

M + W

Mieten + Wohnen

Nr. 3, September 2025

www.mieterverband.ch

Wie Wohneigentum
begünstigt wird
Seite 18

Warum die Mieten
zu teuer sind
Seite 3

Wie Sie stressfrei
umziehen können
Seite 14

Liebe Leser*innen



Wie hoch ist Ihre Miete? Mit grosser Wahrscheinlichkeit lautet die richtige Antwort: Zu hoch. Ein Missstand, der vom Mieterinnen- und Mieterverband seit Jahren angeprangert wird. Warum das so ist und ohne Korrektur wohl so bleiben wird, hat das Online-Magazin Republik mit einer Recherche nachgezeichnet, die nun auch im Mieten und Wohnen erscheint.

Sie zeigt eindrücklich auf, wie dysfunktional der Mietmarkt eigentlich ist. Ökonomische Interessen und das Recht auf ein anständiges und bezahlbares Dach über den Kopf prallen aufeinander. Und die Deutungsheute darüber, wie hoch faire Mietzinse sein dürfen, haben die Gerichte. Die Mieter*innen sind bei Verfahren oft am kürzeren Hebel und das Bundesgericht entscheidet als letzte Instanz meistens zugunsten der Vermieter*innen. Das Resultat ist ein System, von dem vor allem grosse Investor*innen profitieren und welchem Mieter*innen faktisch ausgeliefert sind.

Darum ist die Mietpreis-Initiative nötig: Nur Mietkontrollen können diese ruinöse Dynamik endlich stoppen. Die Recherche zeigt auf, wie die Initiative sich auf die Mieten auswirken könnte und wie tief sie eigentlich ausfallen müssten. Das wird Sie überraschen!

Von Ungerechtigkeiten geprägt ist auch die Abschaffung des Eigenmietwerts, die in wenigen Tagen stattfindet. Sie führt zu zwei Milliarden hohen Steuerausfällen, die wir alle über Kürzungen im Service public oder wiederum über Steuererhöhungen tragen müssten – in Anbetracht der sonstigen massiven Begünstigung von Wohneigentümer*innen ist das für Mieter*innen inakzeptabel. Wie gross diese Bevorteilung bei Steuerprivilegien und Vermögenentwicklung ist, zeigen wir Ihnen in einem spannenden aber leider erschreckenden Vergleich. Deshalb kämpft der Mieterinnen- und Mieterverband gegen die Abschaffung und empfiehlt Ihnen, am 28. September ein Nein in die Urne zu legen.

Gute Nachrichten gibt es dennoch: Der Referenzzinssatz ist am 1. September zum zweiten Mal innerhalb eines Jahres gesunken. Die Mieten sollten für viele Mieter*innen endlich runtergehen. Ob Sie Anspruch auf eine Reduktion haben, finden Sie mit Hilfe des MV-Mietzinsrechners heraus. Scannen Sie den QR-Code, es könnte sich für Sie lohnen!

Romina Loliva



mieterverband.ch/senkung

Mietpreise Im Wohnungswesen herrscht Wilder Westen	3
Eigenmietwert Warum die Reform keine gute Lösung ist	9
Transparenz Mehr Fairness dankt Offenlegung der Vormieten	10
Mietttipp Wie die Wohnungsübergabe stressfrei gelingt	14
Mobilität Endlich zuhause laden	17
Politik Wie Wohneigentum begünstigt wird	18
Energielabel Das Reparierbarkeits-Index für Smartphones	20

Herausgeber
Mieterinnen- und Mieterverband
Deutschschweiz

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

Mitarbeit
Philipp Albrecht (Republik), Linda De Ventura, Jacqueline Badran, Samantha Taylor, Marco Wyss, Fabian Gloor, Stefan Hartmann, Tom Künzli
Gestaltungskonzept
Hubertus Design GmbH, Zürich
Layout
Atelier Bläuer, Joel Kaiser, Bern
Titelbild, Grafiken
Romina Loliva
Korrektur
Corretto, Urs Geiser, Burgdorf
Druck
Stämpfli AG, Bern

Beglaubigte Auflage
135 851 Exemplare
Erscheinen
4-mal pro Jahr
Abonnementspreis
Fr. 40.-/Jahr
Inserte und Beilagen
info@mieterverband.ch
Adressänderungen
info@mieterverband.ch



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



Gedruckt in der Schweiz

Warum Sie (sehr wahrscheinlich) zu viel Miete zahlen

Wer heute in der Stadt eine Wohnung findet, bezahlt meist zu viel. Denn im Schweizer Wohnungswesen herrscht Wilder Westen. Eine Recherche aus dem Innern eines dysfunktionalen Markts.

