

M&W

MIETEN & WOHNEN

www.mieterverband.ch

Jetzt
Mietreduktion verlangen!
Seite 3 und 5



Streit im Treppenhaus: So reklamieren Sie richtig

Referenzzins 2.5%: Die Mieten müssen runter

MV 

Mieterinnen- und Mieterverband

Liebe Leserinnen, liebe Leser



Dank der neuen Rundungsregel, die der Bundesrat endlich beschlossen hat, sinkt der für die Mieten massgebende Referenzzinssatz von bisher 2.75 auf neu 2.5 Prozent. Das ist eine gute Nachricht. Sie hätte freilich schon viel früher wirksam werden können. Der SMVD plädierte schon seit langem für eine Änderung der jetzigen Berechnungsart, die für die Mietenden nachteilig ist. Der Modus war für viele ohnehin nicht mehr nachvollziehbar und verhinderte, dass die Mietenden – im Gegensatz zu den Hauseigentümern – von den tiefen Zinsen profitieren konnten.

Laut den Wirtschaftsaguren werden die Zinsen noch eine Weile tief bleiben. Daher ist es wichtig, dass möglichst viele Mietende ihren Senkungsanspruch nun geltend machen und nötigenfalls auch vor der Schlichtungsbehörde durchsetzen. Der MV ist Ihnen dabei behilflich. Nutzen Sie die Beratungsangebote! Nun besteht Gelegenheit, Flagge zu zeigen: Die Mietenden im Land, immerhin noch die Mehrheit der Bevölkerung, sind gewillt, ihre Rechte wahrzunehmen. Zu viele Vermieter nutzen die teils prekäre Lage auf den Wohnungsmärkten aus und erhöhen bei Mieterwechseln die Mieten ohne jegliche Verbesserung an der Wohnung.

Ein allgemeiner Anstieg des Mietzinsniveaus kann spürbar abgebremst werden, wenn die Mietenden nicht aus Bequemlichkeit passiv bleiben, sondern ihre Rechte geltend machen. Längerfristig müssen wir mit wieder ansteigenden Zinsen rechnen. Es wird dann wiederum Sache der Mietenden sein, Aufschläge auf ihre Berechtigung genau unter die Lupe zu nehmen und nötigenfalls zu intervenieren.

Bereits neigt sich das Jahr dem Ende zu. Da und dort kehrt vorweihnächtliche Stimmung ein. Wir benützen die Gelegenheit, allen unseren Leserinnen und Lesern schon jetzt frohe Festtage und einen guten Rutsch ins 2012 zu wünschen! Wir melden uns nach einer Pause wie gewohnt Anfang Februar wieder.

Herzlich

Ralph Hug
hug@pressebuero-sg.ch

3 Referenzzinssatz	Jetzt runter mit den Mieten.
4 Mietreduktion	Die faulsten Ausreden der Vermieter.
6 Bausparen	Interview mit Michael Töngi, Generalsekretär SMV.
8 Seniorenresidenzen	Auch für Betagte gilt das Mietrecht.
10 Bergregionen	Bezahlbarer Wohnraum auch fürs Beggebiet.
11 Hotline	Nur ein befristeter Nachmieter?
12 Mieltipp	Wie man richtig reklamiert, wenn der Nachbar stört.
15 Service	Broschüre «Das Mietrecht, Gesetz und Verordnung»
16 Immobilienblase	Banken ködern Mieter mit billigen Hypotheken.

IMPRESSUM

Herausgeber: Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz
 Redaktion: Ralph Hug (rh), Pressebüro St.Gallen, Postfach 942, 9001 St.Gallen, Tel. 071 222 54 11
 Administration und Adressverwaltung: M&W, Postfach 2271, 8026 Zürich, Tel. 043 243 40 40, Fax 043 243 40 41
 info@mieterverband.ch, www.mieterverband.ch
 Ständige MitarbeiterInnen: Ruedi Spöndlin (rs), Basel; Peter Macher, Zürich; Regula Mühlebach, Zürich; Michael Töngi, Zürich; Anita Thanei, Zürich; Beat Leuthardt, Basel; Walter Angst, Zürich
 Titelbild: Markus Traber
 Layout: Markus Traber, St.Gallen
 Druck: Ziegler Druck und Verlags AG, Winterthur
 Beglaubigte Auflage: 113'306 Exemplare
 Erscheinung: 9 x pro Jahr
 Abonnementspreis: Fr. 40.-/Jahr
 Inserate und Beilagen: Chatterbox, Adelheid M. Kaegi, Postfach 3006, 2500 Biel-Bienne 3, 079 797 50 48
 adelheid@chatterbox.ch

Bild m&w



SMV/D jetzt auch auf Facebook



Jetzt runter mit den Mieten!

Dank der neuen Rundungsmethode sinkt der Referenzzinssatz ab 2. Dezember von 2.75 auf 2.5 Prozent. Viele Mietende haben Anspruch auf eine Mietsenkung. Machen Sie Ihren Anspruch geltend!

Schon lange hatte der MV eine neue Rundungsregel gefordert. Die Mietenden sollten nicht länger benachteiligt sein und Milliarden einbüßen. Jetzt hat der Bundesrat grünes Licht gegeben. Erstmals ab 2. Dezember wird der für die Mieten massgebliche Satz nach der mathematischen Rundung berechnet.

Wie das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) am 1. Dezember



Der Durchschnitt aller Bankenausleihungen betrug 2.45 Prozent.

bekanntgab, sinkt nun der Referenzzinssatz von 2.75 auf 2.5 Prozent. Der Durchschnitt aller Hypotheken betrug 2.45 Prozent, was auf 2.5 Pro-

zent aufgerundet wird. Das bedeutet, dass die Mieten runter müssen. Bei einer Senkung um ein Viertelprozent haben Sie grundsätzlich einen Senkungsanspruch von 2.91 Prozent. Der Vermieter kann 40 Prozent der allgemeinen Teuerung sowie gestiegene Unterhaltskosten verrechnen, die ausgewiesen sein müssen.

Die Erfahrung zeigt, dass die wenigsten Vermieter von sich aus die Miete senken. Um zu Ihrem Recht zu kommen, müssen Sie aktiv werden und vom Vermieter schriftlich auf den nächsten Kündigungstermin die Senkung der Nettomiete verlangen. Reagiert der Vermieter nicht oder sind Sie mit der Antwort nicht einverstanden, können Sie den Anspruch gerichtlich durchsetzen. Das Verfahren vor der Schlichtungsbehörde ist kostenlos.

Besuchen Sie die Webseite des MV www.mieterverband.ch. Dort fin-

den Sie zahlreiche Tipps, Hilfsmittel und Musterbriefe, wie Sie Ihren Senkungsanspruch berechnen können und für ein erfolgreiches Senkungsbegehren vorgehen müssen.

→ Lesen Sie dazu auch unsere Artikel auf den Seiten 4 und 5.

Rat bei Ihrem MV

Sind Sie im Zweifel, ob Sie eine Mietzinssenkung zugute haben? Haben Sie Fragen, wie Sie vorgehen müssen? Ihr örtlicher MV steht Ihnen für alle Fälle beratend zur Seite. Die Adresse Ihres nächsten MV finden Sie auf S. 13. Etliche kantonale MV bieten auch spezielle Dienstleistungen wie Gratis-Mietzins-Checkups an. Konsultieren Sie dazu die Webseiten der MV auf www.mieterverband.ch sowie die Tagespresse oder rufen Sie Tel. 043 243 40 40 an.

VERWALTUNGSKOSTEN

Livit zockt trotz Gerichtsurteil weiter ab

Obwohl sie vor Gericht unterlag, versucht die Grossverwaltung Livit AG weiter, überhöhte Pauschalen in der Nebenkostenabrechnung durchzudrücken. Zwei Mieter aus Jona wehrten sich, teils mit Erfolg.

Es geht nur um 60 Franken. Aber es geht auch ums Prinzip, nicht über den Tisch gezogen zu werden. Dies hat zwei Mieter an der Meienfeldstrasse im st.gallischen Jona dazu bewogen, gegen die Livit AG zu prozessieren. Die Grossverwaltung, eine Tochter der Credit Suisse, berechnete den Mietern in der Nebenkostenabrechnung 2009/2010 eine Kostenpauschale von 4.5 Prozent.

Damit aber liegt sie weit über dem, was in der Ostschweiz üblich ist. Im Kanton St.Gallen, so stellte ein Gericht im Jahr 2008 fest, sind es nur 3 Prozent. Der Urteilsspruch ficht die Livit wenig an. Sie setzt weiter darauf, dass betroffene Mietende nicht reagieren und die überrissene Pauschale schlucken. Doch R. und H.

in Jona liessen sich das einfach nicht gefallen und fochten die Nebenkostenabrechnung bei der Schlichtungsstelle an.

Schlichtungsbehörde spricht Klartext

Der Fall von R. ist abgeschlossen. Hier ging es um einen Streitwert von Fr. 63.50. Ein Entscheid vor Schlichtungsbehörde kam nicht zustande, weil H. die Klage wieder zurückzog, nachdem man sich darauf geeinigt hatte, dass die Livit nicht auf dem ausstehenden Betrag bestand und dieser an ein gemeinnütziges Werk bezahlt werde. Mieter R. konnte damit immerhin einen Teilerfolg verbuchen.

Anders bei Mieter H. Er strebt einen Entscheid an. Ende August erhielt er vor der Schlichtungsbehörde Recht: Die ortsübliche Pauschale für Verwaltungskosten betrage 3 und nicht 4.5 Prozent, stellte die Behörde fest. Doch damit wollte sich die unterlegene Livit nicht abfinden und zog den Fall mit einer Beschwerde vor das St.Galler Kantonsgericht, wo er derzeit hängig ist. «Die Livit hat viel zu verlieren», sagt der Vertrauensanwalt des MV, Urs Bosshard. Die kleinen Einzelbeträge summierten

sich bei der Immobilienfirma letztlich zu Millionengewinnen, auf die sie nicht verzichten wollte.

Ob das Kantonsgericht überhaupt einen Entscheid in der Sache fällt, ist fraglich. Die Livit verweist in ihrer Beschwerde auf ihren höheren Aufwand, wobei sie auf einen überhöhten Stundenansatz von 150 Franken und auf unbelegte Werte einer sogenannten «Nachkalkulation nach Mengengerüst» abstellt, die aber auch bloss auf Durchschnitts-

werten beruht und nicht auf den tatsächlichen. Bereits die Schlichtungsbehörde hatte darauf hingewiesen, dass kein tatsächlicher Aufwand vorliegt. Zu Recht stellt auch MV-Anwalt Bosshard klar: «Im Mietrecht gibt es beim Honorar für das Erstellen der Nebenkostenabrechnung nur die Wahl zwischen einer Pauschale und Rechnungsstellung nach Aufwand. Wählt der Vermieter für das Honorar eine Pauschale, so hat er sich an das Ortsübliche zu halten.»



Zwei Mieter dieses Wohnhauses in Jona liessen sich zu hohe Pauschalen nicht gefallen.

Das sind die faulsten Ausreden der Ver

Der Referenzzinssatz sinkt auf 2.5 Prozent, die Mieten müssen runter. Wie immer, wenn sie senken müssten, haben gewisse Vermieter faule Ausreden parat, weshalb eine Reduktion unmöglich sei. M&W hat die häufigsten Ausflüchte zusammengestellt und sagt Ihnen, was davon zu halten ist.

