

# M+W

Mieten + Wohnen

Nr. 4, September 2024

[www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch)

Die Macht  
der Immobilienlobby  
*Seite 3–8*



## Liebe Leser\*innen



In den letzten fünf Jahren, während denen ich die Redaktion dieses Magazins verantwortete, war der Angriff auf das Mietrecht eines der dominierenden Themen. Im Zentrum steht ein Paket von Vorstössen im Parlament, mit denen die Immobilienlobby die Rechte der Mietenden beschneiden will, um ihre eigenen Renditemöglichkeiten auszubauen. Im November nun kommen die ersten beiden Vorstösse aus diesem Paket zur Abstimmung – dank den Referenden, die der Mieterinnen- und Mieterverband ergriffen hat.

Zu den Aufgaben des MV gehört auch, die Rechte der Mietenden auf politischer Ebene zu verteidigen. Es war darum immer klar, dass der Verband diese Referenden ergreifen würde. Entsprechend gut vorbereitet gehen wir in die kommende Kampagne. In dieser steht uns ein mächtiger Gegner gegenüber: die Immobilienlobby, die ihre Vorstösse erfolgreich durchs Parlament gebracht hat und mit enormen finanziellen Mitteln ausgestattet ist. Unsere Autorinnen Esther Banz und Isabel Plana haben mithilfe der Daten der journalistischen Plattform Lobbywatch untersucht, wer eigentlich diese Lobby ist und welche Verbindungen ins Parlament sie hat. Lesen Sie unsere Recherche auf den Seiten 3 bis 8.

Vorab nur so viel: Von den 246 Parlamentarier\*innen sind 150 mit der Immobilienwirtschaft, dem Baugewerbe, Banken, Versicherungen oder Pensionskassen verbandelt (19 davon sind soziale oder gemeinnützige Organisationen). Eine Verbindung mit dem Mieterinnen- und Mieterverband dagegen haben 18 Parlamentsmitglieder. Kein Wunder, winkt das Parlament jede mietrechtsfeindliche Vorlage durch.

Dass es damit an der Bevölkerung vorbei politisiert, können wir am 24. November zeigen, indem wir die Vorstösse der Immobilienlobby an der Urne bachab schicken. Wie Sie unsere Kampagne sonst noch unterstützen können, lesen Sie auf Seite 9.

Nach fünf Jahren als verantwortliche Redaktorin des M+W verabschiede ich mich mit diesem Editorial von Ihnen. Machen Sies gut und vergessen Sie nicht, am 24. November abzustimmen!

Andrea Bauer

<b>Politik</b> So sieht die Immolobby im Parlament aus	3
<b>Zürich</b> Die Bewohner*innen des «Tiergartens» dürfen bleiben	10
<b>«Brunaupark»</b> Ein Film über das Ende einer Siedlung	14
<b>Haushalt</b> So drucken Sie mit gutem Gewissen	16
<b>Buchverlosung</b> Gewinnen Sie «Charly Broms Dilemma»	17
<b>Mietttipp</b> Problemlos ausserterminlich ausziehen	18
<b>Hotline</b> Muss ich die Waschmaschine selber ersetzen?	21

*Herausgeber*  
Mieterinnen- und Mieterverband  
Deutschschweiz

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

*Mitarbeit*  
Esther Banz, Urs Geiser, Fabian Gloor,  
Stefan Hartmann, Lorenz Keller,  
Tom Künzli, Barbara Naegeli, Balz Oertli,  
Isabel Plana, Patric Sandri  
*Gestaltungskonzept*  
Hubertus Design GmbH, Zürich  
*Layout*  
Atelier Bläuer, Joel Kaiser, Bern  
*Titelbild*  
Patric Sandri, Zürich  
*Druck*  
Stämpfli AG, Bern

*Beglaubigte Auflage*  
129 084 Exemplare  
*Erscheinen*  
6-mal pro Jahr  
*Abonnementspreis*  
Fr. 40.-/Jahr  
*Inserate und Beilagen*  
info@mieterverband.ch  
T 043 243 40 40  
*Adressänderungen*  
info@mieterverband.ch



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



Gedruckt in der Schweiz

# Von Menschen gewählt, der Immobilienwirtschaft verpflichtet

Die Immobilien- und Bauwirtschaft bringt im Bundesparlament praktisch jeden mietrechtsfeindlichen Vorstoss durch. Dass die Bürgerlichen damit zuverlässig gegen die Interessen der Bevölkerungsmehrheit politisieren, ist nicht neu – aber etwas Entscheidendes hat sich verändert.

Am 24. November gilt es ernst. Dann entscheiden die Stimmberechtigten darüber, ob Mieter\*innen künftig einfacher gekündigt werden kann. Und ob es schwieriger werden soll, als Wohngemeinschaft zu leben. Es steht sogar auf dem Spiel, ob das Untervermieten der Wohnung oder des WG-Zimmers während eines Studienaufenthaltes noch möglich sein wird.

Mitreden darf die Bevölkerung einzig, weil der Mieterinnen- und Mieterverband (MV) das Referendum ergriffen hat. Denn die Mehrheit im National- und Ständerat hat entschieden, die Rechte und die Wohnsicherheit der Mieter\*innen zu untergraben.

Wie kommt das? Warum verbündet sich eine Mehrheit der Volksvertreter\*innen gegen eine deutliche Mehrheit der Bevölkerung? Immerhin machen in der Schweiz die Mieter\*innen-Haushalte gegen 60 Prozent aus. Welche Rolle spielt dabei die Lobby der Immobilienwirtschaft? Wer ist überhaupt «die Immo-lobby»? Und dann noch diese Frage – sie rückte zunehmend ins Zentrum: Vertritt

der Hauseigentümerverband (HEV) tatsächlich noch die Interessen der Menschen, die ein Eigenheim besitzen?

**Klare Machtverhältnisse in beiden Räten**  
Wir starten im Parlament, der Zentrale der Macht. Ihre beiden Kammern, National- und Ständerat, sind bürgerlich dominiert, wie immer schon. Aktuell bilden die Fraktionen der SVP, Mitte und FDP in beiden Räten komfortable Mehrheiten: Sie besetzen zusammen 126 der 200 Sitze im Nationalrat, im Ständerat sogar 33 von 46. Was nicht heissen muss, dass sie alle stets im Sinn der Immolobby

Von den 246 Parlamentarier\*innen sind 150 mit der Immobilienwirtschaft, dem Baugewerbe, Banken, Versicherungen oder Pensionskassen verbunden.

stimmen – aber in den allermeisten Fällen tun sie es. Auch die Vertreter\*innen der Mitte. Wer von ihnen selber Häuser und Boden besitzt, ist nicht bekannt, eine Meldepraxis oder gar -pflicht gibt es nicht. Hingegen wird heute erwartet, dass gewählte Politiker\*innen ihre Interessenbindungen angeben. Die Organisation Lobbywatch macht die vorhandenen und zusätzlich recherchierten Informationen der Öffentlichkeit zugänglich.

Die Lobbywatch-Daten zeigen: Von den 246 Parlamentarier\*innen sind 150 beruflich, über ein Mandat oder eine einfache Mitgliedschaft mit der Immobilienwirtschaft, dem Baugewerbe, Banken, Versicherungen oder Pensionskassen verbunden, wobei es sich in 19 Fällen um Unternehmen oder Organisationen mit sozialem und gemeinnützigem Charakter handelt, etwa Wohngenossenschaften. Verbindungen zum MV haben 18 Parlamentarier\*innen.

Ungleich waren die Machtverhältnisse immer schon. Aber die Angriffe auf die Rechte der Mieter\*innen sind in den



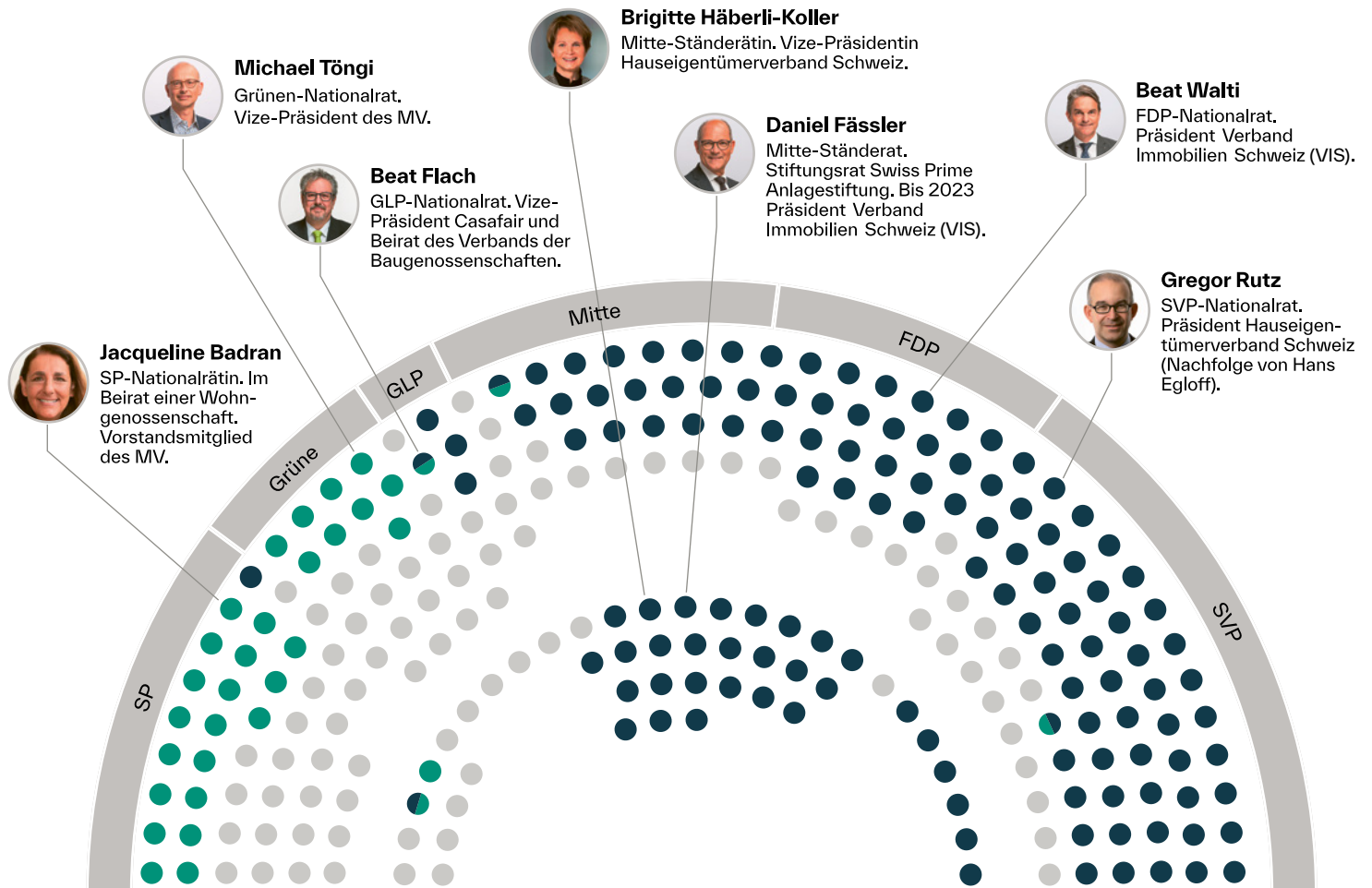
# 53%

der Parlamentarier\*innen haben mindestens eine Interessenbindung zu renditeorientierten Unternehmen oder Organisationen in der Immobilienwirtschaft, dem Baugewerbe oder immobilien-nahen Branchen wie Banken, Versicherungen und Pensionskassen.