Valerie besitzt in Bern eine Wohnung, die sie vermietet. Sie stellt fest, dass die Mieten im Quartier seit einigen Jahren immer weiter steigen. Nun fragt sie sich, was das für ihren Mietzins bedeutet. Wie viel darf sie verlangen?

Was sie über den zulässigen Mietzins weiss, ist nur Halbwissen. Am Ende dieser Recherche wird sie mehr verstehen. Und ein bisschen bereuen, sich mit der Frage der zulässigen Miete auseinandergesetzt zu haben.

Weil sich Valerie nicht exponieren will, haben wir ihren Namen geändert. Ihr gehören 75 Quadratmeter, aufgeteilt auf dreieinhalb Zimmer. Die Wohnung liegt im dritten und obersten Geschoss eines 120-jährigen Wohnhauses mitten im Länggassquartier. Das Holzlaminat in den Zimmern sieht aus wie Parkettboden. Ein pflegeleichter, bordeauxrot marmorierter Linoleumboden ist im Flur ausgelegt. Und die Küche hat einen Fliesenspiegel im Schachbrettmuster. Vor elf Jahren wurde das Wohnzimmer um einen geräumigen Balkon erweitert. Dafür verlangt sie 1700 Franken inklusive Nebenkosten.

Valerie fand das einen fairen Zins, als sie die Wohnung 2022 an einen ehemaligen Nachbarn und Freund und dessen

Familie vermietete. Schliesslich hätte sie, gemessen an den Mietwohnungen auf dem Markt, mehr verlangen können. Aber sie fragt sich schon länger: Liegt der Zins auch im Rahmen des Erlaubten? Denn zu hohe Mietzinse sind verboten.

Laut Mieterinnenverband werden trotzdem in der ganzen Schweiz zu hohen Mieten verlangt. Mit einer Volksinitiative will der Verband nun erreichen, dass systematische Mietzinskontrollen eingeführt werden. So sollen die überhöhten Mieten,

Liegt der Zins auch im Rahmen des Erlaubten? Denn zu hohe Mietzinse sind verboten.

die in den letzten Jahren viele Menschen aus den Städten gedrängt haben, wieder sinken.

An Valeries Beispiel zeigen wir, wie ein Mietzins zustande kommt, wie viel Rendite erlaubt ist und wie sich die Volksinitiative des Mieterverbands auf die Wohnungsmieten auswirken könnte.

Gemeinsam mit Valerie haben wir uns in

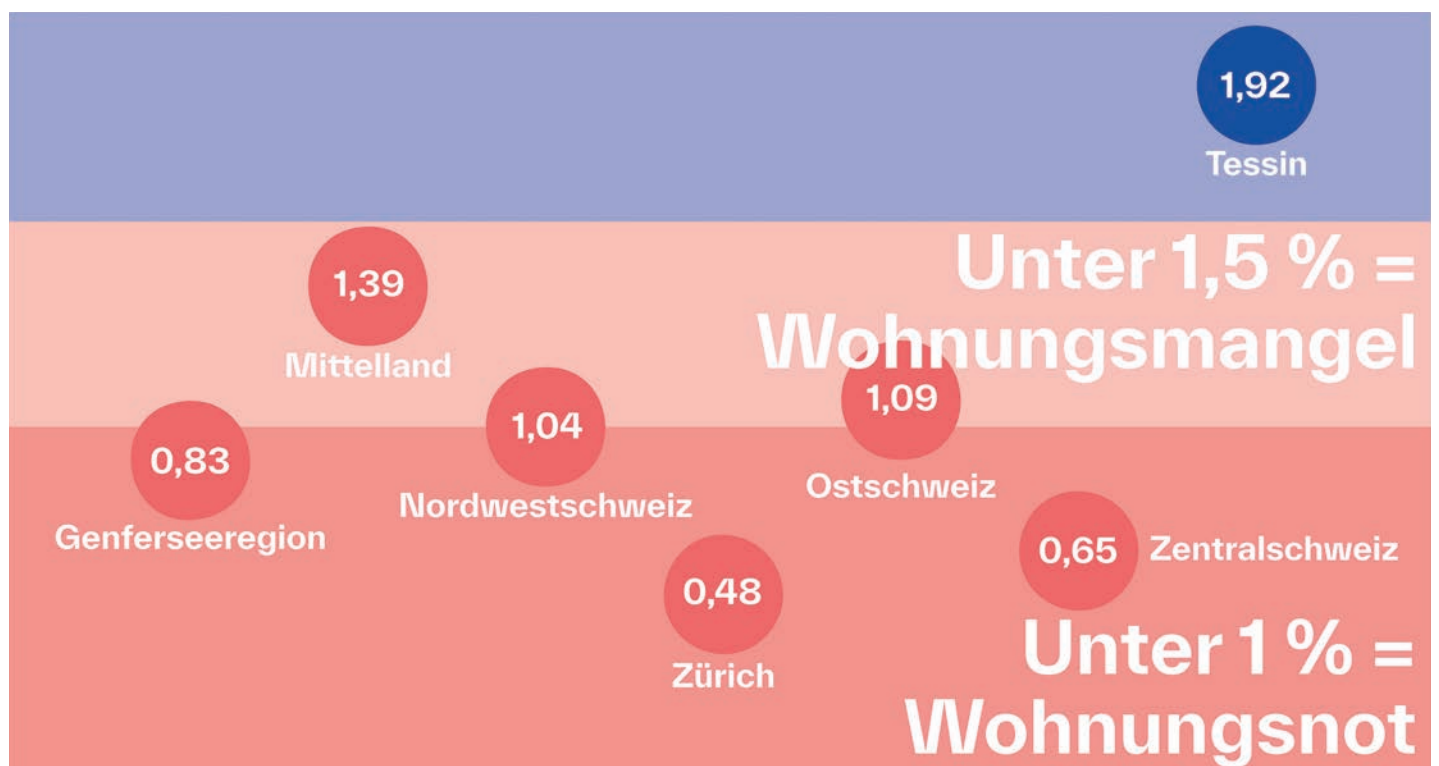
die Rechtsprechung eingesehen, mit Juristen gesprochen und den Wohnungsmarkt zu verstehen versucht.