«Die orts- und quartierüblichen Mieten sind höher»

Dieser Einwand ist oft zu hören. Er wird begleitet von der Behauptung, die Wohnung sei im Vergleich zum orts- und quartierüblichen Mietzinsniveau ohnehin zu günstig. Um aber vor Gericht damit durchzukommen, muss der Vermieter im Streitfall mindestens fünf nach Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode vergleichbare Objekte mit höherer Miete nennen. Weiter ist erforderlich, dass die zum Vergleich herangezogenen Mieten nicht missbräuchlich sind, etwa weil Senkungen des Referenzzinssatzes oder früher des Satzes für variable Hypotheken nicht weitergegeben wurden.

Auf die Orts- und Quartierüblichkeit berufen kann sich im Normalfall ein Vermieter, der die Mieten oft jahre- oder jahrzehntelang nicht verändert hat. Wer die Miete in den letzten Jahren hingegen fleissig dem Referenzzinssatz und früher den variablen Hypotheken anpasste, dringt damit vor Gericht nicht durch.

«Die Rendite reicht nicht aus»

Erhebt der Vermieter den Einwand, seine Mietliegenschaft werfe zu wenig Rendite ab, so muss er in einem Streitverfahren Belege dafür vorweisen. Sonst wird der Einwand nicht berücksichtigt. Bei Bauten, die nicht mehr als zehn Jahre alt sind, ist auf die so genannte Bruttorendite abzustellen, bei älteren Liegenschaften auf die Nettorendite.

Im Einzelfall ist die Überprüfung der zulässigen Rendite nicht einfach. Viele Schlichtungsbehörden verlangen, dass der Vermieter seine Unterlagen im Voraus vorlegt, wenn er sich auf eine ungenügende Rendite beruft. In diesem Fall sollten Sie sich vor einer allfälligen Schlich-

tungsverhandlung vom MV beraten lassen. Oft wird dabei aber die Zeit knapp. Auf keinen Fall dürfen Sie die 30tägige Frist ab der Antwort des Vermieters verpassen, um die Miet-schlichtungsbehörde anzurufen. Lassen sich die Berechnungsgrundlagen vor der Schlichtungsverhandlung nicht überprüfen, müssen Sie es halt darauf ankommen lassen,

wie die Schlichtungsbehörde diese beurteilt.

In Zweifelsfällen können Sie einen Einigungsvorschlag der Schlichtungsbehörde unter Vorbehalt einer Bedenkfrist annehmen und sich vor deren Ablauf vom MV beraten lassen. Bei Renditeberechnungen spielt übrigens oft der Kaufpreis der Liegenschaft eine Rolle. War dieser

übersetzt, können Sie sich dagegen wehren, dass er berücksichtigt wird.

«Falscher Referenzzinssatz im Mietvertrag erwähnt»

Häufig steht in einem Mietvertrag beispielsweise, die Miete beruhe auf einem Referenzzinssatz von 3.5 Prozent. In Wirklichkeit betrug der massgebende Satz bei Vertragsabschluss aber 3 Prozent. Wenn die sich daraus ergebende Mietzinsreserve nicht genau beziffert wird, ist ein derartiger Vorbehalt unwirksam. Bei späteren Senkungen

Bild m&w



Viele Vermieter geben an, ihre Rendite sei zu tief, wenn sie den Mietzins nicht senken wollen.

WOHNUNGSNOT

Zürichs Regierung will nichts gegen die gra

Mit schmuddrigen Argumenten empfiehlt der Zürcher Regierungsrat zwei Volksinitiativen des Mieterinnen- und Mieterverbands zur Ablehnung.

Am 8. März hat der MV Zürich die beiden Volksinitiativen «Transparente Mieten» und «Rechtsschutz für alle» eingereicht. Am 17. November empfahl der Zürcher Regierungsrat mit flapsigen Argumenten beide Initiativen zur Ablehnung.

Ein gebührenfreies Mietgericht ist nach Ansicht der Regierung überflüssig, weil die Schlichtungsbehö-

den Streitfälle im Mietrecht rasch, effizient und kostengünstig erledigen und der Gebührenerlass zu zahlreichen mietgerichtlichen Verfahren führen würde. Die Offenlegung von Anpassungen bei Neuvermietung sei unnötig, weil die Mieterinnen und Mieter bereits heute bestens über das Recht, die Anfangsmieten anzufechten, informiert seien. Letztlich führe «nur ein genügendes Wohnungsangebot, also ein spielender Wohnungsmarkt zu vernünftigen und tragbaren Wohnungsmieten», meint die Regierung.

Augen zu

Die Stellungnahme zeige, dass man beim Kanton nach wie vor die Augen vor einem der drängendsten Proble-

Bild m&w



Verdrängung im Zürcher Seefeld: Den Kanton kümmerts wenig.

mieter

des Referenzzinssatzes ist trotzdem von 3 Prozent auszugehen. Das gleiche gilt, wenn im Mietvertrag ein anderer Teuerungsstand als derjenige zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses genannt ist.

«Keine Mietreduktion, da es sich um einen langfristigen Vertrag handelt»

Mit einem langfristigen Vertrag, der erst nach einigen Jahren gekündigt werden kann, können Sie nicht sofort vom sinkenden Referenzzinssatz profitieren. Denn ein Mietzinsabschlag kann immer erst ab dem nächsten Kündigungstermin verlangt werden. In diesem Fall bleibt Ihnen nichts anderes übrig, als an den Goodwill des Vermieters zu appellieren.

«Kein Mietabschlag, da teilweise renoviert worden ist»

Der Vermieter kann den Mietzins erhöhen, wenn er die Mietwohnung während des Mietverhältnisses renoviert hat. Er muss aber nachweisen, dass die neue Ausstattung den Wert der Wohnung erhöhte. Anders bei umfassenden Renovationen. Hier darf der Vermieter pauschal 50 bis 70 Prozent der Kosten auf die Mietenden abwälzen.

Da diese Überwälzung meist nicht eindeutig ist, sollten Sie rechtzeitig bei der Schlichtungsbehörde

ein Verfahren einleiten, das kostenlos ist. In sehr vielen Fällen ergibt sich dann, dass der gewählte Pauschalsatz für den Mietaufschlag zu hoch war.

«Ich erhöhe den Mietzins nicht und senke ihn auch nicht»

Es gibt tatsächlich Vermieter, die am Mietzins nie etwas ändern. In normalen Zeiten wäre das eine faire Lösung, gerade bei langjährigen Mietverhältnissen. Die Schwankungen des Referenzzinssatzes würden sich so im Grossen und Ganzen ausgleichen. Zurzeit befindet sich der Referenzzinssatz aber auf einem derartigen Rekordtief, dass es nicht so bald wieder zu einem Ausgleich kommen wird. Hinzu kommt, dass sich Mietende nie ganz darauf verlassen können, dass der Vermieter in Zukunft nichts am Mietzins ändert, wenn der Referenzzinssatz wieder ansteigt.

Oft ist es so, dass ein alter Hauseigentümer jahrzehntelang nie etwas am Mietzins geändert hat. Dann stirbt er plötzlich. Seine Erben übernehmen das Haus und wollen die Zitrone auspressen: Sie erhöhen den Mietzins, soweit es nur geht. Allerdings: Eine Erhöhung ist natürlich erst dann möglich, wenn die gesetzlichen Kostenfaktoren den Stand bei der letzten Mietzinsfestlegung übersteigen. *Ruedi Spöndlin*

ssierende Wohnungsnot tun

me der Zürcher Bevölkerung verschliesse, hält Felicitas Huggenberger, Geschäftsleiterin des MV Zürich, fest. Statt die Mietenden vor Missbräuchen und vor übersetzten Marktpreisen zu schützen, singe man einfach das hohe Lied auf einen freien Wohnungsmarkt, der schon lange nicht mehr funktioniere.

Formularpflicht unerlässlich

Die Wiedereinführung der Formularpflicht sei aus Sicht des MV Zürich unerlässlich, um die Steigerung der Mieten und die Umverteilung zwischen der Mehrheit der Mieterinnen und Mieter und der Minderheit der Immobilieninvestoren zu bremsen. Und der Verzicht auf die Gebühren vor Mietgericht würde die

Schlichtungsbehörden nicht schwächen, sondern ausgewogenere Vergleiche vor der Schlichtungsbehörde ermöglichen. Wegen den drohenden Kostenvorschüssen, die seit Einführung der Zivilprozessordnung verlangt würden, sähen sich heute viele Mietende gezwungen, vor der Schlichtungsbehörde unvorteilhafte Angebote der Vermieter einfach zu akzeptieren. Die beiden Volksinitiativen des MV werden jetzt vom Kantonsrat beraten. Im Juni oder September 2013 wird die Volksabstimmung stattfinden.

Service

→ Weitere Infos:
www.mieterschutz-inklusive.ch

Was Sie beachten müssen

Der Referenzzinssatz ist für die Mieten massgebend.

Wenn er sinkt, müssen grundsätzlich auch die Mieten sinken. Was muss man beachten?

Bei einer Senkung um ein Viertelprozent besteht ein Anspruch auf eine Senkung von 2.91 Prozent der Nettomiete (Miete ohne Akontozahlung für die Nebenkosten). Gegenüber diesem Anspruch können die Vermieter noch 40 Prozent der Teuerung pro Jahr (gemäss Landesindex der Konsumentenpreise) sowie gestiegene Unterhaltskosten der Mietliegenschaft verrechnen. Wieviel gestiegene Unterhaltskosten verrechnet werden können, ist unterschiedlich, häufig sind es 0.5 Prozent im Jahr.

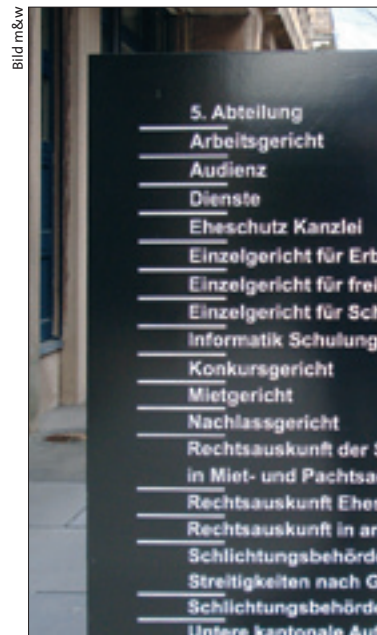
Beim Anspruch der Mietenden gibt es Ausnahmen: Bei Mietenden in Wohnbaugenossenschaften oder Stiftungen muss geprüft werden, nach welchen Grundsätzen die Miete berechnet wird. Auch bei Mietverträgen, die auf lange Frist abgeschlossen wurden, ist eine Herabsetzung aufgrund des gesunkenen Referenzzinssatzes nicht möglich.

Welche Frist gilt?

Häufig warten Vermieter, bis Herabsetzungsbegehren eintreffen. Von sich aus machen sie nichts. Ein solches Begehren zu stellen ist keine Hexerei. Auf www.mieterverband.ch sind Musterbriefe zu finden. Einem Teil dieser M&W-Auflage liegt ein Muster bei (Seite 5). Bestehen für das Begehren um Mietzinssenkung an

Mietzins-Checkup

Der MV Bern bietet einen schriftlichen Mietzins-Checkup an. Er ist für Mitglieder kostenlos, Nichtmitglieder bezahlen 40 Franken. Im Checkup wird der korrekte Mietzins ausgerechnet und Rat für ein Herabsetzungsbegehren erteilt. Beratung beim MV Bern, Monbijoustrasse 61, 2. Stock, 3007 Bern oder unter Tel. 0848 844 844. Auch die Mieterverbände Solothurn, Olten und Grenchen führen eine Checkup-Aktion für Fr. 20.- durch. Weitere MV-Sektionen bieten Sonderdienstleistungen in Zusammenhang mit dem gesunkenen Referenzzinssatz an. Alle Infos auf www.mieterverband.ch.