## Interessenbindungen der Parlamentarier\*innen

Die 200 Mitglieder des Nationalrats (äusserer Kreis) und die 46 des Ständerats (innerer Kreis), eingefärbt entsprechend ihren Verbindungen zu Mieter\*innen-Organisationen oder in die Immobilienwirtschaft (inklusive nahestehender Branchen wie Bauhauptgewerbe, Banken, Versicherungen, Pensionskassen). Es kann sich dabei um eine berufliche Tätigkeit, ein Mandat oder eine einfache Mitgliedschaft handeln. Namentlich hervorgehoben sind die im Text erwähnten Parlamentarier\*innen.

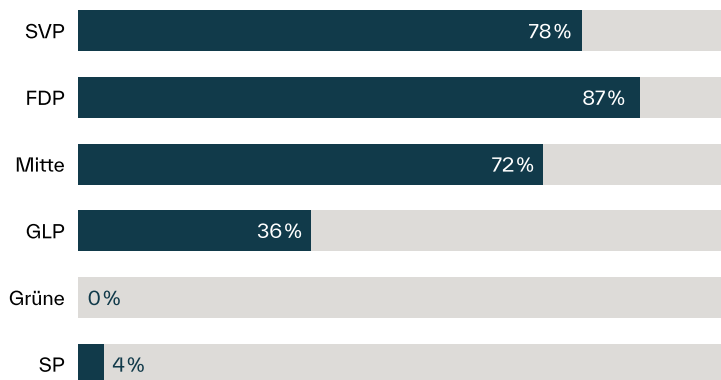
- Immobilienwirtschaft, renditeorientiert
- sozial, gemeinnützig, mieter\*innenfreundlich (z. B. Wohngenossenschaften, MV)
- sowohl als auch
- weder noch



Daten: Lobbywatch, Stand 7.8.2024

## Interessenbindungen nach Fraktion

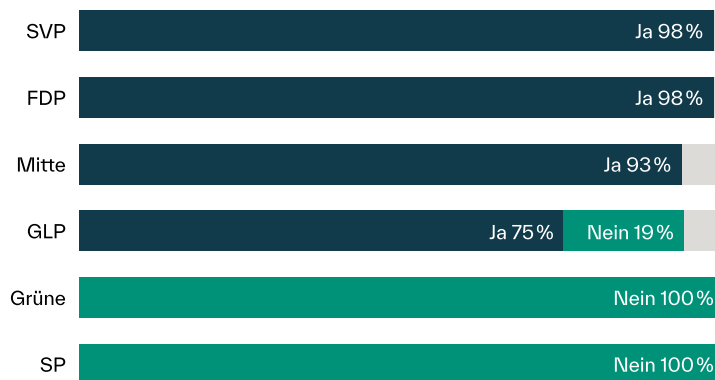
Anteil Parlamentarier\*innen pro Fraktion mit mindestens einer Verbindung zu renditeorientierten Unternehmen und Organisationen in den Kategorien Immobilien/Hauseigentümer\*innen, Bauhauptgewerbe, Banken, Versicherungen oder Pensionskassen.



Daten: Lobbywatch, Stand 7.8.2024

## Abstimmung beim Vorstoss «Eigenbedarfskündigung»

Schlussabstimmung im Parlament in der Herbstsession 2023 über die Änderung des Mietrechts zur beschleunigten Kündigung bei Eigenbedarf. Stimmenanteile nach Fraktion. Grau: Enthaltungen oder keine Stimmabgabe.



Daten: parlament.ch, Stand 7.8.2024

letzten rund zehn Jahren zahlreicher und heftiger geworden. Was ist da passiert?

### Egloffs Gruppe Wohn- und Grundeigentum

Beim Blick in die relevanten Geschäfte taucht immer wieder der Name Hans Egloff auf. Der Zürcher SVP-Politiker ist 2011 in den Nationalrat gewählt worden und 2012 zum Präsidenten des Hauseigentümerversandes HEV. Dieser ist quasi der Antipode des MV – einfach mit sehr, sehr viel mehr Geld. Im Nationalrat machte sich Egloff sofort daran, eine zuverlässige überparteiliche Lobby-Struktur zu bilden. Gegenüber einer Zürcher Tageszeitung erzählte der Anwalt, wie er den Einfluss des HEV im Parlament stärken wolle, auch via CVP (heute Mitte): «Wir pflegen die Kontakte zu wenig. Als Gegenmittel schwebt mir eine parlamentarische Gruppe «Wohn- und Grundeigentum» vor.»

Parlamentarische Gruppen sind überparteiliche Zusammenschlüsse zu gemeinsamen Interessen. Wie wirkungsvoll sie als Lobby-Instrument sind, ist umstritten. Die Wohn- und Grundeigentum-Gruppe, die Egloff gegründet und aufgebaut hat, zählt heute 97 Mitglieder (2023, als das Parlament über die Untermiete und den Eigenbedarf abstimmte, waren es sogar 109). Sie ist die grösste parlamentarische Gruppe in Bundesbern. GLP-Nationalrat Beat Flach, der als einziges Mitglied keiner der drei bürgerlichen

Fraktionen (SVP, FDP, Mitte) angehört, hält sie dennoch für mässig wichtig: «Diese Gruppe ist einfach ein zusätzliches Gefäss.» Fakt ist: Der HEV versorgt hier ein Drittel der Volksvertreter\*innen des Nationalrats und im Ständerat sogar jede\*n Zweite\*n mit Informationen, Interpretationen und Empfehlungen.

Egloff gründete die Gruppe mit dem Ziel, die Kräfte auch auf nationaler Ebene «wieder besser zu bündeln.» Auf die Frage, ob das reiche, antwortete er damals gegenüber dem «Landboten»: «Nein, wir müssen auch verstärkt mit anderen Verbänden zusammenarbeiten, die ähnliche Interessen vertreten. Ich denke etwa an den Gewerbeverband. (...) Wir sollten uns gegenseitig helfen und unterstützen.» Abstimmungsergebnisse zeigen: Die Strategie ging auf.

### Wen vertritt der HEV wirklich?

Erst vor wenigen Wochen trat Hans Egloff als HEV-Präsident zurück. Was hinterlässt er? Dazu Beat Flach: «Egloff konzentrierte sich im Parlament voll und ganz auf die Themen seines Verbandes und brachte Mehrheiten zustande.» Die Frage sei einfach, so der Vizepräsident des auf faire Mietverhältnisse setzenden Hauseigentümerversandes Casafair: «Würden Hausbesitzer die heutige Linie ihres Verbandes vertreten, wenn sie in Kenntnis der Sachlage wären?» Flach ist nicht der Einzige, der sich fragt, ob die

HEV-Politik den «kleinen» Hausbesitzer\*innen noch dient. Auch Michael Töngi, Vizepräsident des MV und Grünen-Nationalrat, sagt: «Der HEV ist die prägende Kraft der Immobilienlobby. Aber während er sich gegen aussen als Verband der privaten Hauseigentümer gibt, vertritt er inzwischen in erster Linie die Interessen der Investoren und Immobilienfirmen.» Darauf kommen wir noch zurück.

Egloffs Nachfolger ist sein Nationalratskollege Gregor Rutz. Der SVP-Politiker steigt von der mächtigen Zürcher Sektion an die Spitze des Verbandes auf. Rutz ist ein zynischer Hardliner gegen Mieter\*innen. Letztes Jahr behauptete er auf SRF, Hauseigentümer *müssten* heute immer öfters Häuser abreißen oder leerkünden – «wegen all den Auflagen». Korrekt wäre: Vor allem institutionelle Immobiliengesellschaften und -investoren kündigen oft allen Mieter\*innen eines Hauses oder einer Siedlung, um mit neuen Verträgen ihre Rendite massiv zu steigern. Dafür braucht es eine Renovation oder Abriss und Neubau, selbst wenn die Häuser erst vor kurzem erneuert wurden, wie bei der Zürcher Credit-Suisse-Siedlung Künigenmatt.

### HEV als einer der grössten Spender

Der HEV baut Hausbesitzer\*innen mit politischen Ambitionen in den Regionen gezielt auf. Die Sektionen unter-

Parlamentarier\*innen sind Mitglied der vom HEV organisierten parlamentarischen Gruppe «Wohn- und Grundeigentum». Mit einer Ausnahme gehören sie alle der SVP-, FDP- oder Mitte-Fraktion an. 34 davon sind Mitglied beim HEV, 20 haben darüber hinaus ein Mandat beim HEV inne.

stützen sie mit Werbung in regionalen Wahlkämpfen. Für manche führt die Zusammenarbeit bis nach Bundesbern. Denn auch in nationalen Wahlkämpfen finanziert der HEV kräftig mit, wie die Zahlen der Eidgenössischen Finanzkontrolle zeigen, bei der Kandidat\*innen und Unterstützende grössere Wahlkampfspenden seit 2023 deklarieren müssen. Demnach gehört der Hauseigentümerverband zu den grössten Geldgebern: Er hat bei den eidgenössischen Wahlen im letzten Herbst Kandidat\*innen von SVP, FDP und Mitte mit Zuwendungen und eigenen Kampagnen im Wert von über einer halben Million Franken unterstützt.

