ans geltende Mietrecht – also die Kostenmiete mit dem Renditedeckel – halten? Das ist so, weil sie es einfach können; denn die sogenannten Anfangsmieten müssen von den Mietenden vor einer Schlichtungsstelle angefochten werden. Und zwar im ersten Monat. Das machen circa 0,2% der Mietenden.

Sie fragen sich, warum so wenige Leute sich wehren?

Ganz einfach: Zuerst müsste man wissen, dass man das kann; viele haben aber von ihren Rechten keine Ahnung. Dann sollte man sich auch getrauen. Viele haben Angst – jetzt, da sie endlich eine neue Wohnung gefunden haben –, dass ihnen wieder gekündigt wird, wenn sie die Vermieterschaft vor Gericht ziehen. Und schliesslich hat man doch gerade in Treu und Glauben einen Mietvertrag unterschrieben. Juristenzeug schreckt viele ab. Dazu muss man auch noch Zeit haben, mitten im Umzugsstress die Miete anzufechten. Dass die einzelnen Mieterinnen und Mieter selbst für die Durchsetzung des Mietrechts sorgen müssen, ist deshalb ganz offensichtlich eine Zumutung.

Und so kommt es, dass die Mieten Jahr für Jahr steigen. Mietende zahlen über 10 Milliarden oder 360 Franken pro Monat zu viel gemessen an den gesetzlichen Vorgaben. Die Vermieterlobby hat also schleichend eine Marktmiete einge-

führt, ohne je einen Buchstaben des Gesetzes zu ändern. Ohne dass die Bevölkerung je mit einer Abstimmung etwas dazu zu sagen gehabt hätte.

Sie fragen sich, wie lange wir dem noch zuschauen wollen?

Keinen Moment länger, denn dieses volkswirtschaftliche Debakel, diese gesetzeswidrige Ungerechtigkeit müssen wir stoppen. Die Bevölkerung muss korrigieren können. Der Mieterinnen- und Mieterverband lanciert eine Volksinitiative:

Erstens müssen die Kostenmiete und die beschränkte Rendite endlich konkret in die Verfassung geschrieben werden. Und zweitens braucht es eine periodische automatische Überprüfung der Mietpreise. Denn schliesslich geht es hier nicht um irgendwelche Regeln zu Turnschuhen, sondern um die Durchsetzung eines Rechts rund um das Zuhause der Menschen und um den grössten Posten im Haushaltsbudget.

Neue Küche, neues Bad – aber ohne uns?



Foto: iStockphoto

Sanierungen bringen oft viel Unruhe mit sich, und nicht selten erhalten alle Mieter*innen eine Kündigung. Doch Widerstand kann sich lohnen – diese Tipps zeigen, wie vorzugehen ist.

Als Brigitte und Rolf Hugentobler eines Tages einen Brief von ihrer Hausverwaltung erhalten, staunen sie nicht schlecht: Ein Termin zur Begutachtung ihrer Wohnung wird angekündigt. Vor wenigen Tagen war bereits ein Handwerker dort, um die Leitungen zu inspizieren. «Will die Vermieterin sanieren? Bedeutet das eine baldige Kündigung?» fragen sie sich besorgt.

Ihre Befürchtung kommt nicht von ungefähr. Massenkündigungen wie die bei den «Sugus-Häusern» im Zürcher Kreis 5 verunsichern viele Mieter*innen. Ihr Wohnhaus wurde in den 80er-Jahren gebaut und seither nicht modernisiert. Zwar wirkt die Einrichtung mit ihren braunen Küchenfronten und den bunten Badezimmerfliesen altmodisch, doch für die Hugentoblers ist ihr Zuhause perfekt. Seit Jahrzehnten nennen sie diese Wohnung ihr Zuhause, haben hier ihre Kinder grossgezogen, Nachbarschaft gelebt und Wurzeln geschlagen. Eine Kündigung würde nicht nur den Verlust der Wohnung bedeuten, sondern auch den Abschied von der vertrauten Gemeinschaft. Zudem ist die Miete im Vergleich zu den

allgemein gestiegenen Wohnkosten moderat – ein wesentlicher Faktor für viele Bewohner*innen der Liegenschaft.

Manche Renovationen sind möglich, ohne dass Mieter*innen ausziehen müssen. Doch oft wird behauptet, eine Sanierung mache den Verbleib unmöglich – sei es aus praktischen Gründen oder mit dem Hintergedanken, danach höhere Mieten verlangen zu können. Ob es wirklich so ist, sollte genau geprüft werden.