Für manche Mieter bleibt nichts anderes als der Gang zur Schlichtungsstelle übrig.

den Vermieter Fristen? So lautet eine häufige Frage. Nein, dafür gibt es keine gesetzliche Frist. Das Begehren kann eigentlich immer nach der Bekanntgabe des gesunkenen Referenzzinssatzes gestellt werden. Nur empfiehlt es sich, dieses so rasch wie möglich dem Vermieter zu schicken, weil die Senkung immer erst ab dem nächsten Kündigungstermin verlangt werden kann. Welches dieser Termin ist, steht im Mietvertrag. Darum heisst es Handeln und dem Vermieter keine unnötigen Geschenke machen!

Eine Frist gibt es allerdings: Haben Mietende das Herabsetzungsbegehren an den Vermieter abgeschickt, müssen sie innerhalb von 60 Tagen an die Schlichtungsbehörde gelangen, wenn sie eine Mietzinssenkung gerichtlich durchsetzen wollen.

Service

→ Bei Unklarheiten, ob ein Anspruch auf Mietzinsherabsetzung besteht, und über das korrekte Vorgehen gegenüber dem Vermieter kontaktieren Sie Ihre MV-Sektion (Seite 13) oder Tel. 043 243 40 40.

Telefonische Beratungen auch an der MV-Hotline mit Fachjuristinnen und -juristen Tel. 0900 900 800/ CHF 3.70/Min. ab Festnetz.

Informationen, Musterbrief und Mietzinsrechner auf www.mieterverband.ch.

«Sie wollen vor allem neue Steuerpriv

Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband (SMV) bekämpft die Bausparvorlage. Im kommenden März wird darüber abgestimmt. M&W befragte Michael Töngi, Generalsekretär des SMV, nach den Motiven.

Michael Töngi, was ist falsch daran, dass man Geld für eigene vier Wände auf die Seite legt?

Nichts. Sparen fürs Wohneigentum ist löblich. Doch bei der Bausparvorlage, über die wir abstimmen, geht es um eine Steuerfrage. Gemäss der Vorlage sollen künftig Personen, die aufs Eigenheim sparen, zehn Jahre lang einen Steuerabzug von 15'000 Franken machen können. Bei Ehepaaren sind es jährlich 30'000 Franken. Solche Steuerabzüge sind jedoch unfair, unnötig und bevorzugen die Falschen.

Können Sie uns das erläutern?

Ein Hauptgrund ist, weil dadurch Leute bevorzugt werden, die gar keine steuerliche Förderung brauchen. Fürs Eigenheim sparen kann man erst ab einem Bruttoeinkommen von mehr als 7000 Franken pro Monat.

Bei einem tieferen Einkommen ist das gar nicht möglich, man braucht das Geld für den Lebensunterhalt. Müssen nun Leute vom Staat gefördert werden, die ohnehin schon besser verdienen? Unsere Antwort lautet klar: Nein.

Und warum sollen Steuerabzüge unfair sein?

Weil sie die übrige Bevölkerung berappen muss. Das Bausparen ist ja

nicht gratis. Dem Staat entgehen bei den Steuereinnahmen Millionenbeträge. Dieses Loch muss jemand anders finanzieren. Das ist niemand anders als die breite Bevölkerung. Es ist doch unfair, wenn diejenigen, die nicht so viel verdienen, ausgerechnet die Steuerersparnisse von jenen berappen müssen, die bessergestellt sind. Das leuchtet jedem ein. Diese Tatsache ist auch der Grund, weshalb sich die Kantone gegen die Bau-

sparvorlage wehren. Sie müssten bei einer Annahme Millioneneinbussen in Kauf nehmen.

Gönnen Sie dem Mittelstand nicht, dass er zu Wohneigentum kommt?

Doch. Aber der Mittelstand und vor allem die Oberschicht brauchen dazu keine Staatsgelder. Steuerabzüge sind eben das falsche Mittel. Das sieht man auch im Ausland, wo die



Michael Töngi



Beim Bausparen geht es weniger ums Eigenheim als um neue Steuerprivilegien.

GASTKOMMENTAR

Bausparen: Unsere Nachbarn machen es besser

Bausparen über Steuerabzüge lehnt der Hausverein Schweiz ab. Der Mitnahmeeffekt ist nachgewiesenermassen riesig. Je mehr jemand verdient, desto mehr profitiert er von diesem Bausparmodell wegen der Steuerprogression. Wer gut verdient, hat diese Unterstützung nicht nötig. Wer hingegen wenig verdient, ist gar nicht in der Lage, genügend Geld



Hildegard Fässler

auf die Seite zu legen, um nach zehn Jahren das nötige Kapital für den Erwerb von Wohneigentum zu besitzen. Das Problem des zu geringen Kapitals wird über das Steuer-Bausparmodell nicht gelöst!

Der Hausverein Schweiz hat sich daher schon seit einiger Zeit auf die Suche nach anderen Bausparmodellen gemacht und auch den Bundesrat dazu aufgefordert. Dies geschah mit meiner Motion im Nationalrat mit dem Titel «Bausparen ohne Steuergeschenke». In unseren Nachbarländern Deutschland, Frankreich und Österreich ist Bausparen ein wichtiges Thema. Dort stehen andere Modelle zur

Verfügung. Es geht im Wesentlichen darum, dass Familien oder Einzelpersonen, die einmal Wohneigentum erwerben wollen, sich durch Sparen ein Anrecht auf einen günstigen Kredit erwerben können. Zudem setzt der Staat einen Anreiz mittels (allerdings eher geringer) finanzieller Zuschüsse.

Das Erarbeiten eines Anrechts auf einen Kredit hat gegenüber dem schweizerischen Modell über Steuerabzüge verschiedene Vorteile:

► Besserverdienende werden nicht über die Progression des Steuersystems bevorzugt.

► Steuerrückforderungen gibt es nicht. Wer nicht innerhalb der gegebenen Frist baut, verwirkt den Anspruch auf den Baukredit. Damit fällt ein erheblicher administrativer Aufwand weg.

► Finanziell schwächeren Familien können für die Rückzahlung des Kredits spezielle Konditionen gewährt werden.

► Wer zusätzlich ökologische und energetische Auflagen erfüllt, kann ebenfalls bessere Konditionen für die Rückzahlung des Kredits bekommen (Modell Niederösterreich).

Hildegard Fässler, Nationalrätin, Präsidentin Hausverein Schweiz

ilegien»

Welche Folgen für die Mieter?

Der Ökonom und frühere SMV/D-Präsident Rudolf Strahm beantwortete die Frage, welche Folgen die Finanzkrise für die Mieterinnen und Mieter hat.

Wie ist die Finanzkrise überhaupt entstanden? Strahm erinnerte an einem Vortrag vor der Delegiertenversammlung des SMV in Bern daran, dass die Globalisierung in den letzten zwanzig Jahren eine Vervielfachung der internationalen Bankverflechtungen gebracht hat. Dann kam die Hypotheken-



Rudolf Strahm

krise in den USA, als raffigieriger Banken selbst Obdachlosen noch Hypotheken anhängen, obwohl allen klar war, dass diese sie niemals würden bedienen können. Der nachfolgende Sturz der Liegenschaftspreise riss nicht nur die USA ins Schuldenloch, sondern auch viele europäische Banken, die dann vom Staat unter Inkaufnahme neuer Schulden gerettet werden mussten.

Gigantische Staatsschulden

«Die Finanzkrise hinterlässt in den Industriestaaten gigantische Staatsschulden», betonte Strahm. Besonders die Schweiz hat darunter zu leiden, weil der Franken nun unter Spekulations- und Aufwertungsdruck geriet. Seit 2008 gewann der

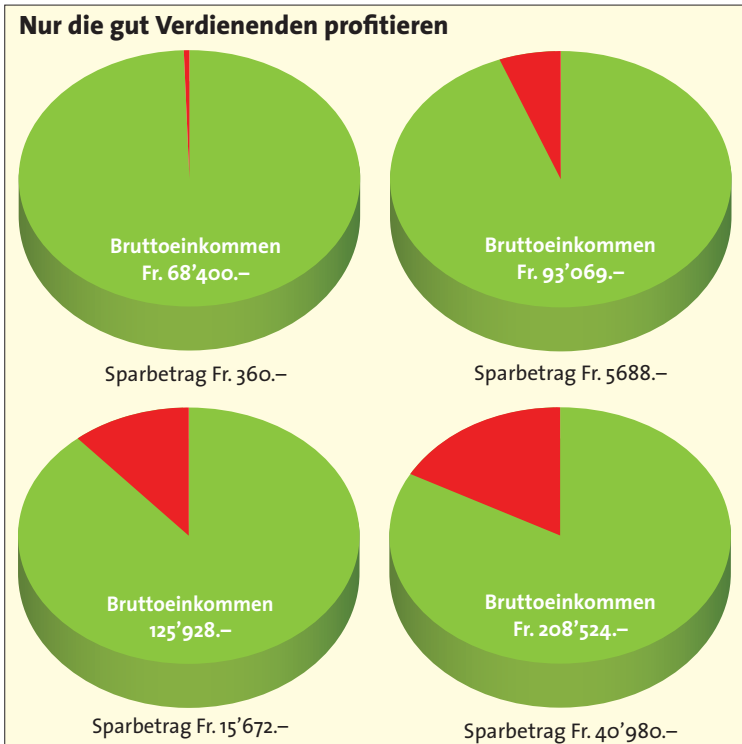
Franken ununterbrochen an Wert und erreichte im August 2011 mit einem Kurs gegenüber dem Euro von Fr. 1.10 den Kulminationspunkt, bis endlich die Nationalbank eingriff. Strahm machte deutlich, dass der starke Franken viele Arbeitsplätze gefährdet, die ins Ausland verlegt werden.

Heute ist die wirtschaftliche Situation durch eine Stagnation mit wenig Inflation gekennzeichnet. Die Interventionen der Nationalbank führen zu einer Expansion der Geldmenge, was Inflationsrisiken birgt. Was passiert mit den Zinsen? Sie bleiben laut Strahm bei schwacher Wirtschaft und geringer Inflation tief. Bedenken für die Kreditversorgung bestünden keine, sie bleibe weiterhin liquid. Allerdings gibt es das Problem der Überhitzung auf dem Immobilienmarkt. Strahm sieht Preisblasen jedoch beschränkt auf die Gebiete Zürich-Baden-Winterthur sowie Genfersee, wo die Seefeldisierung von sich reden macht, also die Verdrängung durch Investoren mit hoher Kaufkraft.

Banken müssen mehr Eigenmittel haben

Strahm findet es richtig, dass die Banken bei Hypotheken mehr Eigenmittel hinterlegen müssen, um Risiken zu dämpfen. Beim Wohnungsbau empfiehlt er Neuüberbauungen und die Gründung neuer gemeinnütziger Bauträger, die zusammen mit Pensionskassen neue Wohnbauten kofinanzieren könnten. Auch hält er Mindestanteile für Gemeinnützige für sinnvoll. Und die Lex Koller soll weitergeführt bzw. sogar verschärft werden.

Grafik m&w



Die Bausparvorlage bringt vor allem den höheren Einkommen Vorteile.

öffentliche Hand das Sparen fürs Eigenheim nicht über Steuererleichterungen, sondern über verbilligte Kredite fördert, wie zum Beispiel in Deutschland oder Österreich. Das wäre ein sinnvollerer System. Doch das wollten die Initianten aus Hauseigentümerkreisen nicht. Sie wollen vielmehr neue Steuerprivilegien, die vor allem den Gutgestellten und Vermögenden dienen.