Eine, die es im HEV-Machtzentrum ganz nach oben geschafft hat, ist Brigitte Häberli-Koller. Die Mitte-Politikerin wurde 2003 in den Nationalrat gewählt,

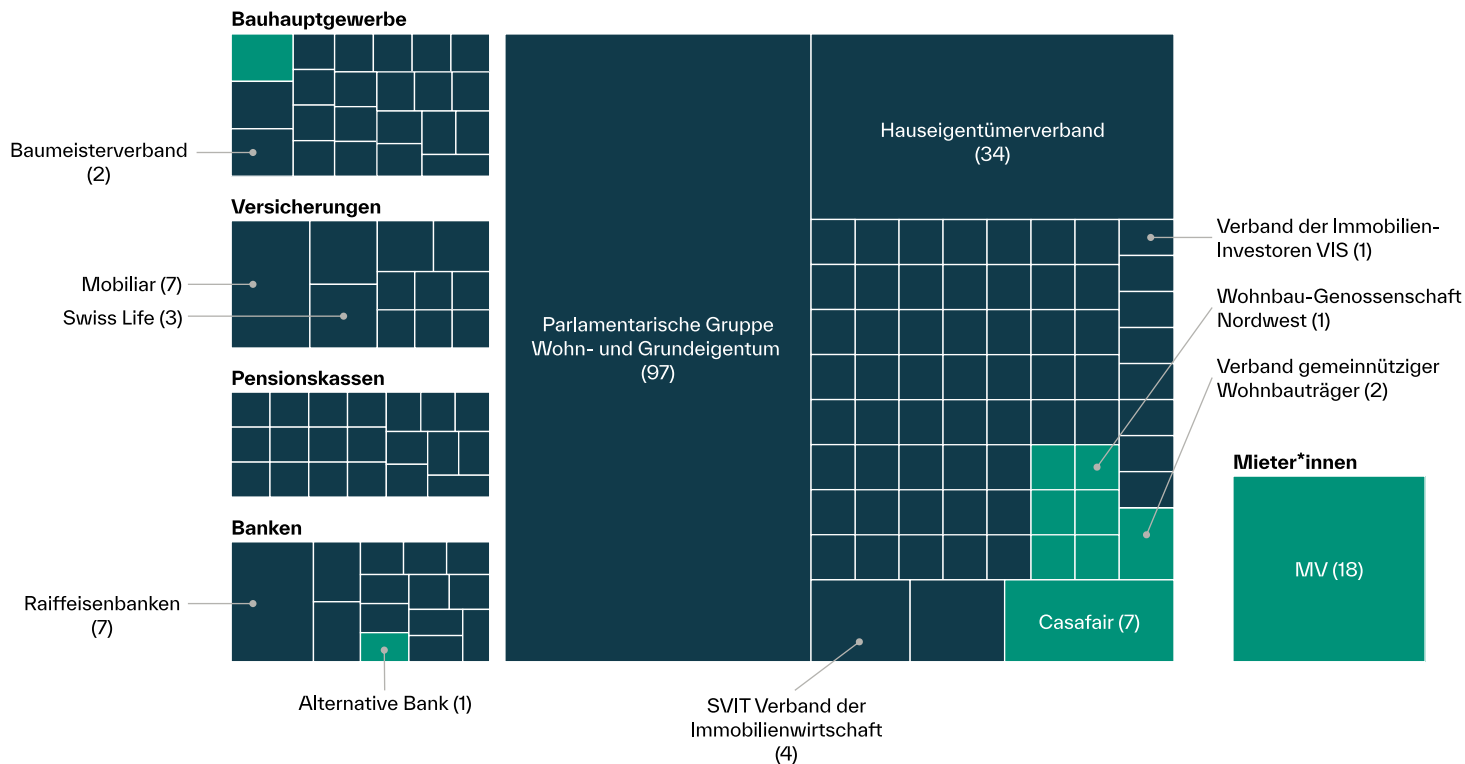
seit 2011 vertritt sie den Kanton Thurgau im Ständerat. Mit ihrer Vorstandsarbeit beim HEV Schweiz verdient sie 36 000 Franken im Jahr. Sie leitet zudem die Parlamentarische Gruppe Wohn- und Grundeigentum und engagiert sich neuerdings auch an vorderster Front im neuen, vom HEV orchestrierten «Bund für mehr Wohnraum». Dieser spricht von wirksamen und nachhaltigen Massnahmen, um einfacher bauen zu können, verfolgt aber primär ein anderes Ziel: nämlich dass Mieter\*innen einfacher aus ihren Wohnungen geschmissen werden können. Im Fokus hat er die Abstimmung vom 24. November. Dann sollen die Stimmberechtigten, wenn es nach dem «Bund für mehr Wohnraum» geht, zweimal Ja sagen; Mieter\*innen sollen also gegen ihre eigenen Interessen und Schutzrechte abstimmen. Der «Bund für

## Die Interessengruppen im Bereich Immobilien aufgeschlüsselt

Interessengruppen mit Bezug zu Immobilien im Vergleich mit der Interessengruppe Mieter\*innen. Jedes Kästchen steht für eine Firma oder Organisation. In Klammer die Anzahl Verbindungen ins Parlament. Das kann eine berufliche Tätigkeit, ein Mandat oder eine Mitgliedschaft sein. Fläche proportional zur Anzahl Verbindungen.

■ renditeorientiert

■ sozial, gemeinnützig, mieter\*innenfreundlich



Daten: Lobbywatch, Stand 7.8.2024

## Politikfinanzierung bei den eidgenössischen Wahlen 2023 – die Top-5-Verbände

Finanzielle Unterstützung in Form von Kampagnen und Zuwendungen von Verbänden (links) an Parteien und andere politische Akteure (rechts). Verbandssektionen sind jeweils zusammengefasst. In Blau die Aufwendungen des Hauseigentümerverbands. Die Beträge (auf 100 Franken gerundet) wurden von den Akteuren gemäss den neuen Transparenzregeln an die Eidgenössische Finanzkontrolle gemeldet (Selbstdeklaration).



Daten: Eidgenössische Finanzkontrolle, Stand 7.8.2024

mehr Wohnraum» nennt das Einfacher-kündigen-Können so: «Faire Regeln und keinen Missbrauch im Mietrecht».

Neben Mitte-Ständerätin Brigitte Häberli-Koller exponiert sich FDP-Nationalrat Beat Walti in der Allianz. Walti ist Präsident des Verbands Immobilien Schweiz (VIS). Hier sind die grossen Immobiliengesellschaften und -investoren vereint, UBS, Swiss Life, PSP Swiss Property, Swiss Prime Site Immobilien, Mobimo, Pensimo und viele weitere. Für den VIS sind Immobilien, also auch Wohnhäuser, Renditeobjekte und nichts anderes. Beim Erwerb von Boden wünschen sie sich möglichst keine Wettbewerbshemmnisse. Dazu sagte der Mitte-Ständerat Daniel Fässler einst: «Fallen ausländische Investoren weg, sinkt die Nachfrage, und damit sinken auch die Preise.» Der Anwalt vertritt in Bern den Kanton Appenzell. Vor Beat Walti war er VIS-Präsident, von 2016 bis 2023. In dieser Zeit lobbyierte er nach eigenen Angaben «in enger Kooperation

mit anderen Dachverbänden und im direkten Austausch mit Verwaltung und Politik» für die Anliegen der grossen Investoren, des intransparenten weltumspannenden Kapitals. In Fässlers VIS-Zeit fällt die (leider erfolgreiche) Bekämpfung der Volksinitiative für mehr bezahlbare Wohnungen. Heute ist Fässler als Ständerat Mitglied der mietrechtsrelevanten Rechtskommission RK. Zugleich ist er Stiftungsrat der Swiss Prime Anlagestiftung, die zur Immobiliengesellschaft Swiss Prime Site gehört.

### Das Lobbying wirkt

Die Lobbyarbeit der Investoren wirkt am Markt: In der Stadt Zürich haben die institutionellen Immobilienbesitzer die privaten Hausbesitzenden letztes Jahr erstmals überholt, ihr Wohnungsanteil sei deutlich gestiegen, schreibt die Stadt und spricht von einem Wendepunkt.

Aber auch in der Bundesverwaltung versteht es die Immo-Lobby, ihre Interessen durchzusetzen. Das geht aus in-

## 568 300 Fr.

haben Sektionen des Hauseigentümerverbands für Kampagnen und Wahlkampfspenden bei den eidgenössischen Wahlen 2023 aufgewendet. Der HEV war damit unter den Top-5-Verbänden bei der Politikfinanzierung. Bedenkt man, dass der Gewerbeverband und economiesuisse in Sachen Wohnpolitik auf gleicher Wellenlänge sind wie der HEV, lässt sich sagen: Die Interessen der Hauseigentümerinnen und Investoren wurden bei den letzten Wahlen mit rund 2,4 Millionen Franken gefördert.

ternen Dokumenten zum Aktionsplan von Bundesrat Guy Parmelin und seinem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) hervor. «Watson» wollte wissen, weshalb die wenigen zum runden Tisch eingeladenen Vertreter\*innen der Zivilgesellschaft (MV, Caritas, Procap, Städte und ein paar weitere) am Ende des Prozesses so enttäuscht waren. Unter Berufung auf das Öffentlichkeitsgesetz erhielt die Online-Zeitung vom BWO E-Mails, Protokolle und Entwürfe ausgehändigt. Diese zeigen, wie weitreichend und autoritär insbesondere die Bauwirtschaft ihre Macht geltend machte – und wie erschreckend weit das BWO den Begehren Folge leistete. Aus den Protokollen geht auch hervor, wie die Immo-Lobby tatsächlich denkt. Von wegen «faire Regeln im gesellschaftlichen Zusammenleben und im Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter» – in einem der Protokolle ist zusammengefasst, was VIS- bzw. FDP-Nationalrat Beat Walz sagte: «Es braucht einen funktionierenden liquiden Wohnungsmarkt. Die Leute sollen nicht ewig in derselben Wohnung bleiben, sondern sich auch verändern können.»

Baut der VIS zusammen mit dem HEV seine politische Macht nicht «nur» im Parlament, sondern auch in der Verwaltung und mit dem ganzen Geld, das er für Kampagnen hat, noch weiter aus, ist das, was wir heute erleben, erst der Anfang der Verdrängung.

Aber wie und wann hat das eigentlich angefangen mit diesen Immobilienfirmen und ihrer Lobby?

#### **Die Lockerung der Lex Koller**

Eine, die das wissen muss, ist Jacqueline Badran, seit 2011 wirtschaftskompetente SP-Nationalrätin und engagierte Kämpferin für die Rechte der Mieter\*innen. «Die Zäsur kam nach der Internetkrise um die Jahrtausendwende. Da entdeckten die Investoren die Immobilien wieder neu, als reine Anlagevehikel», sagt sie. Und ergänzt: «Wohl gemerkt, wir sprechen hier von unseren Wohnungen.»

Was die Immobilienlobby damals im Bundeshaus durchbrachte, ist bis heute relevant.