Vorübergehender Auszug als Lösung

Das Bundesgericht hat entschieden, dass eine Kündigung aufgrund einer Sanierung missbräuchlich sein kann, wenn Mieter*innen einen temporären Auszug anbieten. In diesem Fall stellt die Anwesenheit der Mieter*innen kein Hindernis für die Bauarbeiten dar, sodass ein schutzwürdiges Kündigungsinteresse fehlt. Die Hugentoblers sollten also noch vor einer allfälligen Kündigung schriftlich erklären, dass sie bereit wären, während der Sanierung vorübergehend auszuziehen – die sogenannte Auszugsgarantie –, um danach in ihre renovierte Wohnung zurückzukehren.

Dieses für Mieter*innen wichtige Instrument wurde nun vom Obergericht des Kantons geschwächt. Das Mietgericht Zürich hatte sich kürzlich mit der Frage zu beschäftigen, wie es mit der Missbräuchlichkeit aussieht, wenn die Mieterschaft erst nach Erhalt der Kündigung eine Auszugsgarantie abgibt, und gab dem betroffenen Mieter recht. Die Gegenseite zog das Urteil weiter und errang ihrerseits einen Sieg vor dem Zürcher Obergericht. Dieses war der Meinung: Eine einmal gültig ausgesprochene Kündigung bleibt bestehen, selbst wenn die Mieterschaft später eine Auszugsgarantie gibt.

Fragwürdiges Urteil

Das Urteil des Obergerichts ignoriert den eigentlichen Zweck der Kündigung und ist deshalb fragwürdig. Wenn Mieter*innen garantieren, für die Sanierung auszuziehen, ist eine Kündigung überflüssig. Dennoch hielt das Gericht an der Gültigkeit der Kündigung fest – obwohl sie keinen praktischen Nutzen mehr hat.

Das benachteiligt kooperative Mieter*innen und verschafft Vermieter*innen mehr Spielraum, Kündigungen auch ohne echten Bedarf durchzusetzen. So können Mieter*innen ihre Wohnung verlieren, obwohl sie der Vermieterschaft gar nicht im Weg stehen. Was können Mieter*innen dennoch tun?

Gemeinsam auftreten

Mieter*innen haben bessere Chancen, wenn sie sich zusammenschliessen und gemeinsam Forderungen stellen. Dabei sollten ihre Anliegen strukturiert und geordnet werden. Die Hugenoblers könnten in ihrer Hausgemeinschaft eine Sprecherrolle übernehmen und die Gespräche mit der Vermieterin führen. Eine faire Vermieterin sollte in einem solchen Fall versuchen, die Sanierung sozialverträglich zu gestalten.

Öffentlichkeit als Hebel

Für Herrn und Frau Hugentobler kommt es anders: Als sie das Gespräch mit der Vermieterin suchen, blockt sie ab – von Entgegenkommen keine Spur. Nun könnten die Hugenoblers mediale Aufmerksamkeit suchen. Öffentlicher Druck könnte die Vermieterin zu Kompromissen bewegen. Auch die Unterstützung durch politische Entscheidungsträ-

ger*innen oder den Mieterinnen- und Mieterverbands kann hilfreich sein, insbesondere bei grossen Bauprojekten.

Kündigung: Form ist Pflicht

Da die Vermieterin die Wohnungen ohne Bewohner*innen sanieren will, kündigt sie allen Mietparteien, auch den Hugenoblers. Doch gesetzlich muss eine Kündigung bestimmten Formalitäten entsprechen: Sie muss auf einem amtlich genehmigten Formular erfolgen, sonst ist sie nichtig. Da die Hugenoblers verheiratet sind, muss die Vermieterin jedem Ehepartner ein separates Kündigungsformular zusenden, selbst wenn nur eine Person den Mietvertrag unterschrieben hat.

Timing zählt

Die Vermieterin muss sich an die vertraglichen Kündigungsfristen und -termine halten. Die Frist beginnt an dem Tag zu laufen, an dem die Hugenoblers das Einschreiben entgegennehmen oder es erstmals hätten bei der Post abholen können. Ab diesem Zeitpunkt beginnt auch die Rechtsmittelfrist für eine Kündigungsanfechtung und/oder ein Erstreckungsbegehren zu laufen. Der Folgetag ist Tag eins der 30-tägigen Anfechtungsfrist. Das gilt unabhängig davon, ob die Hugenoblers die Sendung abholen oder nicht. Ein Ignorieren eingeschriebener Post ist deshalb keine gute Idee – die Frist bleibt die gleiche.