Können Sie das belegen?

Wir haben nachgerechnet. Wenn jemand z.B. in Bern ein steuerbares Einkommen von 50'000 Franken hat, würde er in den zehn Jahren des Bausparens von einer Steuerreduktion von 39'525 Franken profitieren. Hat er aber ein steuerbares Einkommen von 150'000 Franken, so könnte er gleich 80'085 Franken einsparen. Der Unterschied springt doch ins Auge. Die Bausparvorlage funktioniert nach dem Prinzip: Wer hat, dem wird gegeben. In finanziell angespannten Zeiten brauchen wir solche Privilegienschindereien nun wirklich nicht.

Es scheint, als passe Ihnen die ganze Vorlage nicht...

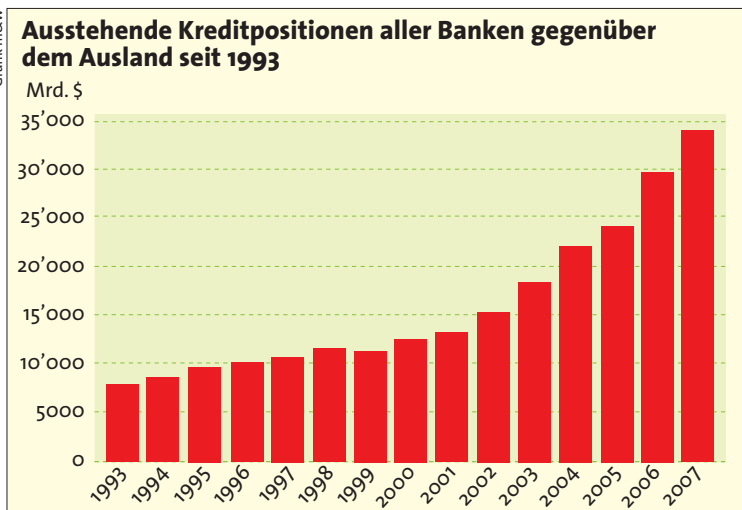
Ja, das ist so. Diese Vorlage ist wirklich unnötig und obendrein auch noch ungerecht den Mietenden gegenüber. Seit Jahren profitieren Hauseigentümer von Vorteilen wie

dem stark reduzierten Eigenmietwert oder anderen Steuerprivilegien. Und die Mietenden? Sie können in der Steuerrechnung nichts abziehen. Für sie wird nicht nur nichts getan, vielmehr wurden sogar noch die Fördermittel zum Beispiel für die Wohnbaugenossenschaften, die günstige Wohnungen erstellen, zusammengestrichen. Diese ungerechte Politik muss endlich gestoppt werden. Am 11. März können wir das an der Urne tun.

Dennoch ist die Wohneigentumsförderung eine Verfassungsaufgabe. Wie soll man ihr nachkommen?

Die Förderung von günstigen Wohnungen ist auch eine Verfassungsaufgabe, doch sie wird andauernd boykottiert. Wir sind nicht dagegen, dass Wohneigentum gefördert wird. Aber man soll die richtigen Mittel dafür wählen. Mit der zweiten Säule zum Beispiel wird schon heute in stattlichem Umfang der Erwerb von Wohneigentum gefördert. Das ist unser gutschweizerischer Weg. Bleiben wir dabei! Man könnte auch noch die gemeinnützigen Genossenschaften fördern. Diese stellen ja auch Wohneigentum zur Verfügung, dies einfach im genossenschaftlichen Rahmen. Aber davon reden die Bausparbefürworter bezeichnenderweise nie.

Grafik m&w



Die Globalisierung brachte eine Vervielfachung der internationalen Bankenverflechtungen und mehr gegenseitige Abhängigkeiten.

Das Mietrecht gilt auch in den Altersr

Immer mehr Menschen wohnen im Alter in einer Seniorenresidenz. Auch dort gilt das Mietrecht. Dies hat nun ein weiteres Gericht bestätigt. Das Urteil könnte grosse Folgen haben.

Der Streit entstand in einer Altersresidenz in der Stadt Zürich. Dort wurde vor drei Jahren der Pensionspreis erhöht. Der Kläger, der von MV-Präsidentin Anita Thanei vertreten wird, hatte bisher 5187 Franken pro Monat bezahlt. Neu hätte er 156 Franken mehr bezahlen sollen. Der Pensionspreis erscheint hoch, doch sind darin Essen, Reinigung sowie auch pflegerisch-medizinische Leistungen inbegriffen. Der Bewohner lebt in einer Zweizimmerwohnung mit Terrasse. Als der Referenzzinssatz im folgenden Jahr auf 3.25% sank, verlangte er eine Reduktion. Doch die Residenzleitung weigerte sich mit dem Argument, der Pensionsvertrag unterliege nicht dem Mietrecht. Damit hatte man aber in ein Wespennest gestochen.

Bilder zVg



Eine Seniorenresidenz ist kein mietrechtsfreier Raum – zum Glück für die Bewohner.

Denn die Frage, welchen juristischen Charakter ein solcher Pensionsvertrag eigentlich hat, war bislang ungeklärt resp. unter Fachleuten umstritten. Einig ist man sich nur, dass

es sich um einen so genannten «gemischten» Vertrag handelt: Mit Wohnen, Essen und Pflege enthält er klar verschiedene Elemente. Aber gilt hier nun das Mietrecht oder nicht? Darüber hatte sich bereits einmal das Zürcher Obergericht in einem Streitfall aus Winterthur den Kopf zerbrochen. Es war im Oktober 2008 zum Schluss gekommen, dass das Mietrecht wegen der deutlichen mietrechtlichen Komponenten anwendbar ist.

Komplizierte Berechnung

Doch die Sache ist kompliziert. Die Altersresidenz macht nämlich geltend, dass nur rund 40% ihrer Betriebskosten auf die herkömmlichen Mietkosten entfallen würden, während 60% für die Betreuung der Pensionäre, den Gastrobereich sowie für weitere Dienstleistungen aufgewendet würden.

Das Mietgericht Zürich, bei dem der Fall hängig war, nahm im vergangenen Juli die Betriebsrechnung unter die Lupe und stellte dabei verschiedene Faktoren klar, unter anderem die Wohnungsgrösse: Der Pensionär lebt nicht auf 80 Quadratmeter wie angegeben, sondern nur auf 55. Auch fand das Gericht, dass die Mietkosten gleichwertig den übrigen Kosten gegenüberzustellen sind. Beim näheren Hinsehen kam es sogar zum Schluss, dass im vorliegenden Pensionsvertrag die mietrechtlichen Aspekte überwiegen. «Die Er-

höhung des Pensionspreises hat daher nach den mietrechtlichen Bestimmungen zu erfolgen», ist im Urteil des Mietgerichts nachzulesen.

Amtliches Formular nötig

Konkret heisst das: Die Seniorenresidenz hätte die Pensionspreiserhöhung nicht bloss in einem Schreiben, sondern mit einem amtlichen Formular anzeigen müssen. Und sie hätte den Preis bei gesunkenem Referenzzinssatz auch nach unten anpassen müssen. Da sie dies nicht getan hat, ist die Erhöhung nichtig, und der seither zu viel bezahlte Pensionspreis muss samt Zins zurückerstattet werden. Das macht zwar nicht übertrieben viel aus – es sind rund 3430 Franken –, doch liegt der Wert des Urteils an einem anderen Ort: Ältere Leute, die in einer Seniorenresidenz wohnen, sind ebenfalls durch das Mietrecht geschützt und

Anzeige



Der SMV/D
jetzt auch auf
Facebook

www.facebook.com/mieterverband

Wie leben ältere Menschen?

Das Alter hat sich stark verändert. Der Lebensabschnitt nach der Pensionierung wird nicht nur länger, sondern ist auch von grösserer Gesundheit, mehr Aktivitäten und höherer Mobilität bestimmt. Nicht viel geändert hat sich dagegen am Wunsch, so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden zu wohnen.

Das klassische Altersheim hat zugunsten anderer Wohnformen an Bedeutung eingebüsst. Heute gibt es Alterssiedlungen und vermehrt auch partizipative und gemeinschaftliche Wohnformen wie Haus- und Wohngemeinschaften sowie private Institutionen, die autonomes Wohnen ermöglichen und gleichzeitig auch Pflegedienstleistungen anbieten (Altersresidenzen).

Laut dem Altersforscher Prof. François Höpflinger sind die meisten Älteren mit ihrer Wohnung zufrieden. Oft aber werde die Wohnung als zu wenig altersgerecht eingestuft. Fast die Hälfte der 55- bis 64-Jährigen lebt in der eigenen Wohnung. Zudem werden die Älteren mobiler: Ein Fünftel der 60- bis 74-Jährigen hat in den letzten fünf Jahren den Wohnort ge-

wechselt. Der Wechsel in eine Alterswohnung wird heute erst im Alter nach 75 bis 80 Jahren in Erwägung gezogen.

Für Personen im hohen Alter über 80 steht eine Form des betreuten Wohnens im Zentrum. Sie bevorzugen eine Kombination von hindernisfreien Wohnungen mit guten Dienstleistungen, also Wohnen mit Service. Vermehrt gewinnen auch gemeinschaftliche Wohnformen an Interesse, gemäss dem Stichwort «Zusammen allein wohnen».



Senioren wollen fit bleiben.

Residenzen

sie können dessen Schutzbestimmungen anrufen. Das Urteil könnte Folgen für Tausende von älteren Menschen haben, die ebenfalls in solchen Residenzen leben.

Bleibt anzumerken, dass der Streit noch nicht entschieden ist. Die Residenzbetreiber haben nämlich Berufung beim Zürcher Obergericht eingelegt, so dass diese Instanz auch noch entscheiden muss. Dort jedoch hat der Kläger gute Chancen, seinen Erfolg zu wiederholen. Denn wie erwähnt, hat das Obergericht die Zuständigkeitsfrage bezüglich des Mietgerichts bereits einmal beurteilt und zu erkennen gegeben, dass bei Pensionsverträgen das Mietrecht nicht einfach aussen vor gelassen werden darf. Die Residenzen wären wohl gut beraten, sich schnell

mit dem Mietrecht vertraut zu machen, um unangenehme Überraschungen zu vermeiden.

NEWS

Winterthur soll Stiftung gründen

In Winterthur haben SP, Grüne und EVP eine Volksinitiative für günstigen Wohn- und Gewerberaum lanciert. Sie verpflichtet die Stadt zur Gründung einer Stiftung mit mindestens 10 Mio. Franken. Sie soll Häuser erwerben oder selber erstellen und nach dem Prinzip der Kostermiete zur Verfügung stellen. Die Initiative orientiert sich am Beispiel der Zürcher Stiftung PWG.

MV GLARUS

Ohne Kosten ans Gericht

Die Mietenden im Kanton Glarus sollen von einem kostenlosen Verfahren vor Gericht profitieren können. Dies fordert der MV Glarus in einem neuen Vorstoss.

Der MV hat bei der Staatskanzlei einen so genannten Memorialsantrag eingereicht. Das ist eine Initiative, über die im Falle einer Erheblichklärung im Kantonsparlament auch an der Landsgemeinde abgestimmt werden muss.

Gegenstand ist das Verfahren für Mietende vor Gericht. Der MV verlangt, dass dieses in Zukunft kostenlos sein soll.