Wir schreiben das Jahr 1997. Das bürgerlich dominierte Parlament entlässt die Geschäftsliegenschaften aus der Lex Koller. Ihre Anteile können seit da an der

### **Von nun an konnten Ausländer\*innen ohne Meldepflicht sogar an Wohnimmobilienfirmen Anteile kaufen, Hedgefonds genauso wie Finanz- gesellschaften.**

Börse gehandelt werden. PSP Swiss Property und Swiss Prime Site (ihnen gehört unter anderem der Prime Tower in Zürich) waren die ersten Schweizer Immobilienfirmen, die nur darauf gewartet hatten. Fette Gewinne waren den Beteiligten sicher. Es dauerte nicht lange, und die Immobilienfirmen, die Wohnungen in ihrem Portfolio haben, fanden: «Wir wollen auch!» Dazu brauchte es eine weitere Gesetzesänderung.

Auftritt Georges Theiler, Nationalrat der FDP aus Luzern. Er brachte den Angriff auf den Schutz des hiesigen Bodens gegen reine Renditeinteressen durch den Rat, und auch bei Bundesrat Christoph Blocher stiess er auf offene Ohren. 2005 besiegelte das Parlament die entscheidende Lockerung: Von nun an konnten Ausländer\*innen ohne Meldepflicht sogar auch an Wohnimmobilienfirmen Anteile kaufen, Hedgefonds genauso wie Finanzgesellschaften. Noch im selben Jahr ging die Mobimo Holding AG mit ihren Immobilien, darunter Dutzende Wohnhäuser, an die Börse. Damals schon Mobimo-Miteigentümer und im Verwaltungsrat: FDP-Nationalrat Georges Theiler.

#### **Steigende Mieten trotz Überangebot**

Nach der Lockerung der Lex Koller wurde dann tatsächlich enorm viel gebaut, aber sind die Mieten dadurch gesunken? «Nein», sagt Jacqueline Badran, «im Gegenteil: Sie sind gestiegen. Obwohl es sogar ein Überangebot an Wohnungen gab.» Ein Grund dafür ist: Durch die Deregulierung und den Zustrom ausländischen Kapitals stiegen die Bodenpreise stark an. Private, Wohnbaugenossenschaften, sogar die Städte können seither kaum noch mitbieten, dadurch kann weniger günstiger Wohnraum gebaut werden (und immer weniger können sich ein Eigenheim leisten). Ein

weiterer Grund: Immobilien werden jedes Jahr neu bewertet. Immobilienfirmen steigern ihren Bilanzwert, indem sie höhere potenzielle Erträge angeben – mittels höherer Mieten, versteht sich. Und genau dazu muss das Mietrecht ausgehebelt werden. Die Aktionäre wollen die entsprechenden Renditen ausbezahlt erhalten, dieser Druck führe zu einer Mietpreis-Aufwärtsspirale, erklärt Ökonomin Badran.

2013 versuchten SP und Verbündete auf Initiative Badrans, die Lex Koller wieder zu stärken. Bundesrat und Nationalrat erkannten die Dringlichkeit und unterstützten den besseren Schutz vor Überkapitalisierung des Bodens und der Interessen der Bevölkerung. In der kleinen Kammer gab es aber plötzlich grossen Widerstand. Dahinter steckte die Bau- und Immobilienwirtschaft. In einer vom VIS (damals noch VII) orchestrierten Lobbying-Offensive brachte er die Ständerät\*innen auf Kurs. Es blieb alles beim Alten, die Bodenpreise und die Mieten stiegen weiter nachfragegetrieben an, bis heute und eine Trendumkehr ist nicht in Sicht, egal wie es um die Hypothekarzinsen steht.

Bis zur Abstimmung am 24. November kann der «Bund für mehr Wohnraum» und mit ihm die ganze Immo-Lobby mit noch so viel Kreide im Mund von Fairness und Nachhaltigkeit sprechen: Ihre Rezepte zerstören bezahlbaren Wohnraum, bevor sie neuen schaffen. Und mit den Wohnungen, die sie bauen, bereichern sie sich auf Kosten der Mieter\*innen. Und sogar die Wohnträume von Menschen, die sich etwas Eigenes aufbauen oder erhalten möchten, zerstören sie ganz grundsätzlich – spätestens in der nächsten Generation. Wer profitiert, sind die Immobilienfirmen und die mit den Anteilen daran. Und viele von denen leben nicht einmal in der Schweiz.

**Es blieb alles beim Alten,  
Bodenpreise und Mieten  
stiegen weiter marktgetrieben  
an, bis heute, und eine  
Trendumkehr ist nicht in  
Sicht, egal wie es um die  
Hypothekarzinsen aussieht.**



# Die Kampagne der Mieter\*innen hat begonnen — machen Sie mit!



Am 24. November stimmen wir über zwei Vorlagen zum Mietrecht ab. Beide wollen die Rechte der Mieter\*innen massiv schwächen. Das Ziel ist, Mieter\*innen in Zukunft einfacher aus der Wohnung werfen zu können, um danach die Miete zu erhöhen.

Selbstverständlich ist der Mieterinnen- und Mieterverband zusammen mit seinen Mitgliedern aktiv daran, die Rechte der Mieter\*innen zu verteidigen. In der Kampagne können sich Mieter\*innen beteiligen und helfen, die Botschaften des Mieterinnen- und Mieterverbands sichtbar zu machen. Zum Beispiel mit unseren Kampagnen-Buttons!

Dank dem Engagement vieler aktiver Mitglieder wird es uns gelingen, die Angriffe der Immobilienlobby abzuwehren. Machen Sie die Kampagne sichtbar und bestellen Sie noch heute einen Button.

Kostenlosen Button bestellen:  
<https://www.mietrechts-angriff-nein.ch/bestellen>



# «Sie können in Ihren Wohnungen bleiben»

Die Siedlung Im Tiergarten wird saniert. Anders als sonst nur allzu oft, dürfen die Mietenden bleiben. Sanierungen im bewohnten Zustand sind eine wichtige Alternative zu Leerkündigungen. Sie verursachen aber auch Ängste und Unsicherheiten. Deshalb sind eine gute Kommunikation und ein früher Einbezug der Bewohnenden wichtig.

Die Siedlung Im Tiergarten: Ihr Name geht auf eine frühere Nutzung zurück – hier wurden einst die an Krankheit verendeten Nutztiere entsorgt.



Foto: Rero Schärter



Zufällig kommt man nicht in der Siedlung «Im Tiergarten» vorbei. Die Gleise der Uetliberg-Bahn und eine Baumreihenschirmen die Überbauung von drei Seiten her ab. Und wen es doch in die Siedlung im Zürcher Friesenbergquartier verschlägt, den begrüsst ein Schild: «Arealbenutzung nur für Bewohner».

Katja E. wohnt schon seit 15 Jahren hier. Auf das Schild angesprochen, lacht sie. «Es wirkt nicht einladend von draussen, nein. Aber hier drinnen ist es ganz anders.» Die Siedlung im Tiergarten ist eindrücklich. 466 Mietwohnungen umfasst die 1993 bezogene Überbauung. Sie liebe es hier, sagt die Sozialarbeiterin: «Es ist wie ein Dorf in der Stadt.» Man helfe sich, schaue auf den Hund der Nachbarin, giesse deren Pflanzen. Es sei schön, in einer funktionierenden Gemeinschaft zu leben, meint Katja E. «Und das jetzt, das werden wir auch noch überstehen», fügt sie an.

#### Eine valable Alternative

Mit «das jetzt» spricht Katja E. an, was im Tiergarten gerade alle beschäftigt: Die Siedlung wird in den kommenden Jahren saniert. Den Bewohnenden droht aber keine Leerkündigung, das Schreckgespenst vieler Zürcher Mietenden. Die Sanierung passiert im bewohnten Zustand. In einem Informationsschreiben an die Bewohnenden versicherte die Inhaberin Piazza AG: «Alle Gebäude bleiben erhalten und Sie können in Ihren Wohnungen bleiben.»

Für Walter Angst, Co-Geschäftsleiter des Zürcher Mieterinnen- und Mieterverbands (MV Zürich), sind das gute Nachrichten: Sanierungen im bewohnten Zustand seien in den vergangenen zwanzig Jahren selten geworden. «Dabei wäre es eine valable Alternative zum Ersatzneubau.» Angst erklärt: «Wird leergekündigt, dann leben nach der Renovation selten noch mehr als fünf Prozent der Vormieter\*innen im Haus.» Bei Sanierungen im bewohnten Zustand würden erfahrungsgemäss mehr als zwei Drittel in ihren Wohnungen bleiben. Das sei auch für die Vermietungsseite attraktiv. Die Mietzinszahlungen laufen weiter. Und die Aufwände für die Neuvermietung fallen weg.

#### Die Belastung ist trotzdem gross

Für die Mieter\*innen sei eine Sanierung im bewohnten Zustand trotzdem kein Zuckerschlecken, so Angst. Die Belastung ist gross. Die Bewohnenden müssen für einige Wochen mit provisorischen Küchen und sanitären Anlagen in Containern vorliebnehmen. Und nach der Sanierung gibt es happige Mietzinsaufschläge.

Die Ankündigung hat im Tiergarten denn auch für Wirbel gesorgt, das bestätigt Annina Brügger. Auch sie wohnt mit ihrem Partner schon lange hier. Wie viel teurer wird die Miete? Wie lange wird es lärmig? Muss man ausziehen während des Umbaus? «Wir können uns arrangieren. Wir sind flexibel, verdienen beide und können auch mal bei Bekannten unterkommen, wenn der Lärm zu gross wird.» Aber viele in der Siedlung hätten kein finanzielles Polster oder würden Angehörige in der eigenen Wohnung betreuen, so die Softwaredesignerin. Die Verunsicherung sei daher gross.

Das scheint auch der Verwaltung bewusst gewesen zu sein. Sie hat die Kommunikationsagentur «s2r» mandatiert, die von Anfang an für eine offene Kommunikation sorgen soll. Diese will sich zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht öffentlich äussern. «s2r» hat bereits die Sanierung der Telli-Häuser in Aarau begleitet. Von 2020 bis 2023 wurden die 581 Wohnungen in der ikonischen Siedlung ebenfalls im bewohnten Zustand saniert. Die Sanierung gilt als Vorzeigeprojekt in Sachen Einbezug der Mieter\*innen.