Kündigungen anfechten

Den Hugenoblers bleibt nur noch eine Option: die Kündigung innerhalb von 30 Tagen bei der Schlichtungsbehörde anfechten. Verpassen sie diese Frist, gilt die Kündigung als akzeptiert – selbst wenn sich die Sanierung später als «faule Ausrede» entpuppt. Laut Bundesgericht sind die Chancen einer Anfechtung gut, wenn die Sanierung auch im bewohnten Zustand ohne grössere Verzögerung oder Komplikationen machbar wäre. Dazu zählen beispielsweise Malerarbeiten, Balkonanbauten oder Fassadenrenovationen. Dann fehlt ein schutzwürdiger Kündigungsgrund. Eine Kündigung «auf Vorrat» ist ebenfalls missbräuchlich, etwa wenn noch kein Baugesuch eingereicht, nur ein Investitionsplan vorliegt oder die Finanzierung nicht gesichert ist. Eine Kündigung gilt auch dann als missbräuchlich, wenn die geplante Sanierung

unrealistisch oder gar unmöglich erscheint – insbesondere wenn weder der Umfang der Arbeiten noch die Notwendigkeit des Auszugs der Mietenden klar beurteilt werden können.

Wird eine Kündigung als missbräuchlich eingestuft, wird sie aufgehoben und die Mieter*innen kommen zusätzlich in den Genuss einer Kündigungsfrist. Diese schützt Mieter*innen vor Kündigungen aus Vergeltung, etwa nach einer erfolgreichen Kündigungsanfechtung. Die Vermieterschaft darf dann für drei Jahre nicht kündigen, es sei denn, es liegt ein gesetzlich anerkannter Grund vor.

Erstreckung des Mietverhältnisses

Eine Kündigung bedeutet nicht automatisch, dass die Hugenoblers sofort ihre sieben Sachen packen und ausziehen müssen – selbst dann nicht, wenn die Schlichtungsbehörde oder das Gericht die Kündigung als rechtmässig einstuft. In vielen Fällen haben Mieter*innen die Möglichkeit, eine Mieterstreckung zu beantragen. Dann wird genau geprüft: Wie hart trifft sie der Verlust ihrer Wohnung? Und wie dringend ist das Sanierungsprojekt der Vermieterschaft tatsächlich?

Die Entscheidung über eine Erstreckung ist eine Ermessensfrage. Das heisst, es gibt keine festen Regeln, aber bestimmte Faktoren spielen eine Rolle. Wer finanziell nicht auf Rosen gebettet ist oder Kinder hat, kann oft mit einer längeren Erstreckung rechnen. Auch die Wohnungssituation am Markt ist entscheidend: Je schwieriger es ist, eine Ersatzwohnung zu finden, desto eher wird eine Erstreckung gewährt. Es lohnt sich, aktiv nach einer neuen Bleibe zu suchen und die Bemühungen mit Bewerbungsschreiben oder Internetanfragen zu dokumentieren.

Üblicherweise dürfen Mieter*innen noch einige Monate bleiben, in manchen Fällen sogar länger als ein Jahr. Die gesetzliche Höchstdauer für eine Erstreckung beträgt vier Jahre. Ein so langer Aufschub ist aber in der Praxis eher die Ausnahme – leider.

Fazit: Sanierung heisst nicht automatisch Vertreibung. Wer sich organisiert, seine Rechte kennt und aktiv handelt, kann eine Kündigung anfechten, eine Erstreckung erwirken oder durch öffentlichen Druck faire Lösungen erzwingen. Mieter*innen sind nicht machtlos – wer sich wehrt, kann gewinnen.

Mehr Entscheidungskompetenz und tiefere Kosten

Mit der neuen Zivilprozessordnung wurden die Schlichtungsbehörden gestärkt. Das kommt den Mieter*innen zugute. Was sich für sie geändert hat, erklärt Nicole Schweizer, Co-Leiterin Rechtsberatung beim MV Zürich.



Nicole Schweizer

Welche wichtigen Änderungen gibt es in der neuen Zivilprozessordnung für Mieterinnen und Mieter?

Die Zuständigkeit für Mietstreitigkeiten liegt nun ausschliesslich bei den Schlichtungsbehörden und den Mietgerichten. Eingaben an unzuständige Gerichte oder Schlichtungsbehörden werden automatisch an die richtige Stelle weitergeleitet, das war vor der ZPO-Revision Sache der klagenden Partei und führte unter Umständen zu verpassten Fristen oder anderweitigen Unannehmlichkeiten. Zudem müssen Parteien neu persönlich zur Schlichtungsverhandlung erscheinen, wobei eine Vertretung unter bestimmten Bedingungen erlaubt ist. Das betrifft zum Beispiel Ehepartner*innen, die gemeinsam eine Wohnung mieten. Sie können sich gemäss der neuen ZPO gegenseitig vertreten vor der Schlichtungsbehörde.