Gemäss Markus Rhyner, Präsident des MV Glarus, sollen Mietende bei Streitigkeiten nicht mit unnötigen Kosten belastet werden. Recht haben und Recht erhalten sei auch im Kanton Glarus immer noch zweierlei, heisst es im Memorialsantrag. Nur bei einem kostengünstigen Zugang zum Recht seien die Schutzbestimmungen des Mietrechts wirk-

sam. Der MV hält dafür, dass hohe Gerichtskosten Mietende abschrecken würden, ihre Rechte gegenüber Vermietern wahrzunehmen. Als Folge der neuen schweizerischen Zivilprozessordnung wurden gar noch zusätzliche Hürden aufgestellt, zum Beispiel die Pflicht zur Leistung von Kostenvorschüssen. So könnten Mietstreitigkeiten schnell einmal Kosten in Höhe von hunderten oder mehreren tausend Franken verursachen. Daher seien kostenlose Mietverfahren sehr wichtig, so Rhyner.

Der MV-Präsident weiss, wovon er spricht, ist er doch selber Jurist und als Gerichtsschreiber tätig. Mit dem Vorstoss meldet sich der MV Glarus in der politischen Arena zurück. So wie es der neue Präsident, der seit Frühling 2010 im Amt ist, in M&W auch angekündigt hat. Er meinte damals, der MV müsse wieder mehr auf sich aufmerksam machen und für Publizität sorgen, um breitere Kreise für seine Angebote zu gewinnen.

MV Glarus wird 20

Nächstes Jahr kann der MV Glarus, die kleinste der MV-Sektionen in der Deutschschweiz, einen runden Geburtstag feiern: Er wird 20 Jahre alt. Die Feier findet anlässlich der Hauptversammlung am Freitag, 23. März um 19.30 Uhr im Rest. Gesellschaftshaus in Ennenda statt.



Markus Rhyner

Basler Boden nicht verscherbeln

In Basel strebt eine neue Bodeninitiative aus dem Umfeld der Genossenschaften und gemeinnützigen Stiftungen den haushälterischen Umgang mit dem Boden an. Land soll nur noch im Baurecht abgegeben werden.

Mit einem Sechs-Punkte-Programm will die Initiative verhindern, dass in Basel die Grundstücke immer knapper und immer teurer werden. Zu einem solchen Programm haben sich drei Partner zusammgefunden: der Genossenschaftsdachverband SVW sowie die beiden Stiftungen Habitat und Edith Maryon. Bei diesen Stiftungen handelt es sich um baslerische Einrichtungen mit sozialer Zielsetzung.

Roche-Erbin Oeri

Habitat existiert seit den 1990er Jahren und hat bereits über 200 Wohnungen mit gemeinnütziger und ökologischer Ausrichtung erstellt.



Mit der Aktienmühle im Klybeckquartier hat die Stiftung ein stillgelegtes Areal erworben, das nun in einen Begegnungs- und Arbeitsort für das Quartier umgenutzt werden soll. Bei Habitat engagiert sich die Roche-Erbin Beatrice Oeri.

Die Stiftung Edith Maryon, 1990 im anthroposophischen Umfeld entstanden, fördert soziale Wohn- und Arbeitsstätten und kauft Grundstücke, um sie der Spekulation zu entziehen und für soziale Zwecke nutzbar zu machen. Auch sie hat schon Dutzende von Projekten realisiert und sich überdies einen Namen mit verbürgten Mietkautionen gemacht. Übrigens: Edith Maryon war eine Mitarbeiterin von Rudolf Steiner, dem Gründer der Anthroposophie.

Die neue lancierte Bodeninitiative fordert, dass der Kanton keine Grundstücke mehr verkauft, sondern nur noch im Baurecht abgibt, und zwar vorzugsweise an gemein-

nützige Körperschaften. «Land im Baurecht macht das Wohnen darauf bezahlbar», lautet ein Slogan der Initiative. Weiter verlangt sie, dass der Kanton Grundstücke erwerben und diese für den familien- und umweltfreundlichen Wohnungsbau abgeben soll. Die Mittel dazu würden aus einem neuen Landerwerbsfonds kommen, der durch die Mehrwertabgabe gefüllt wird: Private, die durch Umzonungen eine Wertsteigerung ihres Bodens erfahren, dürfen in Basel diesen Gewinn nicht einfach einstreichen, sondern müssen dafür einen Obolus entrichten. Die Mehrwertabgabe ist ein bodenpolitisches Postulat, das derzeit überall in Diskussion ist. Auch der Bund sieht im Raumplanungsgesetz die Einführung einer solchen Abgabe vor.

Von 19 auf 94 Millionen

Mit der Initiative reagieren die Träger auf eine Misere, die sich in den letzten Jahren immer stärker abzeichnete. So verkaufte der Kanton reihenweise Grundstücke an private und gab sie so aus der Hand, etwa den Münsterplatz, die Hünigerstrasse oder den Rheinhafen St. Johann, der an Novartis ging. Im Jahr 2006

wurde die Markthalle samt Nebengebäude für 19 Mio. Franken an den Immobilienkonzern Allreal verscherbelt, der

nun die Liegenschaften für 94 Mio. Franken an einen Immobilienfonds der Credit Suisse verkauft hat. «So darf es nicht mehr weitergehen», sagt Jörg Vitelli, Präsident des Nordwestschweizer Dachverbands der Wohnbaugenossenschaften und SP-Grossrat. Deals wie die Markthalle hätten seiner Ansicht nach nie möglich sein dürfen.

Einer solchen Ausverkaufspolitik der öffentlichen Hand will die im September lancierte Volksinitiative einen Riegel schieben. Sowohl der MV Basel als auch der Hausverein unterstützen das Volksbegehren. «Das liegt ganz auf unserer Linie», heisst es beim MV Basel, der sich auch direkt engagiert hätte. Offenbar ging der MV aber bei der Bildung der Trägerschaft vergessen.

Service

→ www.bodeninitiative-basel.ch

Wohnraum soll auch in Bergregionen bezahlbar sein

Auch in Bergkantonen gibt es ein Wohnproblem. Was tun? Dieser Frage ging eine Tagung in Chur nach.

Kein Zweifel: Auch Berggebiete kennen Wohnprobleme. Verursacht werden sie es etwa durch Verdrängung, hohe Bodenpreise oder Abwanderung. Doch es gibt Lösungen, wie Lukas Bühlmann von der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung an einer Tagung in Chur aufzeigte. So seien die Möglichkeiten gross, in ländlichen Gemeinden zu verdichten. Als gelungenes Beispiel erwähnte er die Gemeinde Wartau SG, wo die Gemeinde Beiträge an Umnutzungen oder Abbrüche von leeren Bauten leisten kann, wenn damit neue Grundstücksflächen geschaffen werden.

Mehrere Kantone haben Massnahmen gegen die Baulandhortung ergriffen. Obwalden kennt ein Kaufrecht der öffentlichen Hand, in Appenzell-Ausserrhododen kann ausgezont werden. Damit entstehen aber noch keine günstigen Wohnungen, auf die auch ländliche Kantone angewiesen sind. Laut Bühlmann müssen die Gemeinden Quotenregelungen für preisgünstigen Wohnraum erlassen oder sie können Kaufrechte der Gemeinde bei Neuzonungen wie in Oberägeri ZG oder Anteile für die Einheimischen wie im Engadin festlegen.

Oft meint man, Gemeinnützige würden nur in grossen Städten bauen. Aber das stimmt nicht, wie Stephan Schwitler, Direktor des Schweizerischen Verbands für Wohnungswesen, feststellte. Genossenschaften

Bild zvg



Siedlung «Bovel» der Genossenschaft St. Pirminsberg in Pfäfers/SG

bauten und bauen auch in ländlichen Gebieten. Sie seien eine ausgezeichnete Alternative, um das Ziel von preisgünstigen Wohnungen zu erreichen, so Schwitler. Für Martin Vinzens, Sektionschef im Bundesamt für Raumentwicklung, kommt

es darauf an, dass die Schweiz weder zur blossen Alpencity noch zum touristischen Heidiland wird, sondern vielfältig bleibt. Er kündigte an, dass der Bund nächstes Jahr ein neues Raumkonzept zur Diskussion stellen werde.

Anzeigen

KAM-oeko-LOGISCH

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

REINIGUNGSSERVICE

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

UMZUGSSERVICE

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



Hausverein SCHWEIZ

Für umweltbewusste
und faire EigentümerInnen

Kurs Stockwerkeigentum – was Sie wissen müssen

In diesem Kurs erfahren Sie, worauf Sie beim Kauf einer Stockwerkeigentumswohnung achten müssen. Sie lernen aber auch, wie Sie selber Stockwerkeigentum begründen oder verwalten können.

**Dienstag, 24. Januar 2012, 18.15 – 20.45 Uhr,
in Olten (SBB-Buffer, Konferenzräume 1. Stock)**

Leitung: Karin Weissenberger, Immobilienfachfrau
Kosten: Fr. 75.– für Mitglieder des Hausvereins /
Mieterverbands

Anmeldung bis 17. Januar an kurse@hausverein.ch /
Tel. 031 311 50 55

www.hausverein.ch

Die echte Alternative zum Hauseigentümergebiet.

Haben Sie Mietprobleme?

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

Ab Verbindung mit dem/r RechtsberaterIn

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



**OIKO
CREDIT**

in Menschen investieren

www.oikocredit.ch



Seit 35 Jahren unterstützt
Oikocredit benachteiligte
Menschen mit fairen Darlehen.

Helfen auch Sie mit,
indem Sie Anteilscheine
von Oikocredit zeichnen.

Legen Sie Ihr Geld sozial
verantwortlich und nachhaltig
bei Oikocredit an.

Nur ein befristeter Nachmieter?

Frage: Ich habe meine Wohnung auf den nächstmöglichen Termin Ende März gekündigt, möchte aber schon Ende Dezember ausziehen. Deshalb habe ich der Vermieterin auf Anfang Januar einen Nachmieter vorgeschlagen. Diese sagt nun, der Nachmieter könne die Wohnung nur befristet haben, bis Ende März. Denn dieser müsse zu den gleichen Bedingungen in mein Mietverhältnis eintreten. Und dieses sei auf Ende März gekündigt. Darf sie das?

Hotline: Hin und wieder argumentieren Vermieterinnen und Vermieter so. Der wirkliche Grund wird sein, dass ihnen der vorgeschlagene Nachmieter nicht passt. Denn diese wird sich vermutlich zurückziehen, wenn sie die Wohnung nur von Januar bis März mieten kann. Wenn man Artikel 264 OR wortwörtlich auslegt, hat die Argumentation Ihrer Vermieterin tatsächlich eine gewisse Logik.

Die Gesetzesauslegung ist aber keine Mathematik-

aufgabe. Man muss dabei auch den Sinn der betreffenden Bestimmung im Auge behalten, sonst gelangt man zu abstrusen Ergebnissen. Vernünftigerweise kann man Artikel 264 OR nur so verstehen, dass Sie

einen Nachmieter stellen dürfen, der Ihre bisherige Wohnung zu den gleichen Bedingungen mietet, wie sie vor Ihrer Kündigung galten. Gesteht die

Vermieterin Ihrem Nachmieter nur einen befristeten Mietvertrag bis Ende März zu und er springt deswegen ab, sind Sie zu keinen weiteren Mietzinszahlungen mehr verpflichtet.

Anders würde es sich verhalten, wenn die Vermieterin Ihnen auf Ende März gekündigt hätte und Sie schon Ende Dezember ausziehen möchten. Dann könnte eine Nachmeterschaft tatsächlich nur einen befristeten Vertrag bis Ende März beanspruchen. In diesem Fall könnten Sie jedoch zur Vermieterin sagen: «Sehen Sie, ich habe eine neue Wohnung auf Anfang Januar. Entlassen Sie mich dann aus dem Mietverhältnis. Ansonsten muss ich die betreffende Wohnung sein lassen und bei der Schlichtungsbehörde ein Begehren um Mieterstreckung stellen. Dann bin ich unter Umständen noch länger als ein Jahr in der bisherigen Wohnung.»