#### Unsicherheit ist für alle schlecht

Im Tiergarten wartet auf die Kommunikationsexpertin noch einiges an Arbeit. «Es wäre einfacher, wenn wir uns sicher sein könnten, fair behandelt zu werden», sagt Katja E. Sie spricht aus Erfahrung – bereits zweimal musste sie sich gegenüber der Vermieterschaft wehren. Als gleich nebenan ein Bürohaus zu Wohnungen umgenutzt und bis auf das Skelett zurückgebaut wurde, mussten die Mieter\*innen für eine angemessene Entschädigung kämpfen. Und 2023 hat die Piazza AG die Erhöhung des Referenzzinssatzes mit stark überetzten Kostensteigerungspauschalen berechnet. Es sei deshalb nicht erstaunlich, dass die Ankündigung, die Wohnungen neu mit Wäscheturm auszurüsten, in der Siedlung für Stirnrunzeln gesorgt habe, sagt Katja E. Es gebe Befürchtungen, die Eigentümerin strebe eine Luxussanierung an, um die Mieten hochzudrücken.

Unsicherheit sei auch für die Vermieterin schlecht, gibt Walter Angst zu bedenken. Wenn die Mieter\*innen nicht mitmachen, könne es zu Bauverzögerungen kommen. Und das sei teuer. Für eine Sanierung im bewohnten Zustand gebe es klare Regeln. Das gelte auch für die Kosten, die auf die Mieten überwälzt werden dürfen, sagt Angst (siehe Box).

#### 250 Personen an MV-Infoveranstaltung

Die mietrechtlichen Vorgaben seien aber für Mieter\*innen oft ein Buch mit sieben Siegeln. Deshalb hat der MV Zürich die Bewohner\*innen der Siedlung

## Sanieren im bewohnten Zustand

Sanieren in bewohntem Zustand ist im Mietrecht klar reguliert. So muss die Eigentümerschaft dafür sorgen, dass die Wohnung weiterhin bewohnbar bleibt. Wenn Bad, WC und Küche während der Bauphase nicht benutzt werden können, muss eine Ersatzlösung angeboten werden. Bei Einschränkungen der Nutzbarkeit der Wohnung muss die Vermieterin den Mietzins temporär reduzieren. Und auch beim Mietzins nach der Sanierung ist klar geregelt, welche Kosten auf die Mietenden überwälzt werden dürfen und welche nicht. Um die Unsicherheit zu reduzieren und die Bedürfnisse der Mieter\*innen in die Planung einbringen zu können, ist eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem MV sinnvoll. Weil es während der Bauarbeiten und bei der nach Vorliegen der Bauabrechnung eintreffenden Mietzinserhöhung oft den Beistand von Fachleuten braucht, ist ein frühzeitiger Abschluss einer Mitgliedschaft im MV zu empfehlen.

## Im Tiergarten

Die Siedlung Im Tiergarten war die erste mittels einer Sondernutzungsplanung vollzogene Umzonung einer grossen, vormals industriell genutzten Fläche für Wohnzwecke in der Stadt Zürich. Genau wie bei den Siedlungen Binz oder Brunau in der unmittelbaren Nachbarschaft stand hier bis 1974 eine Lehmgrube der Zürcher Ziegeleien. Ein Sprössling der Schweizer Wirtschaftsdynastie Schmidheiny, die während mehr als hundert Jahren die Zürcher Ziegeleien (später Conzzeta AG) geführt hatte, sitzt heute noch im Verwaltungsrat der Piazza AG. Nach dem Ende der Ziegelei erlaubte die Stadt der damaligen ZZ Immobilien AG (später Piazza Immobilien und seit 2015 Piazza AG), von 1988 bis 1992 auf dem Areal die heutige Siedlung Im Tiergarten zu bauen. Der Name Tiergarten geht auf eine noch frühere Nutzung zurück: Hier wurden einst die an Krankheit verendeten Nutztiere entsorgt.

Im Tiergarten Anfang Juli zu einer Infoveranstaltung ins benachbarte Kirchengemeindehaus an der Bühlstrasse eingeladen. 250 Personen folgten der Einladung.

Die Einladungen seien von einer Kurierin in alle Briefkästen der Siedlung verteilt worden, erzählt Angst. Auch die Verwaltung, die ein Büro vor Ort hat, habe eine Einladung erhalten. Diese ging an die Kommunikationsagentur, die nach Rücksprache mit dem MV auch an der Mieter\*innenversammlung teilgenommen und spontan offene Fragen der Mieter\*innen beantwortet habe. Der Wunsch vieler Mieter\*innen, auf eine flächendeckende Ausstattung der Wohnungen mit Wäschetürmen zu verzichten, wurde in den Gesprächen auch thematisiert. Für die Anwesenden sei aber noch viel wichtiger gewesen, wie hoch der Mietzinsaufschlag ausfallen könnte, so Angst. Eine erste grobe Schätzung der Investitionskosten sei möglich, sobald die Baueingabe vorliege. Angst erwartet dies frühestens Ende Jahr.

Die Piazza AG schreibt auf Anfrage, eine Luxusmodernisierung sei nicht vorgesehen. Die Sanierung diene der Erhaltung der Siedlung auf längere Sicht und Leerkündigungen würden bewusst vermieden. Vorgesehen sei eine «energetische Optimierung der baulichen und technischen Anlagen». Auch beabsichtige sie die Mieter\*innen frühzeitig und periodisch zu informieren. Erste schriftliche Informationen wurden bereits verschickt und an zwei Anlässen im Juni hat auch ein erster Austausch mit der Mieterschaft stattgefunden, um deren Anliegen und

Themen aufzunehmen. Die nächste grössere Information sei Ende Jahr vorgesehen.

«Einfach froh, dass sie uns nicht kündigen»

Für Mietende, die sich den Aufschlag nicht leisten können, hat die Verwaltung in einem Informationsschreiben vom Juni bereits eine Alternative angedeutet: Ein Umzug in eine kleinere Wohnung ermögliche es, «die Mietzinshöhung abzufedern». Walter Angst vom MV Zürich begrüsst diese Möglichkeit. Die Eigentümerin müsse beim neuen Mietvertrag aber auf eine Anpassung der Miete an den Marktwert verzichten. Andernfalls drohe die neue, kleinere Wohnung dennoch teurer zu werden. Die Piazza AG hält sich bei diesem Punkt noch bedeckt. Man habe sich vorgenommen, «für mögliche spezielle Situationen im Einzelfall nach passenden Lösungen zu suchen».

«Der MV Zürich hat uns erklärt, was die Verwaltung machen darf – und was nicht», erzählt Katja E. Das habe viele ihrer Fragen beantwortet, etwa die Frage des Wäscheturms: «Ob ein solcher hingestellt wird, hat nur eine geringe Auswirkung auf die Mietzinshöhung.» Da seien andere Faktoren viel relevanter, weiss sie nun. Sie seien aber immer noch Mieter\*innen und könnten daher bei vielen Fragen nicht mitbestimmen, auch das habe der MV Zürich gut aufgezeigt. Was gemacht wird, entscheidet die Eigentümerin.

Auch Annina Brügger war am Informationsabend. Die Erklärungen des MV Zürich hätten etwas Sicherheit zurückgebracht: «Sie konnten uns erklären,

wann genau wir mit welchen Informationen rechnen können», sagt sie. Das habe viele in der Siedlung etwas beruhigt. Und Katja E. fügt an: «Am Schluss sind wir alle einfach froh, dass sie uns nicht kündigen. Alles andere ist schliesslich temporär.»

*Balz Oertli ist Journalist  
beim WAV Recherchekollektiv*



Mit mehr als 230 000 Mitgliedern setzt sich der Mieterinnen- und Mieterverband für einen wirksamen Schutz der Mietenden in der Schweiz ein. Der Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz unterstützt die kantonalen Sektionen in den deutschsprachigen Regionen und den nationalen Verband mit Dienstleistungen wie Kommunikation, IT-Lösungen, einem Fachverlag und einer Hotline für Mietrecht.

**Gesucht wird:**

## Präsident\*in und Vorstandsmitglied für den Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz (MVD)

Für das Präsidium und den Vorstandssitz suchen wir motivierte Überzeugungstäter\*innen. Neben Erfahrung in der Verbandsarbeit und fachlicher Qualifikation sind vor allem Identifikation mit den Werten des Mieterinnen- und Mieterverbands sowie Lust auf und Zeit für das Amt wichtig.

**Aufgaben:** Das Präsidium ist direkter Ansprechpartner für den Geschäftsleiter und leitet Vorstandssitzungen und Verbandskonferenzen. Für die Besetzung dieser Rolle wünschen wir uns Führungskompetenz und Erfahrung im Verbands Umfeld.

Für die allgemeine Mitarbeit im Vorstand wünschen wir uns eine Person, die

- mit anpacken will und Interesse an der Verbandsarbeit hat und/oder
- Fachwissen in einem der Bereiche Projektmanagement, Kommunikation, Mietrecht, Informatik oder Verlagswesen mitbringt.

Mitglieder des MVD sind die 13 kantonalen Sektionen. Die Arbeit des Vorstands orientiert sich an ihren Bedürfnissen und an der Erbringung von Dienstleistungen für sie. Die Vorstandsmitglieder des MVD arbeiten nach innen gerichtet und übernehmen gemeinsam die strategische Führung des Vereins. Sie leisten keine repräsentative bzw. politische Arbeit. Für themenspezifische Aufgaben und Projekte kann der Vorstand Arbeitsgruppen einsetzen.

### Ausgangslage:

- In der Regel trifft sich der Vorstand zu 6 bis 8 Sitzungen im Jahr. Treffpunkt ist die Geschäftsstelle des MVD im Zentrum von Zürich (Nähe Helvetiaplatz). Etwa die Hälfte der Sitzungen findet online statt.
- Zusätzlich nimmt der Vorstand an zwei jährlichen Verbandskonferenzen (gemeinsam mit Vertreter\*innen der Sektionen) und einer Koordinationskonferenz (Treffen Geschäftsleiter\*innen der Sektionen) teil.
- Je nach Aufgabe bzw. Projekt steht das zuständige Vorstandsmitglied zudem mit dem Geschäftsleiter des MVD und /oder den Mitarbeitenden der Geschäftsstelle in Kontakt.

**Entschädigung:** Das Präsidium wird mit einer Pauschale von jährlich CHF 6000 vergütet. Die weiteren Vorstandsmitglieder erhalten Sitzungsgelder.

### Haben wir dein Interesse geweckt?

Bist du eine motivierte Überzeugungstäterin, ein motivierter Überzeugungstäter und kannst dich mit den Werten des Mieterinnen- und Mieterverbands identifizieren? Bringst du Erfahrung in Verbandsarbeit mit und hast Lust und Zeit, dich zu engagieren? Bewerbungsfrist ist der 30. September 2024.