Wie wirkt sich die neue ZPO auf die Verfahren vor der Schlichtungsbehörde aus?

Die Schlichtungsbehörde kann neu bei Streitwerten bis 10 000 Franken einen

Entscheidungsvorschlag machen (bisher lag die Streitwertgrenze bei 5000 Franken). Bei Beträgen bis 2000 Franken kann sie auf Antrag der klagenden Partei selbst entscheiden und dabei auch über Gerichts- und Parteientschädigungskosten befinden. Dies soll zu schnelleren und effizienteren Verfahren führen.

Hat sich etwas an den Kosten für Mietprozesse geändert?

Ja, der Kostenvorschuss wurde gesenkt: Gerichte dürfen maximal die Hälfte der mutmasslichen Gerichtskosten im Voraus verlangen. Damit wird der Zugang zum Recht erleichtert. Zudem übernimmt der Staat das Inkasso der Gerichtskosten bei unterlegenen Parteien, wenn die klagende Partei obsiegt.

Gibt es neue Regeln zur Beweisführung?

Ja, Privatgutachten gelten neu als offizielle Beweismittel und nicht mehr nur als Parteiaussagen. Das kann sowohl Mieter*innen als auch Vermieter*innen helfen, ihre Position besser zu untermauern. Neu werden zudem elektronische Dateien wie zum Beispiel Videos oder Tonaufzeichnungen als Beweismittel akzeptiert.

Dauern Verfahren jetzt länger oder kürzer?

Es gibt noch keine Erfahrungswerte, aber die Möglichkeit eines Entscheidungsvorschlags bei einem Streitwert bis 10 000 Franken könnte Verfahren beschleunigen, weil Klagende nicht an die zweite Instanz, das Mietgericht, gelangen müssen. Schlichtungsverfahren sollen insgesamt gestärkt werden, was zu einer rascheren Erledigung führen könnte.

Welche Vor- und Nachteile ergeben sich aus all dem für Mieterinnen und Mieter?

Ein Vorteil der neuen Regelungen ist die erweiterte Entscheidungskompetenz der Schlichtungsbehörden, was zu schnelleren Verfahren führen kann. Zudem werden Eingaben, die irrtümlich an ein unzuständiges Gericht gesendet wurden, automatisch an die richtige Behörde weitergeleitet. Ein weiteres Plus ist, dass Vermieter*innen, die unentschuldigt einer Schlichtungsverhandlung fernbleiben, mit einer Ordnungsbusse bestraft werden können. Allerdings gilt diese Regelung auch für Mieter*innen, sodass sie ebenfalls mit einer Busse rechnen müssen, wenn sie der Verhandlung unentschuldigt fernbleiben.

Was sollten Mieterinnen und Mieter bei einem Verfahren beachten?

Sie sollten unbedingt zur Schlichtungsverhandlung erscheinen, um eine Busse zu vermeiden. Eine frühzeitige Beratung durch den Mieterinnen- und Mieterverband oder eine anwaltliche Vertretung kann helfen, die Chancen in einem Verfahren zu verbessern.

Gibt es bereits Erfahrungen mit der Umsetzung der neuen Regeln?

Bislang noch nicht umfassend. Allerdings wissen wir, dass von der Schlichtungsbehörde der Stadt Zürich bereits mindestens einmal eine Ordnungsbusse wegen Nichterscheinsens ausgesprochen wurde. Weitere Entwicklungen bleiben abzuwarten.



Fabian Gloor
beantwortet Ihre
Fragen

Orts- und Quartierüblichkeit sind schwer zu beweisen

Ich habe bei meiner Vermieterin aufgrund des gesunkenen Referenzzinssatzes eine Mietzinssenkung beantragt. Sie lehnt die Senkung jedoch mit der Begründung ab, dass der reduzierte Mietzins unter dem orts- und quartierüblichen Niveau liegen würde. Ist diese Begründung zulässig?

