



Michele Barone träumt von seiner künftigen Einrichtung – noch ist sie nicht komplett.

Bereit? Los! – Die erste eigene Wohnung

Der Beginn oder der Abschluss der Ausbildung bedeutet für viele junge Menschen den Auszug aus dem Elternhaus – in die erste eigene Wohnung. Ein grosser Schritt.

Bericht

Michele Barone hat nun genug Geld, um sich seine erste eigene Wohnung zu finanzieren und sie einzurichten. Der 25-jährige Jurist, der sein Studium vor einem Jahr abschloss, hat sie ganz für sich alleine. Nicht so Carmela Bonomi: Sie ist in eine WG gezogen. Die 20-Jährige beginnt im Herbst ihr Theologiestudium. In einer ähnlichen Wohnsituation wie diese beiden befinden sich vermutlich einige der rund 69 000 Lehrlinge am Ende ihrer Berufsbildung sowie der über 10 000 jungen Studienanfänger und ein Teil der rund 31 000 Hochschulabsolventen.

«Ich wollte finanziell unabhängig sein.»

Michele Barone (25), Jurist

Zahlbar oder unbezahlbar?

Michele sagt: «Für mich kam nicht infrage, dass meine Eltern mir diesen Luxus eines Auszugs während des Studiums finanzieren. Ich wollte finanziell unabhängig sein.» Bevor er sich auf Wohnungssuche begab, habe er alles präzise durchgerechnet. «Ich habe eine monatliche Fixkostenaufstellung gemacht inklusive Miete, Steuern, Krankenkasse etc.» Jährlich anfallende Kosten habe er durch 12 dividiert, um den Überblick zu behalten. «Ich habe immer noch ein bisschen obendrauf gelegt, damit es auf jeden Fall reicht.» Auch den Möbelkauf rechnete er durch. Miete zahlt er 1320 Franken im Monat. Carmela wohnt seit ein paar Tagen in einer Vierer-WG, in der sie etwa 440 Franken Miete für ihr Zimmer und die Mitbenutzung von Küche und Bad sowie Strom zahlt. Sie hat Aufträge als Schauspielerin, Model und Tanzlehrerin, mit denen sie sich finanziert. «Ich achte darauf, dass ich eine Reserve habe», sagt sie. Um administrative Angelegenheiten wie Versicherungen, einen Nachsendeauftrag und Adressänderungen muss sie sich noch kümmern.



Umzugskisten beim Einzug sortiert stapeln: Wichtiges nach oben, Unwichtiges nach unten.

Jede Woche die neusten Themen im Newsletter! Hier abonnieren »

Gesucht und gefunden

Michele hat seine Wohnung übers Internet gesucht und gefunden. «In meinem Fall gab es eher wenig Auswahl, weil ich mich auf eine Gemeinde beschränkt habe. Mir war wichtig, dass die Wohnung in Peseux NE liegt und eine gute Küche hat. Denn ich koche gerne, vor allem italienisch.» Da er kein Auto besitzt, wollte er eine urbane Wohngegend. «Ich habe das Quartier noch nicht gekannt. Nebst guten ÖV-Verbindungen hat es ganz in der Nähe Car-Sharing-Autos.» Etwa dreimal im Monat nimmt er einen Leihwagen in Anspruch. «Meine jetzige Wohnung war meine zweite Wahl, denn für meine absolute Traumwohnung habe ich den Zuschlag nicht erhalten. Aber ich bin zufrieden. Sie ist hell und renoviert. Dass es keinen Lift gibt, stört mich nicht.» Carmela fand nicht die Wohnung, sondern die Wohnung fand sie. «Die Mitbewohnerinnen einer meiner besten Freundinnen wollten ausziehen. Sie fragte mich, ob wir zusammenziehen wollen.» Nur etwa eine halbe Stunde vom Elternhaus weg, fünf Minuten zum Berner Bahnhof und eine Freundin als Mitbewohnerin waren genug der Vorteile. «Wir haben einen ähnlichen Lebensstil», sagt Carmela. Sie haben zwei männliche Mitbewohner. «Ich finde das gut als Ausgleich, weil ich das Gefühl habe, dass wir Frauen hektischer sind», lacht Carmela.