Fragen beantwortet dir gerne Lorenz Keller (Geschäftsleiter MVD), [lorenz.keller@mieterverband.ch](mailto:lorenz.keller@mieterverband.ch)/079 334 32 73

# Grosses Angebot an Wohnungen.

Mehr erfahren



**newhome**  
Das Immobilienportal

# Eine Siedlung welkt

Was passiert, wenn der Abriss droht?  
Der Dokumentarfilm «Brunaupark» spürt  
den Veränderungen innerhalb einer Sied-  
lungsgemeinschaft nach, deren Tage gezählt  
sind, seit den Mieter\*innen gekündigt wurde.

Bilder aus dem Film «Brunapark» von Felix Hergert und Dominik Zietlow.



Bilder: Verleih Vinca Film

Ein Sturm zieht auf und die dünnen Bauprofile taumeln im Wind; man fürchtet, dass sie umknicken. Es ist ein passend düsterer Einstieg in den Film, denn über dem Brunaupark brauen sich nicht nur meteorologische Stürme zusammen: Seit die Besitzerin der Siedlung – die Pensionskasse der Credit Suisse – einen Ersatzneubau plant und (fast) allen Mieter\*innen gekündigt hat, leben diese in erdrückender Ungewissheit. Widerstand und Hoffnungslosigkeit treffen aufeinander, und alle Betroffenen vereint die Frage: Was bringt die Zukunft?

#### Einst Tongrube, heute Wohnquartier

Auf einem Gelände in Zürichs Süden, auf dem einst Ton abgebaut wurde, baute die Credit Suisse zwischen 1980 und 1996 die vier Gebäude des Brunauparks mit insgesamt 385 Wohnungen. Drei der vier

Gebäude sollen nun einem Ersatzneubau weichen.

Im Jahr 2020 lagen die Kündigungen in den Briefkästen der Mieter\*innen. Die Verwaltung versprach gute Referenzen. Und meinte: «Wir sind uns bewusst, dass diese Situation für Sie unerfreulich ist.»

**Die Menschen verlieren nicht nur Wohnraum** Klavierklänge schweben durchs Gebäude, das sich langsam leert. Auf den Klingelschildern stehen nur noch wenige Namen. «Wir haben Beziehungen verloren, für uns Eltern, für die Kinder. Es war so lebendig früher und jetzt ist es immer leer (...). Aber ich will hierbleiben», sagt eine Mieterin.

Gleich nebenan, beim Verwaltungszentrum der CS, treffen sich Mitarbeitende zum Joggen im Brunaupark, während die Kinder auf den Fundamenten

der Bauprofile spielen. Wo früher eine Gemeinschaft gedieh, werden heute Möbel, Kisten und Plüschtiere mit dem Lift hinaus-, aber auch hineintransportiert. Denn in den leeren Wohnungen etablieren sich Zwischennutzungen. Auf den Balkonen und in der Tiefgarage feiern die Neuen Partys, das Zusammenleben in der Siedlung welkt und wird anonym.

#### Figuren aus dem Leben

Der Film berührt, weil man in den Protagonist\*innen Figuren aus dem eigenen Leben wiedererkennt: die Jugendlichen beim Rumhängen am Teich, die Grosseltern in ihrer Stube beim Kafi, die Quartierbeiz als Treffpunkt für Einsame. Man versteht, wie wichtig und zerbrechlich solche Gemeinschaften sind und dass das, was im Brunaupark passiert ist, vielen von uns auch drohen könnte.



Gewinnen Sie 5 x 2 Freikarten für eine Vorführung von «Brunaupark»! Einlösbar in allen Kinos der Deutschschweiz. Hier können Sie an der Verlosung teilnehmen: [bit.ly/tickets-brunaupark](https://bit.ly/tickets-brunaupark)





Druckermodelle, die mit Tintentank funktionieren, sind kostengünstiger und verursachen weniger Abfall.

# Unterhaltskosten gehen ins Geld

Texte oder Mails ausdrucken oder nicht – jedes Mal ein kleiner Gewissensentscheid: Es braucht dafür ja Strom, Papier und Toner oder Tinte. Worauf soll man achten, wenn man auf den Drucker angewiesen ist und ein Gerät kaufen muss?

Rund vier Millionen Laser- und Tintenstrahldrucker stehen in der Schweiz in Haushalten und in Büros im Einsatz. Die Geräte verbrauchen rund 80 Millionen Kilowattstunden (kWh) Strom pro Jahr. Dabei erstaunt, dass weniger als zehn Prozent des gesamten Stromverbrauchs beim Ausdrucken von Texten anfallen. Den Grossteil der Energie verbrauchen die Drucker im Standby-Betrieb. Standby bedeutet: Das Gerät ist zwar ausgeschaltet, aber via Kabel am Netz, was Strom braucht. Erst das Umliegen des Kippschalters bei der Steckerleiste trennt es ganz vom Netz. Bei der Betriebsart «Schlafmodus» ist der Drucker nur teilweise ausgeschaltet und rascher wieder druckbereit, braucht aber auch mehr Strom als im Standby.

## Laser- oder Tintenstrahldrucker?

Grundsätzlich gibt es den Laser- und den Tintenstrahldrucker. Tintenstrahldrucker (oder Inkjets) funktionieren mit Tintenpatronen oder Tintentanks, Laserdrucker arbeiten mit Einweg-Tonerpatronen. Wo liegen die Unterschiede? Tipten listet unter [www.tipten.ch/drucker](http://www.tipten.ch/drucker) die besten, umweltfreundlichsten und effizientesten Drucker für daheim oder im Büro auf. «De facto brauchen Laserdrucker mehr Strom und auch mehr Material. Zudem belasten sie die Raumluft. Sie sind aber auch deutlich schneller», erklärt Nadja Gross von Tipten. Für den Privatgebrauch ist ein Tintenstrahl-Drucker völlig ausreichend. Personen aber, die sehr viel drucken müssen und vor allem im Homeoffice arbeiten, brauchen vielleicht eher



einen leistungsstärkeren Laserdrucker, räumt Nadja Gross ein. Ein Tintenstrahldrucker spuckt – je nach Modell – 8 bis 15 Seiten pro Minute aus; beim Laserdrucker können das gut und gerne 25 Seiten und mehr sein. Farbbilder brauchen logischerweise viel Tinte respektive Toner. «Die Unterhaltskosten übersteigen schnell einmal die Anschaffungskosten des Druckers selbst», warnt Nadja Gross.

#### **Tintentank im Vormarsch**

Mittlerweile bieten viele Hersteller Druckermodelle an, welche statt mit Tintenpatronen mit Tintentanks funktionieren. «Modelle mit Tintentanks finden immer mehr Verbreitung», sagt Nadja Gross. Sie können mittels Tintenflaschen selber aufgefüllt werden. Dies ist nicht nur deutlich kostengünstiger, man verursacht auch viel weniger Abfall, und das lästige Eintrocknen und Ersetzen der Patronen entfällt.

#### **Effizient drucken – Geld und Ressourcen sparen**

Beim Kauf eines Laserdruckers sollte man auf das deutsche Umweltlabel des «Blauen Engels» achten. Das Label bewertet die Belastung für die Umwelt und die Risiken für die Gesundheit wie die Innenraumbelastung. Das Label hat auch strenge Anforderungen bei der Werkstoffauswahl respektive bei der Verwendung von schadstoffarmen Materialien. Ein gutes Gerät ist recyclinggerecht konstruiert und hat einen tiefen Energieverbrauch. Alle Laserdrucker auf der Topten-Liste sind mit dem «Blauen Engel» ausgezeichnet.

#### **Papierverbrauch senken: Doppelseitig drucken**

Über den ganzen Lebenszyklus betrachtet fällt vor allem der Papierverbrauch fürs Drucken stark ins Gewicht. Wer hier sparsam ist, bewirkt am meisten für die Umwelt. Tipps: Wenn immer möglich sollte Papier doppelseitig bedruckt werden. Aus diesem Grund sind alle Drucker auf Topten fähig, doppelseitig zu drucken. Sinnvoll ist es in vielen Fällen auch, zwei Seiten eines Dokuments auf einer Seite zu drucken. Bei vielen Geräten lassen sich diese Funktionen standardmässig voreinstellen. Beide Massnahmen sparen Papier und damit auch Energie bei der Papierherstellung. Empfohlen wird Recyclingpapier. Dieses braucht in der Herstellung bis zu drei Mal weniger Energie und Wasser als Frischfaserpapier. Wenn es unbedingt Frischfaserpapier sein muss, achte man auf das FSC-Label, also auf Holz aus nachhaltigem Anbau als Rohstoff. Viele Dokumente lassen sich in Schwarzweiss statt Farbe drucken. So lässt sich auch Farbe sparen.

#### **Teure Tonerpatronen und Tintenpatronen**

Das Teuerste bei beiden Druckertypen sind die Tintenpatronen und Tintentank-Nachfüllflaschen für Tintenstrahldrucker und die Tonerpatronen bei den Laserdruckern. Es braucht in allen Fällen jeweils vier Patronen, Flaschen oder Kassetten, eine pro Farbe. Erfreulich ist immerhin, dass leere Patronen und Toner gratis an den Hersteller zurückgesendet werden können. Ausgediente Geräte nimmt die Sammelstelle jeder Gemeinde entgegen.

# Gewinnen Sie ein Buch!

In Kooperation mit dem Verlag  
Kein & Aber verlosen wir drei  
Exemplare des Buches «Charly  
Broms Dilemma» von Lukas Linder.