Lassen Sie sich nicht abwimmeln und wenden Sie sich an die zuständige Schlichtungsbehörde. Dass ihre Vermieterin sich auf die Orts- und Quartierüblichkeit beruft, ist zwar zulässig, in der

Praxis wird dieser Einwand von Vermieter*innen sehr häufig zur Abwehr angeführt. Viele Mieter*innen lassen sich dadurch einschüchtern. Die Vermieterschaft muss ihren Einwand der mangelnden Orts- und Quartierüblichkeit jedoch beweisen. Die Anforderungen an diesen Nachweis sind sehr hoch. In der Praxis ist es daher nahezu unmöglich, diesen Beweis zu erbringen, und Ihre Vermieterin wird damit höchstwahrscheinlich scheitern.

Welche Kündigungs- termine gelten eigentlich?

In meinem Mietvertrag steht, dass ich nur auf Ende März und Ende September kündigen kann. Nun hat mir ein Bekannter gesagt, das Gesetz habe sich geändert. Heutzutage könne man auf jedes Monatsende kündigen, sofern man eine Kündigungsfrist von drei Monaten einhalte. Stimmt das?

Heutzutage ist es in der Tat bei den meisten Mietverträgen so, dass man diese unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist auf jedes Monatsende kündigen kann – meistens mit Ausnahme von Ende Dezember. Wenn ein Mietvertrag jedoch noch die «altertümliche» Regelung enthält, wonach eine Kündigung nur auf bestimmte Monatsenden zulässig ist, gibt es daran aber nichts zu rütteln. Laut Gesetz können die Kündigungs- termine beliebig vereinbart werden. Enthält ein Mietvertrag keine Angaben dazu, gelten die ortsüblichen Kündigungs- termine. Diese kann man auf unserer Website www.mieterverband.ch einsehen. Ebenfalls beliebig vereinbar ist im Mietvertrag die Kündigungs- frist, solange man die gesetzliche Mindestfrist nicht unterschreitet. Für Wohnungen muss die Kündigungs- frist mindestens drei Monate betragen, für Geschäftsräume sechs Monate. Sie können daher tatsächlich nur auf Ende März und Ende September kündigen. Wenn Sie aber einen Nachmieter bzw. eine Nachmieterin vorschlagen, können Sie früher aus dem Mietvertrag aussteigen.



E-Scooter – alter Vespa-Chic, neuer Antrieb.

Foto: zlg

E-Roller: die gute Alternative für den Arbeitsweg

Elektroroller sind sauber, schnell und leise. Derzeit fahren sie in der Schweiz noch etwas im Windschatten von Elektroautos und E-Bikes. Doch die Vorteile vor allem in der Stadt sind gross. Und die Auswahl an Typen und Modellen wächst rasch.

Elektroroller ist der Oberbegriff für elektrisch betriebene zwei- und dreirädrige Fahrzeuge. Dazu zählen der E-Scooter (wie die Vespa), der Cargo-E-Scooter (dreirädrig, mit Ladefläche fürs Gewerbe) und das E-Moto (schwere Motorräder). Die Auswahl an Modellen ist gerade bei E-Scootern für die Stadt gross; es gibt sie heute von modisch-chic bis retro.

Der Durchbruch steht noch aus

Im Vergleich zu Benzin-Rollern schneiden Elektroroller bei den Umweltfaktoren (Abgase, Treibstoff, Lärm) klar besser ab. Trotz diesen Umweltvorteilen kommen Elektroroller in

der Schweiz und Europa bis jetzt nicht so recht aus den Startlöchern, während im Rest der Welt der Anteil elektrisch angetriebener Roller sehr hoch ist.

In der Stadt unschlagbar – und günstig im Betrieb

Die E-Roller sind nicht nur sauber im Betrieb und preislich attraktiv, sie haben auch noch andere Vorteile: Sie sind schnell, wendig und leise und daher als Nahverkehrsmittel im städtischen Bereich sinnvoll. In China sind die 125-Kubik-Motorroller mit Verbrennungsmotor bereits weitgehend verboten. Die elektrischen Alternativen prägen hier das Stadtbild. Die Reichweite

ist kein Thema mehr: E-Roller kommen mit einem vollen Akku problemlos 200 Kilometern weit. Ihre Akkus lassen sich an jeder regulären 230-V-Haushaltssteckdose innert weniger Stunden aufladen. Je nach Akkukapazitäten (2 – 16 kWh) kostet einmal «Volltanken» bei E-Scootern oder E-Motos umgerechnet lediglich zwischen einem und drei Franken. Konkurrenzlos günstig also.