Der Jurist weiss genau, wo er was findet – die Hemden sind ordentlich verpackt.

Die Einrichtung

Ende Juli ist Michele in seine Wohnung eingezogen. Beim Umzug haben ihm seine Eltern und ein paar Freunde geholfen. «Einiges habe ich alleine gemacht, Tag für Tag ein wenig mit dem Auto meines Vaters. Für grössere Möbel, wie das Sofa oder mein Bücherregal, hatte ich Hilfe und mietete einen Lieferwagen. Momentan habe ich noch nicht alle Möbel. Einige sind bestellt, werden aber erst Ende Monat geliefert.» Carmelas Einrichtung kommt nach und nach zusammen. «Einen Teil konnten wir von den Vormietern übernehmen. Ich bin froh, konnte ich das Bett übernehmen, und dass mein Zimmer einen Einbauschränk hat.» Rückblickend meint sie, es wäre besser gewesen, sich früher Gedanken zu machen, was sie braucht – zum Beispiel lieber gleich eine Kaffeemaschine zu kaufen, als zwei Wochen ohne auskommen zu müssen: «Denn alles, was du in eine WG mitbringst, kannst du später auch wieder mitnehmen.» Sie habe sich im Vorfeld schon mit den Mitbewohnern besprochen, wer was in die gemeinsame Wohnung mitbringt, allerdings sei es schwierig gewesen, den Überblick zu behalten – der letzte Mitbewohner zieht Ende August ein.



Michele Barone fühlt sich wohl in seinem neu erstandenen Schlafzimmer.

«Wir haben einen ähnlichen Lebensstil.»

Carmela Bonomi über ihre WG-Mitbewohnerin

Für die Schülerinnen und Schüler ist der Lehrerwechsel nach den Ferien auch wieder ein Neuanfang. Gewiss nicht so bewegend wie der erste Schultag, aber ebenso mit Neuerungen verbunden. «In den ersten Klassen waren die Aufgaben noch easy, aber ab der 4. und 5. Klasse wird es strenger», erzählt der 11-jährige Khaili. Auch Klassenkameradin Alba stöhnt: «Wir können fast nicht mehr abmachen!» Aus Sicht der Lehrer liegt das weniger am Lernstoff als am gestiegenen Freizeitangebot. «Für uns gab es kaum etwas ausser der Jugi», sagt Nadja Loretan. «Heute machen sie Sport, Musik, Theater und nebenbei Hausaufgaben.» Daher gibt Andreas Schödler seiner Klasse einen Wochenplan: «Die Kinder können sich so die Aufgaben selber einteilen.» Dies ist ein Teil der Transparenz, die zum modernen Unterricht gehört: Schüler und Eltern sind über die Lernziele informiert, Prüfungen werden in der Regel angekündigt. Mehr Transparenz würde sich Andreas Schödler auch in der Bildungspolitik wünschen, aber der Weg von den Entscheidungsgremien zu den Schulen ist weit. Was er bislang vom Lehrplan 21 (s. Reiter Interview) wisse, sei nur das, was die Medien berichten.