Valeries Wohnung wird derzeit von Simon gemietet, der ebenfalls anders heisst. Wenn er, seine Frau oder ihre beiden Kinder aus dem Fenster schauen, sehen sie andere Wohnhäuser und viele Bäume. Für den täglichen Einkauf müssen sie nicht weit. Auf dem Weg dorthin gehen sie an Cafés, Bioläden, Spielplätzen und Bushaltestellen vorbei. Bis zum Bahnhof Bern sind es zu Fuss nur zehn Minuten. Die 1700 Franken Miete findet Simon angemessen, wie er der Republik sagt.

Die Wohnung könnte genauso in einem zentralen Wohnquartier in Genf, Basel oder Zürich stehen. In diesen begehrten urbanen Lagen ist der Andrang auf Wohnraum in den letzten 20 Jahren überdurchschnittlich stark gestiegen.

Valerie liebt das Länggassquartier, sie wohnt selber mit ihrer Familie hier – in einer Mietwohnung unweit von ihrer Eigentumswohnung, die ihr vor ein paar Jahren zu klein wurde. Sie ist also Vermieterin und Mieterin. Ihr Aufwand als Vermieterin ist einigermassen überschaubar. Der Zins ihrer Hypothek und die Amortisationskosten sind moderat.

Grosser Wohnungsmangel im ganzen Land – Die Leerwohnungsziffern 2025



Und sie hat keinen Druck, das geliehene Geld der Bank bald zurückzuzahlen, denn sie profitiert von einer Eigenheit des Schweizer Systems: Hier verlangen die Banken nicht innerhalb einer bestimmten Zeitspanne die Rückzahlung der Hypothek, so wie in anderen vergleichbaren Ländern. Sie geben sich in der Regel mit der Zahlung der Hypozinsen zufrieden.

Das Bundesgericht macht die Gesetze

Alle haben Anrecht auf ein Dach über dem Kopf. Und viele von denen, die eines vermieten, wollen Geld verdienen. Doch wie viel sie damit verdienen dürfen, darüber geben Verfassung und Gesetze keine abschliessende Antwort.

In der Verfassung steht: «Der Bund erlässt Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen, namentlich gegen miss-

Im Mietrecht treffen Markt und Sozialpolitik heftig aufeinander.

bräuchliche Mietzinse (...).» Nur: Parlament und Bundesrat sind diesem Verfassungsauftrag nie nachgekommen.

Im Mietrecht treffen Markt und Sozialpolitik heftig aufeinander. Immer wenn sich Mieter und Vermieterinnen gegenüberstehen, etwa im Parlament oder vor der Schlichtungsbehörde für Mietsachen, ringen beide Seiten um die Deutungshoheit.