Kann ich eine Reduktion verlangen?

Frage: An einem Nachbarhaus wird das Dach renoviert. Kann ich deswegen eine Mietzinsreduktion verlangen?

Hotline: Wahrscheinlich eher nicht, das ist aber eine Ermessensfrage. Das Kreisgericht St.Gallen (EV 2008.28, 21.10.2008) hat kürzlich ein Urteil dazu gefällt. Demnach haben Sie nur dann Anspruch auf eine Mietzinsermässigung, wenn der Lärm von einer Baustelle den normalen Umgebungslärm in ihrer Wohngegend überschreitet. Ein durchschnittlicher Strassen- und Stadtlärm in städtischer Umgebung wäre hingegen ohne Mietzinsreduktion hinzunehmen. Unterhaltsarbei-

ten an Nachbarliegenschaften in der Umgebung gehören nach Ansicht des Kreisgerichts St.Gallen grundsätzlich ebenfalls zum normalen Umgebungslärm. Das spricht gegen eine Mietzinsreduktion. Man muss die Beeinträchtigungen aber im Einzelfall anschauen.

Keine Rolle spielt, dass Ihr Vermieter keinen Einfluss auf die Dachrenovation an der Nachbarliegenschaft hat. Wenn er Ihnen eine Mietzinsreduktion gewähren muss, kann er den betreffenden Betrag grundsätzlich von der Eigentümerschaft der Nachbarliegenschaft zurückfordern.



Eine Dachrenovation am Nachbarhaus rechtfertigt kaum eine Mietreduktion.

WOHNUNGSWECHSEL

Situation wird ausgenützt

Bei Mieterwechseln schlagen die Vermieter oft auf, ohne an der Wohnung etwas zu verbessern. Diese alte Tatsache wird durch eine neue Studie bestätigt.

Das Immobilienberatungsunternehmen IAZI führte unlängst einen Kongress in Bern durch. Dabei wurden die Ergebnisse einer vergleichenden Untersuchung bekannt gegeben. Es wurde die Entwicklung der Mieten von Wohnungen mit und ohne Mieterwechsel miteinander verglichen. Was heraus kam, kann niemanden erstaunen: Wohnungen ohne Wechsel verzeichneten im Zeitraum von 2000 bis heute einen Gesamtaufschlag von 6,8 Prozent. Bei Wohnungen mit Wechseln verteuerten sich die Mieten um 13,1 Prozent. Es sei offensichtlich, dass Vermieter die Wohnungswechsel zur Anpassung an die Mieten ans Marktniveau nutzten, folgert IAZI.

Eine neue Erkenntnis ist das gewiss nicht. Erstaunen mag höchstens, wie dieses Resultat in den Medien kommuniziert wurde: Wohnungswechsel seien ein wesentlicher Grund für steigende Mieten in der Schweiz, hiess es. Sind nun am Ende gar die Mieterinnen und Mieter die Verursacher von steigenden Mieten? Oder ihre Mobilität? Anscheinend stehen Immobilienkreise auf derartige Formulierungen, in denen die wirklichen Täter gar nicht mehr vorkommen...

Anzeige

AVIS
Vorzugskonditionen
für MV-Mitglieder

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

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

Wie man richtig reklamiert, wenn der Nachbar stört

Ob Sie sich über Nachbarn beschwerten wollen, sollten Sie sich gut überlegen. Denn Sie machen sich damit nicht unbedingt beliebt. Wenn Sie reklamieren müssen, sollten Sie das richtig tun. M&W gibt Ihnen nützliche Tipps.

Wo Menschen zusammen leben, kommt es hin und wieder zu Reibereien. Davon können die Mitarbeitenden der MV-Beratungsstellen ein Lied singen. Sie bekommen unzählige Geschichten über böse Nachbarn zu hören, die beispielsweise die Zigarettenstummel vor die Haustür kippen, den Küchent Teppich auf dem Balkon ausschüteln oder bis kurz vor Mitternacht den Fernseher laut aufdrehen.

Solche Belästigungen müssen Mietende grundsätzlich nicht hinnehmen. Das Gesetz kennt ausdrücklich eine Rücksichtspflicht. In Art. 257f OR steht: «Der Mieter muss auf Hausbewohner und Nachbarn Rücksicht nehmen.»

Wo die Grenze des Zumutbaren liegt, ist oft in einer Hausordnung festgehalten. Diese ist allerdings nur gültig, wenn der Mietvertrag ausdrücklich darauf verweist und sie den Mietenden beim Vertragsabschluss übergeben wurde. Ansonsten gelten der gesunde Menschenverstand und allenfalls die örtlichen

Polizeivorschriften. Überall gilt nach 22 Uhr Nachtruhe. Dann dürfen Sie sich nur noch in Zimmerlautstärke unterhalten, Musik hören oder fernsehen. Ungültig sind übrigens Bestimmungen in einer Hausordnung, die keinen sachlichen Grund haben und unverhältnismässig sind. So ein Fall wäre beispielsweise ein Verbot, nach 20 Uhr Besuch zu empfangen. Über eine solche Bestimmung dürfen Sie sich getrost hinweg setzen.

Vermieter muss intervenieren

Gemäss Gesetz ist es der Vermieter, der allenfalls die Rücksichtspflicht durchsetzen muss. Wenn Sie sich also von andern Hausbewohnern belästigt fühlen, können Sie zwar reklamieren, aber letztlich muss der Vermieter gegen Fehlbares vorgehen. Unternimmt dieser nichts, können Sie bei der Mietschlichtungsbehörde ein Verfahren einleiten. Dies ist jedoch nur beschränkt zielführend, weil Sie in der Schlichtungsverhandlung dem Vermieter und nicht dem Störenfried gegenüberstehen. Bei massiven Störungen, vor allem bei Lärm während der Nachtruhe, greift auf Verlangen auch die Polizei ein, wenn Sie diese rufen.

Es gibt allerdings nicht nur rücksichtslose Nachbarn, sondern auch solche, die übertrieben empfindlich sind: Sie beschwerten sich ständig über Lärm, der in Wirklichkeit den Rahmen des Zumutbaren und Erlaubten gar nicht sprengt. Solange die Überempfindlichen nicht ausfällig werden und den «Dienstweg» an

Konflikte einvernehmlich lösen ist besser

Konflikte im nachbarschaftlichen Zusammenleben lassen sich letztlich mit rechtlichen Mitteln kaum befriedigend lösen. Eine einvernehmliche Lösung ist deshalb immer vorziehen. Daher sollten Sie jemandem, der Sie stört, am Anfang nicht allzu vorwurfsvoll gegenüber treten. Sagen Sie beispielsweise nicht: «Sie sind zu laut!», sondern senden Sie eine so genannte «Ich-Botschaft» aus. Sagen Sie also: «Ich fühle mich gestört, wenn Sie abends laut miteinander sprechen. Geht es nicht auch etwas leiser?» Damit lassen Sie Ihrem Gegenüber die Mög-

lichkeit, das Gesicht zu wahren. Das ist eine wichtige Voraussetzung zur friedlichen Lösung von Konflikten.

Nützlich sind neutrale Stellen, die bei der einvernehmlichen Lösung von Konflikten in Mietliegenschaften helfen. Die Stadt Zürich hat gerade eine Anlaufstelle für Vermieter mit schwierigen Mietenden geschaffen, um Kündigungen zu vermeiden. An die Anlaufstelle können sich auch Mieter wenden, denen aufgrund finanzieller oder sozialer Probleme ein Wohnungsverlust droht: www.stadt-zuerich.ch/vermieter

trauen. Solche Reaktionen sind ihrerseits ein Verstoß gegen die Rücksichtspflicht. Das ist übrigens auch so, wenn die Reklamationen berechtigt sind: Auch wer sich zu Recht am Lärm von Nachbarn stört, muss sich auf anständige Art beschwerten und die Verhältnismässigkeit wahren.

Kündigung als Konsequenz

Wer ständig zu Klagen Anlass gibt, riskiert in letzter Konsequenz die Kündigung. In schweren Fällen ist eine kurzfristige Kündigung möglich, mit einer Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats. Dafür müssen allerdings ausserordentlich schwerwiegende Gründe vorliegen, die sich zudem nachweisen lassen. Zudem muss der Vermieter zumindest einmal schriftlich gemahnt haben. Ansonsten wird die Mietschlichtungsbehörde die Kündigung für ungültig erklären, wenn sie der Betroffene anfecht. In diesem Fall geht der Schuss für den Vermieter hinten hinaus.

Die kurzfristige Kündigung kann im Anfechtungsverfahren nicht in eine normale umgewandelt werden. Und nach erfolgreicher Anfechtung kommt der oder die Betroffene laut Gesetz sogar für drei Jahre in den Genuss eines ziemlich lückenlosen Kündigungsschutzes. In vielen Fällen spricht der Vermieter deshalb eine normale Kündigung unter Einhaltung der im Mietvertrag oder Gesetz vorgesehenen Termine und Fristen aus. Auch diese kann als missbräuchlich angefochten werden. Sind die Kündigungsgründe offensichtlich nicht stichhaltig, sollte die Anfechtung Erfolg haben. Die Hürden sind aber weniger hoch als bei einer kurzfristigen Kündigung.

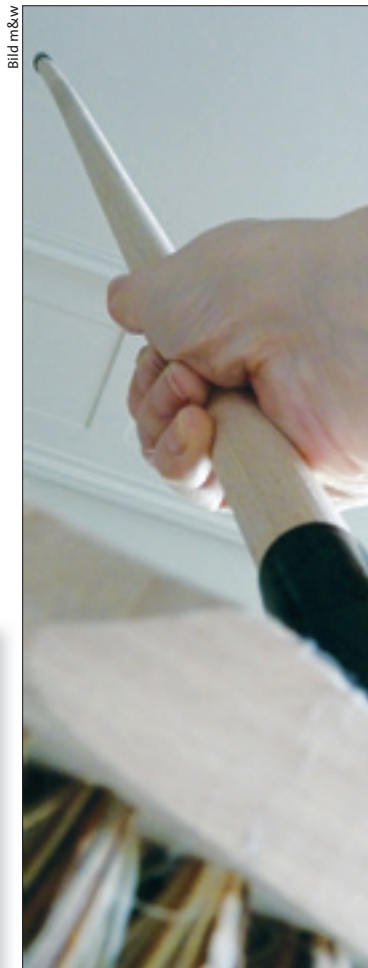
Ruedi Spöndlin

Reklamation mit eingeschriebenem Brief

Wenn Sie sich beim Vermieter beschwerten, sollten Sie dies mit eingeschriebenem Brief tun. Dann können Sie beweisen, wann er vom Problem erfahren hat. Ab diesem Zeitpunkt besteht unter Umständen Anspruch auf eine Mietzinsreduktion, sofern die Beschwerden berechtigt sind. Unternimmt der Vermieter nichts zur Lösung des Problems, können sich gestört fühlende Mieter als Druckmittel den Mietzins bei der Schlichtungsbehörde hinterlegen. Dazu müssen sie zuerst eine Frist ansetzen und die Hinterlegung androhen. Über das genaue Vorgehen lassen Sie sich am besten vom MV beraten.