Carmela Bonomi (20), Schauspielerin, Model und Tanzlehrerin

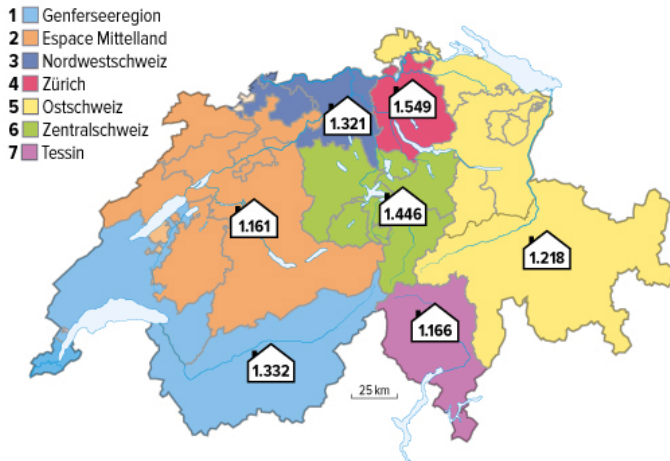
Auf eigenen Beinen

Michele sagt: «Ich fühle mich jetzt erwachsener, unabhängiger und verantwortlich. Es war ein grosser Schritt für mich.» Das Elternhaus zu verlassen, fiel ihm aber nicht schwer: «Ich bin schliesslich schon 25 und habe einen Job.» Für Carmela ging alles ziemlich schnell. Sie war vor dem Umzug eine Woche weg, kam am Freitag zurück und ist am Montag darauf umgezogen. «Da bist du ein bisschen zu Hause, dann hast du alles gezügelt und bist hier – einfach hier. Eigentlich draussen. Es gibt kein Zurück. Ich fand, für mich ist es an der Zeit, den Schritt zu wagen», sagt sie. Es sei wichtig zur Selbstfindung und um nochmals zu wachsen. «Dafür habe ich es gerne gemacht.» Es werde aber wohl noch eine Weile dauern, bis ihr richtig bewusst wird, was es heisst, vom Elternhaus weg zu sein.



Carmela ist, kaum eingezogen, schon fertig mit dem Einräumen.

Schweizer Mietpreise: im Schnitt pro Region



2013 Bezeichnung der Regionen: BFS

Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), Zahlen von

Interview

«Die Wohnung genau ansehen»

Wird der Mieterverband viel von Erstmietern kontaktiert?

Junge Leute melden sich in der Regel erst nach dem Einzug und wenn Probleme aufgetaucht sind. Es sind eher ältere Leute, die sich schon im Voraus an den Verband wenden, weil sie zum Beispiel Fragen zum Mietvertrag haben. Wir werden von Eltern kontaktiert, die wissen wollen, was das bedeutet, wenn sie den Mietvertrag ihrer Kinder für die erste Wohnung mitunterschreiben und so mitbürgen für die Miete.



lic. iur. Ruedi Spöndlin (62), Rechtsberater beim Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverband, Zürich

Vor dem Mietverhältnis

Wo kann ich mich erkundigen, welche Mietpreise für die Region normal sind?

Ein Mietpreistraster vom Statistischen Amt gibt es bisher leider nur für die Regionen Basel und Genf, darin ist gegliedert nach Baujahr und weiteren Parametern der Quadratmeter-Mietpreis zu finden. Der Online-Vergleichsdienst Comparis beispielsweise gliedert seine Mietpreiswertung nach den eingegangenen Wohnungsanzeigen – wobei hier die günstigeren Wohnungen nicht unbedingt zu finden sind.

Wie hoch sollte die Miete gemessen am Einkommen sein?

Es gibt die Faustregel, dass die Miete ein Drittel des Haushaltseinkommens nicht übersteigen sollte. Natürlich ist das nicht immer möglich, etwa bei jungen Leuten in Ausbildung, die teilweise noch von den Eltern unterstützt werden. Wohngemeinschaften können hier eine Lösung sein.

Wie viele Monatsmieten sind als Kaution rechtlich zulässig?

Drei Monatsmieten sind das Maximum.

Wann ist es Zeit sich um eine Privathaftpflicht- und eine Hausratsversicherung zu kümmern

Die Privathaftpflichtversicherung ist die wichtigste von den Zweien. Diese brauchen Sie nicht nur bei Schäden an der Wohnung, sondern seit der Abschaffung der Velovignette auch als Versicherung beim Velofahren. Stellen Sie sich vor sie sind verantwortlich für einen Unfall, bei dem sich mehrere Leute verletzen, das kann Millionen kosten. Sie wollen sicher nicht den Rest Ihres Lebens auf dem Existenzminimum leben. Es ist je nach Versicherungsgesellschaft unterschiedlich wie lange und unter welchen Umständen Kinder bei ihren Eltern mitversichert sind – hier sollte man die Konditionen prüfen. Wichtig ist eine lückenlose Privathaftpflichtversicherung. Viele Versicherungen bieten Kombi-Pakete mit Hausratsversicherungen an. Diese braucht es in der Regel allerdings erst ab einer gewissen Höhe des Haushaltseigentums.