Frischer Wind auch bei E-Motorrädern

Auch bei den schweren Motorrädern halten heute die E-Modelle mit: Tests zeigen, dass sich die neuesten E-Motos auch für längere Touren eignen. Die Frage ist höchstens, ob der Kaufpreis und ab und zu eine Ladepause zu verschmerzen sind. In der Schweiz und generell in Europa ist es noch nicht gelungen, die umweltbelastenden Motorräder zu ersetzen. Dabei gibt es attraktive Alternativen: Das E-Motorrad «Energica Ego+» etwa trumpft mit einer Höchstgeschwindigkeit von 240 km/h und einer Reichweite von bis zu 400 km auf.

Wie spielt der Markt?

Der Anteil von Elektrorollern in der Schweiz wächst nur langsam – von zirka 3000 im Jahr 2020 auf knapp 7000 E-Roller im Jahr 2024. Insgesamt sind rund 12 000 Roller mit Benzinmotor auf Schweizer Strassen unterwegs. Die Schweizerische Post hat die grossen Vorteile der umweltfreundlichen Cargo-E-Scooter schon lange erkannt und landesweit eine Flotte mit Hunderten von flinken Kyburz-Dreirad-E-Rollern angeschafft. Die E-Cargo-Scooter mit drei Rädern sind – entsprechend konfiguriert – auch für Senior*innen und Menschen mit Behinderung ideal.

Was ist zu beachten beim Kauf eines E-Rollers?

Der Motorradhandel bietet heute eine ganze Bandbreite an E-Roller-Modellen. Niemand muss auf das Outfit der guten alten Vespa verzichten: E-Scooter sind zum Teil der klassischen Vespa wie aus dem Gesicht geschnitten und mindestens so flink unterwegs. Bei den E-Rollern finden sich Retro-Modelle wie die Emco Nova R 2000. Mit der Marke «Mobilec» ist auch ein in der Schweiz entwickeltes E-Produkt erhältlich, das sich als Ersatz für Zweitakt-Mofas eignet (bis 45 km/h). Für den städtischen Verkehr sind E-Scooter mit Maximalgeschwindigkeiten von 45 bis 80 km/h ideal, wie zum Beispiel diejenigen von Etrix oder PEDAs.

Kauf Tipps für E-Roller: Vorsicht bei Billigangeboten

Achtung bei günstigen Angeboten: Günstige, «einmalige» E-Moto-Angebote sind trügerisch:

Vor dem Kauf klären, ob Ersatzteile vorhanden sind und ob die Schweizer Vertretung auch Reparaturen durchführt. Eine Modell-Übersicht findet sich auf topten.ch/e-motos.

Modell mit Lithium-Ionen- statt Bleibatterien wählen: Letztere sind zwar etwas günstiger. Aber Blei ist immer noch ein umweltschädliches Schwermetall. Ausserdem haben Lithium-Ionen-Batterien eine höhere Reichweite.

Austauschbare Batterien: Achten Sie darauf, dass die Batterien herausnehmbar sind. Ausserdem sind Modelle zu empfehlen, die ein oder zwei zusätzliche Batteriefächer haben, damit bei Bedarf die Reichweite erhöht werden kann.

Gewinnen Sie ein Buch!

In Kooperation mit dem Rotpunktverlag verlosen wir drei Exemplare des Buches «Küchengespräche» von Samuel Geiser und Heidi Kronenberg.

Schreiben Sie uns bis zum 16. Mai 2025 ein Mail mit dem Betreff «Buchverlosung» an: verlosung@mieterverband.ch



Samuel Geiser und
Heidi Kronenberg
Küchengespräche
296 Seiten, gebunden
1. Auflage
Mit zahlreichen Farbfotos
34 Franken

Ob es um Ernährung, Traditionen, Kindererziehung oder Aufgabenverteilung geht – nichts zeigt gesellschaftliche Veränderung so sensibel wie der Haushalt. Niemand kommt darum herum. Entweder man oder frau – vor allem frau – macht ihn. Oder lässt ihn machen. Doch zu welchem Preis? Ist Hausarbeit eine Arbeit wie andere? Soll sie bezahlt werden? Oder ist sie unbezahlbar, weil sie mit Nähe und Liebe zu tun hat? Warum ist etwas so Existenzielles so wenig in unserem Bewusstsein?

Das Buch lädt zu einer Entdeckungsreise durch die Haushaltslandschaft ein. Bebilderte Reportagen geben Einblick in das unterschiedliche Haushalten. Gespräche mit Expert*innen eröffnen erkenntnisreiche Hintergründe, etwa mit der Historikerin Elisabeth Joris, dem Soziologen Ueli Mäder, der Genderforscherin Franziska Schutzbach, dem Männerexperten Markus Theunert, der Care-Ethikerin Ina Praetorius, der Care-Raumplanerin Barbara Zibell, der Ökonomin Mascha Madörin und der Literaturwissenschaftlerin Christine Lötscher.