Schreiben Sie uns bis zum 15. Oktober 2024  
ein Mail mit dem Betreff «Buchverlosung» an:  
[verlosung@mieterverband.ch](mailto:verlosung@mieterverband.ch)

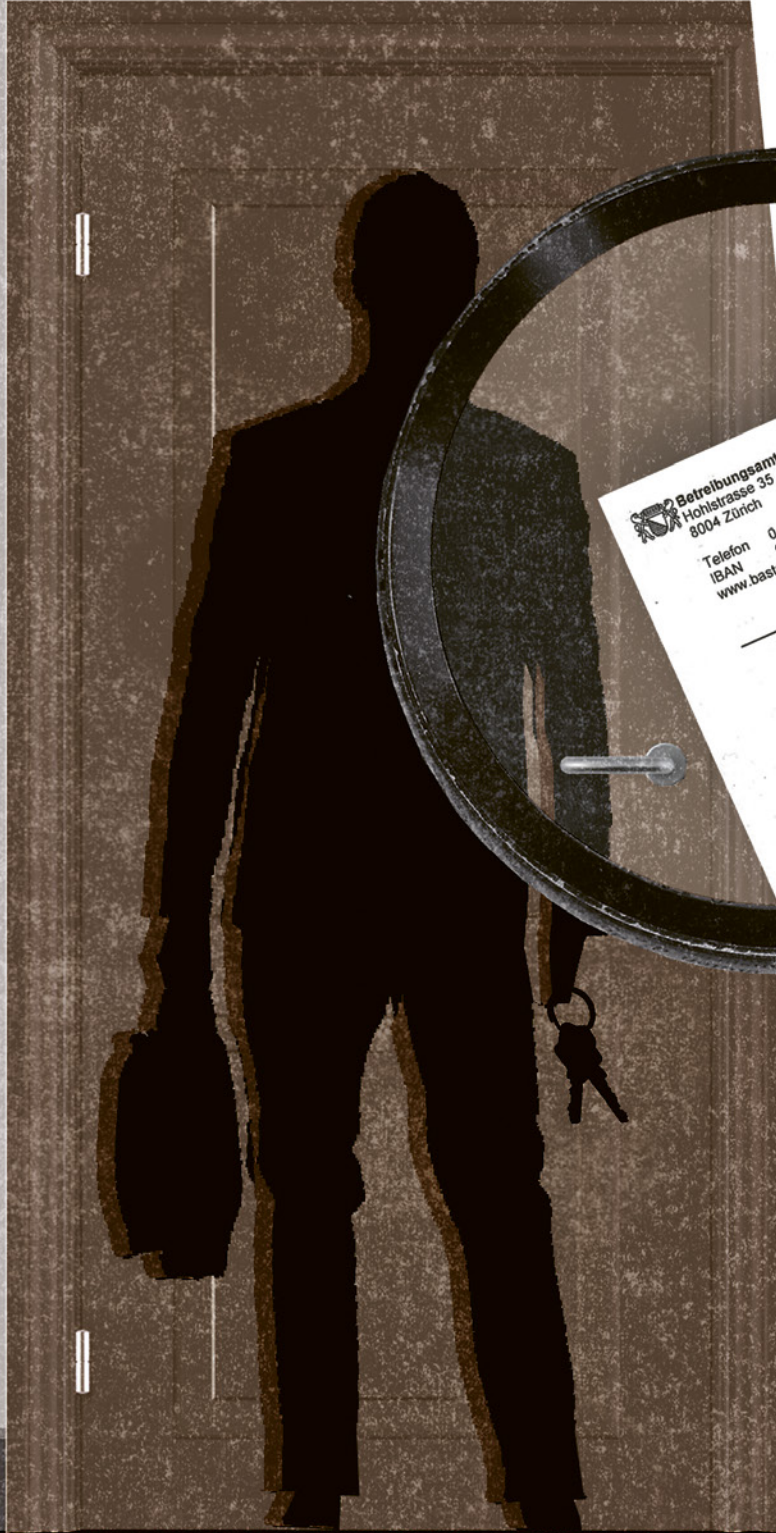


Lukas Linder  
Charly Broms Dilemma  
Roman  
288 Seiten  
29 Franken

Wer sich einmal auf seine Vergangenheit einlässt, kann sich nur schwer wieder aus ihrem Griff befreien. Charly Brom, Autor und Familienvater, wird eines Tages durch einen Anruf in seine Jugend zurückgeworfen. Es geht um einen Todesfall, der sich in seinem Heimatdorf zugetragen hat – vor mehr als zwanzig Jahren. Charly verfällt in Panik und legt auf. Ihm bleibt nichts anderes übrig, als nach Neubad zurückzukehren, wo seine Mutter und Grossmutter, zwei eigenwillige Charaktere, umgeben von Erinnerungen und Trödel, ein zurückgezogenes Leben führen. Erschüttert muss Charly feststellen, dass er trotz seines Erfolgs emotional auf der Stelle tritt, gefangen in den unveränderten Dynamiken und unausgesprochenen Geheimnissen seiner eigenen Familie. Während er versucht, sich seinen Ängsten zu stellen, scheint die Vergangenheit Charly zum Narren zu halten.

*Lukas Linder, geboren 1984, studierte Germanistik und Philosophie. Er ist Dramatiker und schrieb u. a. für das Theater Basel. Nach seinen Romanen «Der Letzte meiner Art» (2018) und «Der Unvollendete» (2020), dem Geschenkbuch «Die Kunst der Guten Woche» (2022), erscheint nun sein dritter Roman «Charly Broms Dilemma» bei Kein & Aber. Lukas Linder lebt in der Nähe von Zürich.*





Stadt Zürich  
Steueramt

P.P. 8010 Zürich, Steueramt Stadt Zürich

Herr  
Patric Sandri  
Eichbühlstrasse 31  
8004 Zürich

Staats... gemeindesteuern 2  
Schlussrech...  
aufgrund Vorschl...

Steuerpflichtige Pers...  
Patric Sandri  
And...

Ausz... dem B...  
Art. 8a S...

Betreibungsamt Zürich 4  
Hohlstrasse 35 / Kollerhof  
8004 Zürich

Telefon 044 413 89 90  
IBAN CH30090000000600185683  
www.basta.ch

**A-PRIORITY**  
P.P. 8004 Zürich

Sandri Patric  
Eichbühlstrasse 31  
8004 Zürich

Nr. 1994

... beim Betreibungsamt  
... Hohlstrasse 31, 8004 Zürich  
... keine Betreibungen

Bemerkungsauskunft

Anzahl S...

Rechtlich

Dieser A...  
vergangen...  
Betreibung...  
worden sin...  
sowie die...  
von Art...  
Betreibungs...  
der im Betre...  
Verlustscheit...  
sind ferner d...  
die im Lau...  
Betreibungs...

Bemerkungen

Kosten dieses  
Die obgenannte  
Betreibungskr...



Ausserterminlich ausziehen ist im Prinzip kein Problem, Sie müssen nur eine geeignete Nachmeterschaft für Ihre Wohnung finden. Dabei sollten Sie sich an bestimmte Regeln halten.

# So finden Sie eine Nachmeterschaft

Haben Sie Ihre Traumwohnung gefunden? Dann ist langes Trödeln fehl am Platz. Unterschreiben Sie den neuen Mietvertrag, bevor die Wohnung weg ist. Sollte es für eine rechtzeitige Kündigung Ihrer alten Wohnung bereits zu spät sein, stellt dies kein Hindernis dar. Sie können eine Person suchen, die Ihre Wohnung übernimmt. Eine solche ausserterminliche Kündigung ist also eigentlich keine grosse Sache, dennoch gilt es einige Dinge zu beachten. Wir haben die Antworten auf die wichtigsten Fragen hier für Sie zusammengestellt.

## Wie finde ich eine\*n Nachmieter\*in?

Schalten Sie auf den einschlägigen Online-Immobilienportalen ein Wohnungsinserat samt einigen aussagekräftigen Bildern. Auch die Anschlagbretter

in den Quartierläden können Sie mit Anzeigen tapezieren. Nicht zu vernachlässigen sind die Mundpropaganda und die sozialen Medien.

## Kann ich der Vermieterschaft eine x-beliebige Person als Nachmieter\*in vorschlagen?

Nein. Die Vermieterschaft muss nicht jede Person akzeptieren. Laut Gesetz muss Ihre Nachfolge «zumutbar» und «zahlungsfähig» sein. Zudem muss sie bereit sein, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen. Zahlungsfähig bedeutet, dass die Nachmeterschaft in der Lage sein muss, den Mietzins und die Nebenkosten pünktlich zu bezahlen. Zumutbar sind grundsätzlich alle Personen, bei denen Ärger mit der Nachbarschaft nicht bereits program-

miert ist. Als Faustregel gilt: Die Vermieterschaft darf an Nachmieter\*innen nicht höhere Anforderungen stellen als an Sie. Allgemeine menschliche Eigenschaften wie Geschlecht, Hautfarbe, sexuelle Orientierung oder Nationalität sind unzulässige Ablehnungsgründe.

## Wie kann ich beweisen, dass eine Person zahlungsfähig ist?

Die Zahlungsfähigkeit lässt sich am besten mit einem aktuellen Auszug aus dem Betreibungsregister belegen. Ist das Betreibungsregister – im Idealfall – sauber oder weist es höchstens vereinzelte Einträge auf, die nicht auf Zahlungsschwierigkeiten oder eine schlechte Zahlungsmoral schliessen lassen, dann gelten Nachmieter\*innen generell als zahlungsfähig. Als nicht genügend

zahlungsfähig gelten nur Personen, die mehrere Beteiligungen aufweisen, insbesondere von der Steuerverwaltung oder der Krankenkasse. Als weiteres Indiz für die Zahlungsfähigkeit gilt der Lohn: Der Mietzins darf nicht mehr als ein Drittel des Haushaltseinkommens ausmachen. Ganz stur kann man aber nicht auf diese Formel abstellen. Im Einzelfall sind immer die Umstände zu prüfen. Die Zahlungsfähigkeit kann grundsätzlich auch bejaht werden, wenn die Nachmietetenschaft von der Sozialhilfe unterstützt wird und eine Mietzinsgarantie der Sozialbehörde vorliegt. In der Praxis erfolgt dies durch eine schriftliche Kostengutsprache.

### **Mein Vermieter behauptet, ich müsse ihm drei Nachmieter\*innen stellen. Hat er Recht?**

Da befindet sich Ihr Vermieter auf dem Holzweg. Doch dieser verbreitete Irrglaube kommt nicht von ungefähr. Das frühere Mietrecht verlangte tatsächlich drei potenzielle Nachmieter\*innen. Seit Juli 1990 gilt hingegen das revidierte Gesetz, wonach eine zahlungsfähige und zumutbare Person ausreicht. Trotzdem empfiehlt es sich, so viele Personen zu melden, wie Sie finden. Denn wenn Sie dem Vermieter nur eine einzige melden, die sich als nicht zumutbar erweist oder wieder abspringt, verlieren Sie wertvolle Zeit und müssen schlimmstenfalls weiter Miete bezahlen.

### **Ich habe einige Personen gefunden, die die Wohnung mieten möchten. Wie ist das weitere Vorgehen?**

Im Hinblick auf einen möglichen Rechtsstreit sind Beweismittel wichtig. Sie müssen nachweisen können, wann Sie welche Person als Nachmieter\*in gemeldet haben. Den Interessierten einfach Bewerbungsformulare in die Hände zu drücken und sie aufzufordern, sich selbst bei der Vermieterschaft zu melden, ist nicht ratsam. Sollte die Vermieterschaft nämlich behaupten, es habe niemand Interesse an der Wohnung bekundet, haben Sie nichts in der Hand. Lassen Sie deshalb sämtliche Interessierten ein Bewerbungsformular ausfüllen und erstellen Sie jeweils eine Kopie. Schicken Sie die Formulare zusammen mit den jeweiligen Beteiligungsregistrauszügen eingeschrieben an die Vermieterschaft und be-

wahren Sie die Kopien und die Postquittung auf.