Ebenfalls ein eingeschriebener Brief empfiehlt sich, wenn Ihnen der Vermieter vorwirft, keine Rücksicht

zu nehmen. Schreiben Sie auf jeden Fall, Sie seien gerne zu einem Gespräch bereit und würden sich bemühen, die Nachbarn nicht zu stören. Wenn die Vorwürfe Ihrer Ansicht nach übertrieben oder unberechtigt sind, fügen Sie beispielsweise hinzu: «Ich bin allerdings der Ansicht, dass die von Ihnen geschilderten Vorkommnisse nicht zutreffen. Ich habe den Fernseher in meiner Wohnung immer nur auf Zimmerlautstärke laufen lassen.» Mit einem solchen Schreiben zeigen Sie, dass Sie zur Zusammenarbeit bereit sind. Zudem verbessern Sie Ihre Chancen für den Fall, dass Sie eine spätere Kündigung anfechten müssen. Man kann Ihnen dann nicht vorwerfen, Sie hätten sich um die Reklamationen fouchiert und nichts unternommen.



Mit dem Besen sollte man den Nachbarn nicht aus dem Busch klopfen.

die Verwaltung oder den Vermieter einhalten, kann man ihnen daraus in der Regel keinen Strick drehen. Anders, wenn sie mit dem Besenstiel an die Decke klopfen oder Kinder im Treppenhaus so zusammenstauen, dass sie sich gar nicht mehr alleine vor die Wohnungstür ge-

Soziale Organisationen engagieren sich gemeinsam

Stadtwohnungen zu fairen Preisen zu finden ist für alle schwierig. Für Armutsbetroffene ist es so gut wie unmöglich. Sozial tätige Organisationen spüren das Problem. Am Zürcher Armuts-Forum der Caritas waren die Schwierigkeiten der Wohnintegration Thema.

Auf dem Immobilienmarkt ist der Besserverdienende König: Wer es vermag, leistet sich gerne eine zentral gelegene Mansarden-Wohnung. Über diese Art von Lifestyle und Wohnkultur gibt es viel Hochglanzliteratur. Für Menschen mit geringem Einkommen und Working Poor ist das Dach über dem Kopf jedoch ein Grundbedürfnis und ein Problem – weit entfernt von Luxus und Prestige.

Ein Dach über dem Kopf

In Zürich ist die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte gemäss der jüngst veröffentlichten Bevölkerungsbefragung auf rekordhohe 29 Prozent gestiegen. Während Menschen mit einem Bruttoeinkommen von 90'000 Franken und mehr nach wie vor «nur» 20 Prozent ihres Haushaltbudgets fürs Wohnen ausgeben müssen, steigt dieser Wert für die unteren Einkommensgruppen deutlich über 30 Prozent. Für sie ist das Risiko, in die Schulden- oder in

die Armutsfalle zu tappen, besonders gross.

Es erstaunt deshalb nicht, dass die Anlaufstellen sozialer Organisationen öfter mit Armutsbetroffenen konfrontiert sind. Diese suchen Hilfe und Rat betreffend Wohnungssuche, Mietzinsschulden oder Übernahme des Mietdepots. Dass in der sozialen Arbeit die Wohnintegration zunehmend zum Thema wird, ist für Walter Angst vom MV Zürich nicht erstaunlich: In der Vergangenheit sei oft vergessen worden, dass das Dach über dem Kopf Voraussetzung jeder Integration sei. Die neue Wohnungsnot in Zürich habe das sichtbarer gemacht.

Zu viel fürs Wohnen – zu wenig fürs Leben

Caritas hat sich des Themas angenommen. Zusammen mit der Stiftung Domicil, Pro Senectute, Pro Juventute und der Stiftung Mütterhilfe wurde die Arbeitsgruppe Wohnen gebildet, Grundlagen erarbeitet und die Publikation «Wohnen im Kanton Zürich» produziert. Unlängst wurden die Ergebnisse am Armuts-Forum 120 VertreterInnen von Verbänden und gemeinnützigen Organisationen, Amtsträgern diverser Zürcher Gemeinden und Sozialbehörden sowie Kirchenvertretern vorgestellt.

Pascale Grange, Spezialistin für das Thema Wohnen und Armut bei Caritas Zürich, sensibilisierte die Anwesenden für die Bedeutung, die das Wohnen in der Stadt für Wenigverdienende hat. «Bezahlbare Wohnungen für Armutsbetroffene sind in der Stadt äusserst wichtig. Viele



Armutsbetroffene haben kaum Chancen auf eine Wohnung (Bild verfremdet).

Broschüre «Wohnen im Kanton Zürich»

«Alle Menschen wohnen irgendwo – einige davon im Kanton Zürich, wo der Boden beliebt und deshalb knapp ist. Eine solidarische Gesellschaft muss Wege und Räume finden, die allen eine angemessene Wohnsituation ermöglichen, auch Armutsbetroffenen.» Das sagt der Direktor der Caritas Zürich, Max El-

miger, im Vorwort der Broschüre «Wohnen im Kanton Zürich». Die «Wohnvision zum 6. Zürcher Armutsforum» bringt Texte und Lösungsstrategien auf Papier. Online verfügbar ist die Broschüre zusammen mit weiteren Materialien unter www.caritas-zuerich.ch/armutsforum

haben nur in städtischen Gebieten Zugang zu wichtigen Institutionen und Dienstleistungen. Auch der Anschluss an den öffentlichen Verkehr ist unentbehrlich für jene, die sich kein Auto leisten können.»

Weil sie auf die Stadtwohnung angewiesen sind, müssen Armutsbetroffene viel zu viel für die Miete aufwenden. Abstriche müssen dafür bei der Ernährung, der Kleidung oder bei der Freizeitgestaltung gemacht werden. Solche Einschränkungen haben direkte Auswirkungen auf die Gesundheit und führen nicht selten zu sozialer Ausgrenzung und Isolation. Laut Pascale Grange möchten sich Menschen in prekären Wohnsituationen oder von Armut Betroffene

ne nicht öffentlich zur Schau stellen: «Sie sind beschämt über ihre Situation, sprechen nur ungern darüber und ziehen sich zurück.»

Sich einmischen

Für Caritas und die Non-Profit-Organisationen war das Armutsforum ein Anfang. Sie wollen die Wohnungsnot so zeigen, wie sie sich für Armutsbetroffene darstellt. Und sie wollen gemeinsam für den Erhalt und den Ausbau des Angebots an günstigen Wohnungen lobbyieren. Einen Anfang gemacht haben Caritas und Pro Juventute, die sich im Abstimmungskomitee «Mehr bezahlbare Wohnungen für Zürich» engagiert haben. *Maggie Haab*

Zu acht in der 5 1/2-Zimmer-Wohnung

Das Schweigen von Armutsbetroffenen über ihre prekäre Wohnsituation hat die fünffache Mutter Natalia* gegenüber der Caritas durchbrochen. Ihre «Wohnungsnot» begann, als ihr Mann die subventionierte 5 1/2-Zimmer-Wohnung verliess und ihr die Verwaltung wegen der neu eingetretenen Unterbelegung ein Ultimatum stellte. Für die Mutter und die beiden Kinder, die zu diesem Zeitpunkt noch bei ihr wohnten, war die Wohnung zu gross. Um das Problem zu lösen, zog die erwachsene Tochter mit ihrer fünfköpfigen Familie zur Mutter. Man wohnte zu acht in der 5 1/2-Zimmer-Wohnung. Natalia teilte fortan ihr Bett mit ihrem jüngsten Sohn.

Weil dies auf Dauer keine Lösung sein konnte, suchten beide Familien nach etwas Neuem. Als die Familie der Tochter ausgezogen war und Natalia ein Ersatzangebot in Aussicht hatte, kündigte sie die 5 1/2-Zimmer-Wohnung. Als sich das Ersatzangebot in Luft auflöste, stand sie auf der Strasse. Ihr Jüngster wohnt heute beim Vater. Sie schläft mal hier, mal dort. Die Hoffnung auf eine Wohnung hat Natalia aufgegeben. «Aber vielleicht klappt es irgendwann mal mit einem Zimmer, um meine Notlage zu verbessern, damit mich mein Sohn besuchen kommen kann und um wieder einmal in Ruhe schlafen zu können.»

* Name der Redaktion bekannt

NEWS

Resolution des SMV zur Immobilienblase

Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband (SMV) fordert eine landesweite Offensive zum Bau von mehr Wohnungen durch gemeinnützige Träger. Zudem verlangt er ein Verbot von Renditekündigungen sowie längere Fristerstreckungen im Kündigungsfall. Zur Abwehr von Mietzinserhöhungen fordert er ferner eine Umkehr der Beweislast bei der Renditeberechnung sowie gestaffelte Mietzinsauf-

schläge bei stark steigenden Zinsen. Wie es in einer Resolution heisst, sei der Wohnbereich unter Druck. Der schnelle Anstieg der Immobilienpreise führe zu Spannungen. Immobilien seien zu einer attraktiven Anlage geworden, da sie hohe Sicherheitsgarantien bei guten Renditen böten. Die sehr tiefen Zinsen trügen zur Überhitzung auf dem Immobilienmarkt bei. Laut dem SMV werden die Zinsen mittelfristig tief bleiben.

Hier erhalten Sie Rat

AARGAU

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

Telefonische Rechtsberatung:

Nur für Mitglieder: Di 13–17h,
Allgemein: Mo und Di 8–12h,
Do 14–18h, Sa 8–12h
Sekretariat: Mo bis Fr 8–12h

BASEL/BASELSTADT

MV Basel und MV Baselland & Dorneck-Thierstein

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

Telefonische Rechtsberatung (Hotline):

Tel. 061 666 69 69, Mo–Fr 9–12h,
Mo–Do 13–16h

Persönliche Rechtsberatung:

Basel, Basel, Mo–Do 17–19h (Di und Mi nur für Mitglieder), Clarastrasse 2

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

Liestal, Mo 17.30–18.30h, Rebgrasse 15 (Advokaturbüro)

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

Pratteln, Do 17.30–18.30h, Oberfeldstr. 11A (Anlaufstelle)

BERN

MV Kanton Bern

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

Rechtsberatung:

Kostenlose Rechtsberatung für MV-Mitglieder durch spezialisierte Juristinnen und Juristen an folgenden Orten: Bern, Biel, Burgdorf, Interlaken, Langenthal, Münsingen, Urtenen-Schönbühl, Steffisburg, Thun

Sprechstunden für alle Orte nur nach Voranmeldung bei der Geschäftsstelle:

Tel. 0848 844 844.

Bitte sämtl. Unterlagen mitbringen.

FREIBURG

MV Deutschfreiburg

PF 41, 3185 Schmitthen,
Tel. 026 496 46 88 (keine tel. Rechtsauskünfte), E-mail: mieterverband.deutschfreiburg@gmx.ch
Sekretariat: Susanne Heiniger

Rechtsberatung:

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

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

Freiburg: Alpengasse 11, 2. Stock Kanzlei Gruber, am 1.+3. Donnerstag des Monats, 18–19h

GLARUS

MV Glarus, lic. jur. Bettina Dürst

Postgasse 42, 8750 Glarus

Rechtsberatung:

Tel. 055 650 24 65

Beratungen jeweils donnerstags nach tel. Vereinbarung von 14.00–16.00 Uhr

GRAUBÜNDEN

MV Graubünden, Postfach 83,
7006 Chur, Tel. 081 534 05 95
graubuenden@mieterverband.ch

Rechtsberatung: 081 253 60 62

Mo 16–19h, Mi 12.30–14h, Fr 12.30–14h

Wohnungsabnahmen: 081 534 05 95
graubuenden@mieterverband.ch

LUZERN

MV Luzern

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

Rechtsberatung Luzern:

ohne Voranmeldung:

Di/Do 17.30–18.30h

mit tel. Voranmeldung: Mo 9–12,

Di 16–17h, Mi 15–17h, Do 16–17,

Fr 9–12h und 14–15h, Sa 9–12h

OB- UND NIDWALDEN

Sämtliche Dienstleistungen durch den MV Luzern:

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

Rechtsberatung Luzern:

ohne Voranmeldung:

Di/Do 17.30–18.30h

mit tel. Voranmeldung: Mo 9–12,

Di 16–17h, Mi 15–17h, Do 16–17,

Fr 9–12h und 14–15h, Sa 9–12h

ST. GALLEN / THURGAU / APPENZEL AUSSER RHODEN

MV Ostschweiz

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

Rechtsberatung:

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

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

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

Wil: Marktgasse 4 (Büro LT Bühler Treuhand) Mo 17–18.30h (nur nach Voranmeldung)

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

Kreuzlingen: Bahnhofstrasse 39 (Büros der Gewerkschaft Unia),
Do 18–19.30h, Voranmeldung möglich,
keine Beratung in den Schulferien.