Manche Vermieter verlangen sowohl eine Privathaftpflicht- als auch eine Hausratsversicherung. Ist das zulässig?

Punkto Privathaftpflicht, ja. Bezüglich Hausratsversicherung, nein. Denn Die Hausratsversicherung hat mit dem Vermieter nichts zu tun. Wenn zum Beispiel bei einem Einbruch Gebäudeschäden entstehen, muss das nicht die Hausratsversicherung des Mieters, sondern der Vermieter abdecken. In einem solchen Fall wurde der Schaden durch Dritteinwirkung verursacht. Bestünde der Vermieter auf einer Hausratsversicherung und gar auch noch bei einer bestimmten Gesellschaft, wäre eine solche Forderung als sogenanntes Koppelungsgeschäft nichtig.

Einzug und Mietformalitäten

Was kann ich tun, wenn Mängel an der Wohnung erst ersichtlich werden, nachdem man das Übergabeprotokoll unterzeichnet hat?

Es lohnt sich eine Mängelliste zu schreiben und diese eingeschrieben innert 10 bis 14 Tagen nach Beginn des Mietverhältnisses an den Vermieter zu schicken. Man sollte sich dafür unbedingt genug Zeit nehmen und die Wohnung gründlich ansehen. Ungemeldete Schäden könnte der Vermieter unter Umständen dem Mieter anlasten. Wenn Sie zum Beispiel ein Produkt kaufen, müssen Sie Mängel in der Regel auch in den ersten paar Tagen geltend machen, um einen Ersatz oder Preisreduktion gutgeschrieben zu bekommen. Mieten Sie eine

Wohnung, können Sie Mängel hingegen auch danach noch melden. Sie haben auch dann nicht Anspruch, dass diese behoben werden. Schimmelbefall oder eine defekte Heizung werden möglicherweise erst im Winter offenkundig. Kleinere Unterhaltsarbeiten, wie ein rinnender Duschschlauch, der nicht gemeldet wurde beim Einzug, müssen allerdings vom Mieter übernommen werden. Seit der am 1. Juli 1990 in Kraft getretenen Revision des Mietrechts, könnte man aber auch sagen, besser kein Protokoll als ein unvollständiges, dann müsste der Vermieter seinem Mieter beweisen, dass er für einen Schaden verantwortlich ist.

Wann muss man sich von Gesetzes wegen ummelden, wenn man umzieht?

Das ist kantonal geregelt. In den meisten Gemeinden bekommt man keine Schwierigkeiten, wenn man sich innerhalb von 14 Tagen nach dem Umzug ummeldet.

Ist eine Hausordnung sakrosankt?

Oft hat nicht einmal der Vermieter sie gelesen. Viele Hausordnungen stammen noch aus den 50er-Jahren und sind ziemlich antiquiert und nicht den heutigen Gegebenheiten angepasst. Und es finden sich darin viele Bestimmungen, die rechtlich nicht haltbar sind, weil sie die Persönlichkeitsrechte zu stark einschränken. Verbote und Gebote in einer Hausordnung sind nur verbindlich, wenn sie einen sachlichen Grund haben und verhältnismässig sind. Bei einem Verbot, nachts zu duschen, ist das beispielsweise nicht der Fall. Ein Verbot von Vollbädern in der Nacht lässt sich hingegen rechtfertigen. Dasselbe gilt beispielsweise für Vorschriften betreffend die Balkongestaltung. Dass die Hausordnung die Art des Blumenschmucks am Balkongeländer vorschreibt, mag angehen, wenn Sie beispielsweise in einem repräsentativen Emmentalerhaus wohnen, das das Ortsbild prägt und allenfalls sogar unter Denkmalschutz steht. Im normalen Wohnblock kann man Ihnen die Balkongestaltung aber nicht vorschreiben. Eine Hausordnung gilt übrigens nur dann, wenn der Mietvertrag auf sie verweist und sie dem Mieter bei Vertragsabschluss übergeben wurde. Hängt sie im Treppenhaus, muss der Mietvertrag darauf verweisen. Nachträgliche Abänderungen sind in diesem Fall nur verbindlich, wenn sie für den Mieter keine zusätzliche Einschränkung mit sich bringen. Nicht in jedem Mietverhältnis gibt es übrigens eine Hausordnung, dann gilt einfach der gesunde Menschenverstand. Es gibt sogar Mietverhältnisse ohne schriftlichen Mietvertrag, das ist von Gesetzes wegen möglich.