### **Meine Vermieterin ist gerade in den Sommerferien und sagt, sie könne die Bewerbungsunterlagen erst in sieben Wochen prüfen. Muss ich die Interessent\*innen so lange bei der Stange halten?**

Ihre Vermieterin ist verpflichtet, die Bewerbungsdossiers innert nützlicher Frist zu prüfen. Trödeln Sie zu lange herum, sind Sie von Ihren mietvertraglichen Pflichten befreit. Auch dann, wenn die Interessent\*innen wieder abspringen, etwa weil sie inzwischen eine andere Bleibe gefunden haben. Wie lange sich die Vermieterin Zeit lassen kann, hängt von den Umständen ab. Für eine professionelle Immobilienverwaltung sollte es innerhalb von 10 bis 20 Tagen zu bewerkstelligen sein – ist ja schliesslich ihr «Daily Business». Private Vermieter\*innen dürfen sich bis zu 30 Tage Zeit nehmen. Diese Frist gilt auch, wenn die Vermieterschaft in den Ferien weilt.

### **Ich habe meiner Vermieterin für meine grosszügige 3-Zimmer-Wohnung eine Familie mit zwei Kleinkindern als Nachmieteterschaft vorgeschlagen. Sie behauptet nun, die Familie sei nicht zumutbar, da die Wohnung zu klein sei. Zu Recht?**

Die Überbelegung ist ein beliebtes Argument vieler Vermieter\*innen, um gerade Familien abzulehnen. Tatsächlich darf eine Wohnung nicht überbelegt sein. Wann jedoch eine Überbelegung vorliegt, ist nicht so eindeutig festgelegt. Eine weit verbreitete Faustregel besagt, die Grenze liege bei «einer oder zwei Personen über der Anzahl Zimmer». Auch auf diese Faustregel kann aber nicht stur abgestellt werden, sondern es muss immer der Einzelfall geprüft werden. In Ihrem Fall ist die Überbelegung eine faule Ausrede, umso mehr, als es sich bei zwei der vier Personen um Kleinkinder handelt, die sich problemlos ein Zimmer teilen können.

### **Mein Vermieter verlangt, dass ich die Wohnung anstatt zum bisherigen zu einem höheren Mietzins ausschreibe. Ich bezweifle, dass ich zu diesen Bedingungen eine Nachmieteterschaft finde.**

Laut Gesetz müssen Sie nur eine Person vorschlagen, die den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen übernimmt. Und gleiche Bedingungen bedeutet auch gleicher Mietzins. Einfach zurücklehnen und Däumchen drehen können Sie trotzdem nicht, sie müssen beweisen, dass jemand die Wohnung zum bisherigen Mietzins mieten würde. Schreiben Sie die Wohnung deshalb zum bisherigen Mietzins aus. Ihr Vermieter soll den Interessent\*innen den Aufschlag selber mitteilen. Ziehen sich diese wegen der höheren Miete zurück, dann sind Sie von den mietvertraglichen Verpflichtungen befreit. Und zwar von dem Zeitpunkt an, ab dem die Person die Wohnung zum bisherigen Mietzins übernommen hätte.

### **Wie gehe ich vor, wenn meine Vermieterin eine Person als Nachmieter\*in ablehnt, die meiner Meinung nach zumutbar ist?**

Teilen Sie der Vermieterin per Einschreiben mit, dass Sie Ihre Mietzinszahlungen stoppen werden, weil Sie Ihren Pflichten nachgekommen sind. Zahlen Sie ab dem Zeitpunkt, ab dem die vorgeschlagene Person die Wohnung gemietet hätte, keine Miete mehr. Wichtig: Sie müssen Ihre Wohnung auch auf den Termin abgeben, auf den Sie die Nachmieteterschaft vorgeschlagen haben. Andernfalls müssen Sie weiterhin Mietzins bezahlen, selbst wenn die Vermieterin die vorgeschlagene Nachmieteterschaft zu Unrecht abgelehnt hat. Erscheint die Vermieterin nicht zur Abgabe, schicken Sie ihr sämtliche Schlüssel mit eingeschriebenem Brief zurück. Damit gilt die Wohnung als abgegeben.





Fabian Gloor  
beantwortet Ihre  
Fragen

## Habe ich Anspruch auf eine Waschmaschine?

*Seit kurzem wohne ich in einer neuen Wohnung. Bereits bei der Besichtigung sagte mir die Verwalterin, die Wohnung verfüge über keine Waschmaschine. Ich müsse mir deshalb selber ein Gerät anschaffen oder dasjenige der Vormieterin kaufen. Ich einigte mich mit der Vormieterin und kaufte ihr die Waschmaschine zu einem vernünftigen Preis ab. Kurze Zeit später versagte diese aber ihren Dienst. Der herbeigerufene Fachmann stellte fest, dass das Gerät nicht mehr repariert werden kann. Habe ich nun Anspruch auf eine neue Waschmaschine?*

Leider nein. Es kommt tatsächlich vor, dass Wohnungen ohne bestimmte Geräte vermietet werden. In solchen Fällen müssen Mietende diese Apparaturen selber anschaffen. Sie sind dadurch Eigentümer\*in dieser Geräte und müssen sich selbst um Service, Unterhalt und Erneuerung derselben kümmern. Sie können lediglich die Vormieterin anfragen, ob sie Ihnen kulanterweise den Kaufpreis der alten Waschmaschine zurück-erstattet. Aber grundsätzlich tragen Sie als Käuferin das Risiko, dass Ihre Occasion-Waschmaschine über kurz oder lang den Dienst versagt.

## Unerfreuliche Wohnungsübergabe

*Ich hatte eine ziemlich unerfreuliche Wohnungsübergabe. Die Verwalterin nahm meine 2-Zimmer-Wohnung während dreier Stunden pedantisch unter die Lupe. Entsprechend lang wurden die Einträge auf dem Abgabeprotokoll. Ich glaubte schon, die Sache sei überstanden, da bekam ich einen Monat später einen Brief von meiner Ex-Vermieterin, in dem sie mir den Austausch der Backofentüre zu meinen Lasten ankündigte. Bei bestimmten Lichtverhältnissen sei ein Kratzer im Glas der Backofentüre sichtbar. Kann sie mich dafür jetzt noch zur Rechenschaft ziehen?*

Laut Artikel 267a Obligationenrecht muss die Vermieterschaft bei der Rückgabe den Zustand der Wohnung prüfen und Mängel, für die sie die Mietenden haftbar machen will, diesen sofort melden. Versäumt dies die Vermieterschaft, so verliert sie ihre Ansprüche, soweit es sich nicht um Mängel handelt, die bei «übungsgemässer» Untersuchung nicht erkennbar waren. Das bedeutet konkret, dass die Vermieterschaft nach der Wohnungsübergabe nur noch versteckte Mängel geltend machen kann. In Ihrem Fall handelt es sich um einen Kratzer auf der Aussenseite der Backofentüre. Dieser ist von aussen bei genauer Betrachtung sichtbar. Deshalb kann man nicht von einem versteckten Mangel sprechen. Wenn der Kratzer der Aufmerksamkeit der Verwalterin entgangen ist, muss sie selber die Konsequenzen tragen. Für Sie ist die Sache jedenfalls erledigt.

## Haben Sie Mietprobleme?

Für Nichtmitglieder und Mietende, die es eilig haben. Auf der Hotline beantworten Fachjurist\*innen Ihre mietrechtlichen Fragen.

**Werktags 9 bis 12.30 Uhr, montags bis 15 Uhr**

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



**mv** Mieterinnen- und Mieterverband

Hotline 0900 900 800  
(CHF 4.40/Min.)

# 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 Nichtmitglieder 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-Mitglieder 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 Schmitten,  
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**  
Webergasse 21, 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)



## 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](http://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).



## 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.

### So bestellen Sie die MV-Ratgeber

Telefon 043 243 40 40  
 E-Mail [info@mieterverband.ch](mailto:info@mieterverband.ch)  
 Webseite [www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch)  
 unter «Drucksachen bestellen»  
 Postadresse Mieterinnen- und Mieterverband  
 Deutschschweiz, Bäckerstrasse 52,  
 8004 Zürich





AZB  
CH-8004 Zürich  
PP/Journal

## News

### Nächster Angriff auf das Mietrecht

Die für mietrechtliche Fragen zuständige Kommission des Nationalrates hat zwei weitere parlamentarische Initiativen beraten. Die Vorlagen wollen einerseits die Anfechtung des Anfangsmietzinses erschweren und andererseits mit dem Argument der Orts- und Quartierüblichkeit höhere Anfangsmietzinse zulassen. Würden die Vorlagen im Gesetz verankert, wäre der Kampf gegen missbräuchliche Mietverhältnisse faktisch verunmöglicht. Der Mieterinnen- und Mieterverband wehrt sich entschieden und hat angekündigt, nötigenfalls das Referendum zu ergreifen.

### Deutlich mehr Häuser abgerissen

In der Schweiz werden viel mehr Häuser abgerissen, als bisher angenommen wurde. Das zeigen bisher unveröffentlichte Zahlen des Eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregisters des Bundesamts für Statistik (BFS), die das Online-Medium CORRECTIV ausgewertet hat. Tatsächlich wurden seit 2015 rund 5000 bis 6000 Häuser pro Jahr abgerissen – deutlich mehr als die 3000 bis 4000, von denen bisher die Rede war, und auch mehr als vom

Baumeisterverband geschätzt. Von 2019 bis 2023 erhöhte sich die Anzahl auf etwa 6000 bis über 7000 Abbrüche pro Jahr. Umgerechnet wurden allein in den letzten fünf Jahren durchschnittlich 18 Häuser pro Tag zerstört, in den letzten 24 Jahren zusammengerechnet 99 000.

### Umfrage: Mieten bereiten Sorgen

Das Vergleichsportal Comparis hat eine repräsentative Umfrage zu den persönlichen Finanzen in der Schweiz durchgeführt. Während vor allem die jüngeren Befragten zwischen 18 und 25 Jahren grundsätzlich optimistisch in die eigene finanzielle Zukunft blicken, bereiten ihnen die steigenden Mieten Sorgen. Auf die Frage, warum sich die finanzielle Situation verschlechtern könnte, nannten 50 Prozent der Befragten die Kosten für Miete oder Hypothek. Nur die steigenden Krankenversicherungskosten bereiten noch mehr Menschen finanzielle Sorgen.