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

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

Telefonische Kurzauskünfte:

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

Region See und Gaster:

Mo–Fr 8–11.30h, Tel. 055 240 93 83



SCHAFFHAUSEN

MV Schaffhausen und Umgebung

PF 2128, 8201 Schaffhausen
Tel. 052 624 13 87

Rechtsberatung:

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

SCHWYZ

MV Kanton Schwyz

Postfach, 8854 Siebnen,
Tel. 055 440 84 64, Fax 041 822 04 33
www.mieterverband.ch/schwyz
mvsz@bluewin.ch

Wohnungsabnahmen und Fachberatung bei Mängeln: Tel. 055 440 84 64

Rechtsberatung:

Tel. Anmeldung über das Sekretariat

SOLOTHURN

MV Solothurn, MV Grenchen, MV Olten

Geschäftsstelle Tel. 0848 062 032
Mo–Fr 14–17h

MV Solothurn

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

Rechtsberatung:

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

MV Grenchen, Bettlachstrasse 8,
2540 Grenchen

Rechtsberatung:

Nur nach Voranmeldung: Sekretariat
Do 14–17h, Tel. 0848 062 032

MV Olten und Umgebung

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

Rechtsberatung:

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

URI

Sämtliche Dienstleistungen durch den MV Luzern:

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

Rechtsberatung Luzern:

ohne Voranmeldung Di/Do 17.30–18.30h

mit tel. Voranmeldung: Mo 9–12,

Di 16–17h, Mi 15–17h, Do 16–17,

Fr 9–12h und 14–15h, Sa 9–12h

WALLIS

MV Wallis

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

Rechtsberatung:

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

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

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

MV Oberwallis

Rechtsberatung Oberwallis:

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

ZUG

MV Kanton Zug

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

Tel. Rechtsberatung nur für

Mitglieder:

Mo 17.30–19.30h, Tel. 041 710 00 88.

Persönliche Rechtsberatung auf

telefonische Terminvereinbarung

unter Tel. 041 710 00 88.

Für Nichtmitglieder kostenpflichtig.

Das grosse Ratgeber-Angebot

So bestellen Sie die MV-Ratgeber

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



Broschüren

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

Mietzinserhöhung

24 Seiten. Stimmt der Mietzins?

Nebenkosten und Heizungsabrechnung

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

Problemlos Zügeln

28 Seiten. Umzug ohne Stress

Abschluss eines Mietvertrages

28 Seiten. Worauf man achten muss

Mängel an der Mietsache

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

Der vorzeitige Auszug

24 Seiten. Musterbriefe. Beilage: Formular für MietinteressentInnen

Kündigung

28 Seiten. Beilage: Kündigungsf formular

Auszug und Einzug

32 Seiten. Das Wichtigste bei Auszug und Neumiete

Paritätische Lebensdauertabelle

80 Seiten. Bewertung von Einrichtungen in Wohn- und Geschäftsräumen

Mietzinssenkung bei Veränderung des Referenzzinssatzes

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

Gemeinsam Wohnen/Untermiete

20 Seiten. Musterbriefe und -verträge

Daten und Adressen zum Mietrecht

120 Seiten

Schriften

Die volkswirtschaftliche und soziale Bedeutung der Miete in der Schweiz

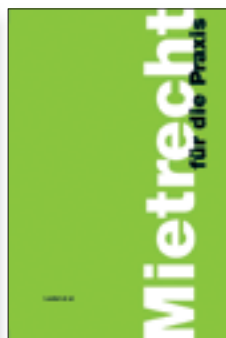
20 Seiten. Die wichtigsten Daten und Fakten zum Wohnen
 MV-Mitglieder Fr. 8.- / Nichtmitglieder Fr. 10.- (zuzüglich Versandkosten)

Jetzt aktuell

Mietzinssenkung bei Veränderung des Referenzzinssatzes

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

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



Musterbriefe, Checklisten, Mietvertrag

Absender
Einschreiben
 Adresse Vermieterschaft
 Ort und Datum

Herabsetzungsbegehren

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Freundliche Grüsse
 Unterschrift

Musterbriefe, Checklisten

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

Mängelliste / Wohnungsabnahmeprotokoll

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

Mietvertrag

3-teilig mit einer Kopie und allgemei-

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

Untermietvertrag

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

Wohnungsordner

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

Bücher

Mietrecht für Mieterinnen und Mieter

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

Das Mietrecht für die Praxis

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

Fachzeitschrift mp

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

DVD

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

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

Banken müssen Puffer einbauen

Mit billigen Krediten und hohen Belehnungen ködern Banken Mietende und machen ihnen Wohneigentum schmackhaft. Für manche kann dies böse enden. Jetzt will der Bundesrat dem Treiben ein Ende bereiten.

Experten, darunter insbesondere die Nationalbank, warnen schon seit längerem vor einer neuen Immobilienblase. Diese kann entstehen, wenn Banken die Tiefzinssituation ausnützen und allzu leichtfertig Hypotheken verkaufen. Vor allem die Grossen im Geschäft, die Raiffeisen- und Kantonalbanken, stehen im Verdacht, es mit den herkömmlichen Belehnungs- und Tragbarkeitsregeln nicht mehr so genau zu nehmen. Es werden Hypotheken für Wohneigentum an Leute vergeben, die es im Grunde nicht vermögen

Bild m&w



Der Bundesrat will, dass die Banken gewisse Hypotheken mit mehr Eigenmitteln unterlegen müssen.

und die bei ansteigenden Zinsen bald in finanzielle Nöte geraten.

Mehr Risiko, mehr Eigenmittel

Warnrufe allein reichen anscheinend nicht aus. Darum hat das Eidgenössische Finanzdepartement (EFD) eine Anhörung über Gegenmassnahmen gestartet. Geplant ist, dass die Kreditinstitute Hypotheken mit höherem Risiko künftig mit mehr Eigenkapital unterlegen müssen. Normalerweise gilt bei der Tragbarkeit, dass die Belastung aus einer Hypothek einschliesslich Zinsen, Amortisation und Nebenkosten nicht mehr als ein Drittel des nach-

haltig verfügbaren Bruttoeinkommens beträgt. Für die Bank besteht dann ein normales Risiko. Wenn nun aber ein Kredit vergeben wird, bei dem die Belastung des Kreditnehmers höher als ein Drittel ist, so muss dies nach dem Vorschlag des Bundesrats als höhere Risikokategorie betrachtet werden. In diesem Fall ist die Bank verpflichtet, den Kredit mit mehr Eigenmitteln zu unterlegen, damit ein Ausfall besser verkraftet werden kann.

Die neue Risikogewichtung kann sich aber auch auf die Belehnungsgrenze beziehen. Normalerweise werden Zweidrittel des Verkehrs-

werts belehnt. Wird mehr belehnt, so soll ebenfalls ein höheres Risiko angenommen werden, was wiederum mehr Eigenmittel erfordern würde. Welches System der Risikogewichtung künftig gelten soll – Tragbarkeit oder Belehnungsgrenze –, wird sich aus der Anhörung ergeben. Gefragt werden dabei die Banken in der Schweiz, aber auch der Hauseigentümergebiet, der ebenfalls solche Kredite vergibt.

Puffer einbauen

Es soll aber noch eine weitere Bremse gegen Immobilienblasen eingebaut werden: der antizyklische Puffer. Dabei werden die Banken verpflichtet, bei starkem Kreditwachstum zusätzliche Eigenmittel in die Reserven zu legen. Dies soll einem übermässigen Kreditwachstum entgegenwirken. Die Puffer-Idee ist, dass dem Institut dadurch höhere Kosten erwachsen, die es dem Kunden in Form teurerer Kredite weitergeben wird, was dann wiederum die Kreditnachfrage bremst. Bei einem Abschwung soll der antizyklische Puffer reduziert oder aufgehoben werden, und die freien Mittel können wieder für Kredite benutzt werden. Auf dem Papier tönt der Vorschlag gut. Ob er auch in den Stürmen des Finanzmarkts wirkt, muss sich zeigen – falls die Reform überhaupt zustandekommt und nicht schon vorher von der Bankenlobby zerzaust wird.

AZB 8026 Zürich

URTEILE

Erstreckung einer Geschäftsmiete

Erstreckung von 3 Jahren und 4 Monaten bei einem zehnjährigen befristeten Mietverhältnis für eine Automobilgarage mit Ausstellungsraum, Werkstatt, Büro und Waschanlage mit 3000 m² Grundfläche, obwohl der Mieter keine Suchbemühungen vorlegen konnte und der Vermieter ein wirtschaftliches Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hatte, weil er auf der Liegenschaft Neubauten errichten wollte.

Art. 272 OR. Bundesgericht, I. zivilrechtliche Abteilung (BGer 4A_567/2010). 16. Dezember 2010. Originaltext französisch. Publ. in mp 2/11

Erstreckung

Eine dreijährige einmalige Erstreckung ist für einen alleinstehenden und fürsorgeabhängigen Mieter nach

achtjähriger Mietdauer angemessen, auch wenn er keinerlei Suchbemühungen vorweisen kann. Den Vermieterinteressen an einer Sanierung der Wohnung ist damit mangels fehlender Dringlichkeit für die Renovation Genüge getan.

Art. 272 OR. Bundesgericht, I. zivilrechtliche Abteilung (BGer 4A_518/2010). 16. Dezember 2010. Originaltext französisch. Publ. in mp 2/11

Undichtes Vordach

Ein undichtes Vordach über einer Terrasse ist ein Mangel, der dauerhaft behoben werden muss. Periodische Wartungsarbeiten reichen nicht aus, wenn sie keine Wasserdurchlässigkeit gewährleisten können. Der schadhafte Anstrich des Schwimmbeckens ist dagegen vornehmlich ein ästhetischer Mangel. Der Mieter kann das Vordach auf Kosten der Vermieterin abdichten

lassen, wenn innert acht Monaten seit der Mängelanzeige keine geeigneten Behebungsmassnahmen erfolgten.

Art. 259a Abs. 1 lit. a OR, Art. 259b lit. b OR, Art. 259d OR. Bundesgericht, I. zivilrechtliche Abteilung (BGer 4A_628/2010). 23. Februar 2011. Publ. in mp 3/11

Mietzinsreduktion wegen Sexgewerbe

Eine Mietzinsreduktion von 15% für ein Restaurant, das seine Toiletten mit Prostituierten aus der benachbarten Bar teilen muss, ist zwar vergleichsweise gering, aber nicht unangemessen. Im Übrigen muss der Mieter allfällige Mängel unverzüglich melden und der Vermieterin Gelegenheit zur Behebung einräumen.

Art. 259d OR. Bundesgericht, I. zivilrechtliche Abteilung (BGer 4A_490/2010). 25. Januar 2011. Publ. in mp 3/11