Samuel Geiser ist unter anderem Autor der Bücher «Fieber. Ein Journal in Zeiten von Corona» (2020) und «Sauerstoff. Corona – Was war. Was kommt?» (2021).

Heidi Kronenberg, Journalistin und Publizistin, war bis 2013 Redaktorin bei Radio SRF2 Kultur.

Yoshiko Kusano, 1971 geboren, ist freischaffende Fotografin.

Hier erhalten Sie Auskunft und Rat

Aargau

MV Aargau

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

Basel

MV Basel

Am Claraplatz, Clarastrasse 2,
Postfach 396, 4005 Basel
www.mieterverband.ch/basel
Sekretariat (keine Rechtsauskünfte):
T 061 666 60 90
Mo–Fr 9–12 Uhr, Mo–Do 13–16 Uhr
Telefonische Rechtsberatungen
Für Mitglieder kostenlos
T 061 666 69 69
Mo–Fr 9–12 Uhr, Mo–Do 13–16 Uhr
Sprechstunde (ohne Voranmeldung):
Für Mitglieder kostenlos
Mo und Do 16.30–18.30 Uhr
Beratungstermine (auf Voranmeldung):
Nur für Mitglieder
Di und Mi 13–16.30 Uhr
Wohnfachberatung (nach Vereinbarung):
T 061 666 60 90

Baselland

MV Baselland & Dorneck-Thierstein

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

Bern

MV Kanton Bern

Monbijoustrasse 61 (2. Stock), 3007 Bern
T 031 378 21 21
www.mieterverband.ch/bern
Rechtsberatung:
Kostenlose Rechtsberatung für MV-Mit-
glieder durch spezialisierte Juristinnen
und Juristen an folgenden Orten:
Bern, Biel, Burgdorf, Langenthal,
Urtenen-Schönbühl, Steffisburg,
Thun und Spiez
Sprechstunden für alle Orte nur nach
Voranmeldung bei der Geschäftsstelle:
T 031 378 21 21
Bitte sämtliche Unterlagen mitbringen.

Freiburg

MV Deutschfreiburg

Postfach 41, 3185 Schmitthen,
T 026 496 46 88
keine telefonischen Rechtsauskünfte
mieterverband.deutschfreiburg@gmx.ch
Rechtsberatung: nur auf Anmeldung per
Telefon oder E-Mail
Düdingen: «Stiftung Drei Rosen» (Lokal
der ASB «Gummibären»), Alfons-Aeby-
Strasse 15, jeden 2. und 4. Mittwoch im
Monat, 18.30–19.30 Uhr
Murten: Rathaus der Gemeinde Murten,
Rathausgasse 17, 2. Stock, jeden 1. und
3. Mo im Monat, 19–20 Uhr
Freiburg: Alpengasse 11, 2. Stock, Kanzlei
Gruber, 1. und 3. Do im Monat, 18–19 Uhr

Graubünden

MV Graubünden

Postfach 61, 7004 Chur
T 071 222 50 29, täglich 9–12 Uhr
Wohnungsabnahmen: T 081 534 05 95
www.mieterverband.ch/graubuenden
graubuenden@mieterverband.ch
Persönliche Beratung nur auf
Voranmeldung: Di 17.30–19 Uhr (Chur)

Luzern

MV Luzern NW OW UR

Hertensteinstrasse 40, 6004 Luzern
www.mieterverband.ch/luzern
Telefonische Rechtsberatung:
T 041 220 10 22
Mo–Fr 9–12.30 Uhr
Rechtsberatung Luzern:
Di/Do 17–18 Uhr
(ohne Voranmeldung)
Persönliche Termine nach
telefonischer Vereinbarung: Mo–Fr

St. Gallen/Thurgau/Appenzell/Glarus

MV Ostschweiz

Bahnhofstrasse 8, 9000 St. Gallen
T 071 222 50 29, täglich 9–12 Uhr
www.mieterverband.ch/ostschweiz
ostschweiz@mieterverband.ch
Persönliche Beratung nur auf
Voranmeldung:
St. Gallen: Di 17–18.30 Uhr
Frauenfeld: Di 18–19.30 Uhr
Kreuzlingen: Di 18–19.30 Uhr
Rapperswil-Jona: Fr 17–18.30 Uhr
Niederurnen: jeden 2. Mittwoch
im Monat 17–18.30 Uhr
Buchs und Wattwil: erster Montag
im Monat 17–18 Uhr
Heiden: nach Bedarf