Darf der Vermieter vorschreiben, dass der Mieter beim Auszug ein Putzunternehmen beauftragen muss?

Nein, der Mieter darf auch selbst putzen. Er muss die Wohnung gründlich gereinigt abgeben. Im Gegenzug hat er beim Einzug ebenfalls Anrecht auf eine saubere Wohnung. Befindet sich diese dann nicht in sauberem Zustand, sollte der Mieter das sofort festhalten, in einem vom Vermieter unterzeichneten Protokoll oder mit eingeschriebenem Brief. Am besten putzt der Mieter in einem solchen Fall selber und stellt dem Vermieter dafür 30 – 35 Franken pro Stunde in Rechnung. Wer erst beim Auszug geltend macht, die Wohnung sei schon beim Einzug nicht sauber gewesen, deshalb habe er jetzt ebenfalls nicht gründlich geputzt, befindet sich rechtlich auf dem Holzweg. Möglich ist, im Mietvertrag festzuhalten, der Mieter müsse beim Auszug nicht gründlich putzen und dafür eine Pauschale bezahlen. Das ist beispielsweise in der Nordwestschweiz üblich. Dort muss man gemäss den allermeisten Mietverträgen nur besenrein putzen, zahlt dafür aber eine Reinigungspauschale von 6 Franken pro Quadratmeter.

Checkliste

Haushaltsgründung: Zehn wichtige Punkte

1. Mietvertrag genau lesen und bei Zweifeln bei einer Fachstelle erkundigen.
2. Finanzierung der Mietkaution sicherstellen.
3. Finanzierbarkeit der Miete prüfen (Faustregel: wenn möglich nicht mehr als ein Drittel des Haushaltseinkommens).
4. Telefon-/Internet-Anschluss organisieren.
5. Nachsendeauftrag bei der Post einrichten.
6. Privathaftpflichtversicherung
7. Billag anmelden.
8. Wohnung gründlich auf Mängel untersuchen und Mängelliste bis spätestens 14 Tage nach Einzug eingeschrieben an den Vermieter schicken.
9. Adressänderung Gemeinde, Strassenverkehrsamt (bis spätestens 14 Tage nach dem Einzug)
10. Einrichtung planen mit Prioritäten.

Nicht vergessen

Das sollte man nicht vergessen

Wer braucht meine Adresse?

Nebst Gemeinde und Strassenverkehrsamt (neue Kontrollschilder bei Kantonswechsel) auch der Arbeitgeber, Dienstleister, die Ihnen regelmässig Rechnungen schicken müssen wie Krankenversicherer, Banken, Telekomanbieter, Berufsverbände, Pensionskasse, Zeitschriftenverlage.

Bin ich bei der Billag angemeldet?

In der Schweiz muss man Billag-Gebühren (Radio- und TV-Gebühr) zahlen. Wer seinen Haushalt nicht anmeldet, riskiert eine Busse. Haben Sie eine Internetverbindung, können Sie das schnell online erledigen. Die Billag wird nicht pro Empfangsgerät, sondern pro Haushalt fällig. Nur in Ausnahmefällen kann man von der Gebührenpflicht befreit werden.

Bei Coop