Schaffhausen

MV Schaffhausen und Umgebung

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

Schwyz

MV Kanton Schwyz

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

Solothurn

MV Kanton Solothurn

Geschäftsstelle
Bettlachstrasse 8, 2540 Grenchen
*Rechtsberatung auf Voranmeldung,
telefonische Terminvereinbarung:*
Di, Do und Fr von 14–17 Uhr
T 0848 062 032

Wallis

MV Wallis

ASLOCA, Sektion Wallis,
Rue des Mayennets 27, Postfach 15, 1951
Sitten
Rechtsberatung:
Visp: Harald Gattlen, Rechtsanwalt &
Notar, Überbielstrasse 10, 3930 Visp,
zweimal monatlich jeweils Mittwoch
Nachmittag, mit Voranmeldung
T 027 946 25 16

Siders: Rte de Sion 3, Café le Président

Mo 18.30–20.30 Uhr
T 027 322 92 49
Sitten: Sekretariat Rue des Mayennets 27,
1951 Sion
T 027 322 92 49
Mo 9–11 Uhr und 14–17.30 Uhr
Voranmeldung erwünscht
Mo–Di 8.30–11.30 Uhr
T 027 322 92 49

Zug

MV Kanton Zug

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

Zürich

MV Zürich

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

Das grosse Ratgeber-Angebot



Mietrecht für die Praxis

Sie wissen nicht genug über das Mietrecht? Das lässt sich ändern! Mit unserem Klassiker der Mietrechtskommentare «Mietrecht für die Praxis» spielen Sie in der obersten Liga mit. Seit vielen Jahren hat es sich als verlässliches Standardwerk zum Mietrecht etabliert. Für alle, die mit dem Mietrecht in irgendeiner Form professionell zu tun haben, ist es ein unverzichtbares Arbeitsinstrument. Aber auch Mieter*innen und interessierten Lai*innen bietet es einen umfassenden Einblick in die Gesetzgebung und Rechtsprechung zum Mietrecht. Auf rund 1200 Seiten handeln 14 Mietrechtsexpert*innen alle wichtigen Themen rund ums Mietrecht ab, inklusive aller wichtigen Neuerungen und Urteile der letzten Jahre. Kein anderes Werk bietet einen solch profunden und doch verständlichen Einblick ins schweizerische Mietrecht.

Mitglieder Fr. 162.–, Nichtmitglieder Fr. 256.– (inkl. Versandkosten)



Mietrechtspraxis-Broschüren

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

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

Das Mietrecht Gesetz und Verordnung; 127 Seiten



MV-Broschüren

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

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



Mietrecht für Mieterinnen und Mieter

Alles Wichtige zum Mietrecht in kompakter Form? Unser Beratungsbuch in Sachen Mieten und Wohnen von Ruedi Spöndlin liefert Ihnen übersichtlich alles, was Sie zu Ihrem Mietverhältnis wissen müssen. Vom Anfangsmietzins über die Nebenkostenabrechnung, Fernsehen und Internet, Haustiere, Mängel und Schäden bis zur Untermiete: In 25 übersichtlichen und gut verständlichen Kapiteln erfahren Sie alles, was vor, während oder am Ende eines Mietverhältnisses für Sie wichtig ist.

Mitglieder Fr. 39.–, Nichtmitglieder Fr. 44.– (inkl. Versandkosten)

Musterbriefe, Checklisten, Mietvertrag

Musterbriefe, Checklisten

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

Mängelliste/Wohnungsabnahmeprotokoll – dreiteilig mit zwei Kopien, mit Lebensdauertabelle, Fr. 8.20 (inkl. Versandkosten).

Mietvertrag – dreiteilig mit einer Kopie und allgemeinen Bedingungen, Fr. 7.50 (inkl. Versandkosten).

Untermietvertrag – dreiteiliges Formular mit zwei Kopien und Deckblatt, Fr. 7.50 (inkl. 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

Die Pointe



Gute Nachrichten für Mieter*innen

Mit dem Referenzzins sinken auch die Mieten. Nachrechnen lohnt sich. *Seite 3*

Im Paradies regt sich Widerstand

Im Engadin sind bezahlbare Wohnungen Mangelware. Endlich bewegt sich was. *Seite 6*

Im Dienst der Mieter*innen

Gegen die erdrückenden Mieten hilft nur eine Korrektur. Der MV lanciert eine Volksinitiative. *Seite 14*

Vorübergehender Auszug bei Sanierungen

Die Kündigung ist nicht auswegslos. Die Miettipps des MV helfen weiter. *Seite 16*