Die Vorstellungen über ein faires Mietrecht gehen im Parlament so weit auseinander, dass seit Jahrzehnten Stillstand herrscht. «Der Gesetzgeber scheitert an der politischen Ideologie, er findet sich einfach nicht», sagt der Zürcher Anwalt Beat Rohrer, der in Mietstreitigkeiten ausschliesslich Vermieter vertritt. Der 74-Jährige hat zahlreiche Schriften zum Mietrecht verfasst.

Sein Gegenpart ist Sarah Brutschin. Die Baslerin schlichtet bei Mietstreitigkeiten im Kanton Baselland, vertritt Mieterinnen und ist im Vorstand des Schweizer Mieterverbands. «In der Gesetzgebung wurde hier eher schlank gearbeitet», sagt sie etwas diplomatischer.

«Schlank» bedeutet, dass in der entsprechenden Gesetzessammlung, dem

Obligationenrecht, in Artikel 269 steht: «Mietzinse sind missbräuchlich, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird (...).» Was genau ein übersetzter Ertrag ist, wird aber nicht näher definiert.

Damit überlässt der Gesetzgeber die Antwort auf die Frage, was ein zulässiger Mietzins ist, den Gerichten. Und weil am Ende des gerichtlichen Instanzenzugs das Bundesgericht steht, sind es die Urteile aus Lausanne, auf die sich Mietgerichte und Schlichtungsbehörden stützen müssen, wenn sich Vermieterinnen und Mieter über die Höhe des Mietzinses streiten.

Aus der Sicht von Jurist Rohrer führt das dazu, dass die Bundesrichter faktisch die Gesetze in Gebieten machen müssen, in denen sie sich nicht auskennen: ««Wenn Juristen Ökonomen spielen», hat die NZZ einmal einen Artikel dazu treffend betitelt», sagt er.

Tatsächlich führt das ökonomische, aber auch das politische Umfeld, dem die Mietwohnungen ausgesetzt sind, zu Bundesgerichtsentscheiden, die nicht konsistent sind. Es ist ein Umfeld, in dem sich Zinsen, Baukosten, Angebot und Nachfrage ständig verändern. Und am Ende müssen die Bundesrichterinnen immer über Einzelfälle urteilen. Das führt zu Widersprüchen.

Davon profitieren in der Regel Vermieter. Denn sie setzen die Höhe der Mietzinse in vielen Fällen nach eigenem Gutdünken fest. Und können davon ausgehen, dass die Mieterinnen nur in seltenen Fällen rechtlich dagegen vorgehen. Und wenn sie es doch tun, entscheidet das Bundesgericht als letzte Instanz mehrheitlich zugunsten der Vermieterinnen. Das war zumindest in den letzten Jahren der Fall, wie Mieteranwältin Brutschin sagt. Über eine längere Zeitspanne betrachtet, sei das Bild ein anderes, entgegnet Beat Rohrer: «In der Gesamtschau sind die Entscheide des Bundesgerichts mehrheitlich mieterfreundlich.»

Jedenfalls hat sich durch die Bundesgerichtsentscheide zuletzt eine Praxis durchgesetzt, die sich stark vereinfacht auf eine zentrale Frage herunterbrechen lässt: Besitzt die aktuelle Vermieterin die Wohnung länger als 30 Jahre?

Lautet die Antwort Nein, muss sich die Vermieterin an die sogenannte Kos-

tenmiete halten – ein Modell, das ihr erlaubt, mit den Mieteinnahmen die Investitionskosten und die laufenden Kosten zu decken sowie eine Rendite zu erzielen, die aktuell maximal 3,5 Prozent des investierten Eigenkapitals beträgt. Juristinnen sprechen hier auch vom Modell der Nettorendite.

Ist die Wohnung aber länger als 30 Jahre im Besitz des Vermieters, greift ein anderes Modell, das sich Orts- und Quartierüblichkeit nennt. Es handelt sich dabei um ein Marktmodell, das sich an den Mietzinsen vergleichbarer Objekte in einem begrenzten Raum orientiert.

Wer nachweisen will, dass der Mietzins einer Wohnung orts- und quartierüblich ist, muss dem Gericht fünf Objekte vorlegen, die «nach Lage, Grösse, Zustand, Ausstattung und Bauperiode» vergleichbar sind, wie es in der bundesrätlichen Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen heisst. Das Bundesgericht hat ergänzt, dass es sich um laufende Mietverträge handeln muss. Auf Portalen ausgeschriebene Wohnungen dürfen nicht in den Vergleich aufgenommen werden.

Die Orts- und Quartierüblichkeit hat für beide Seiten Vor- und Nachteile. Aber die Nachteile überwiegen beiderseits, weshalb sie der Mieterverband loswerden und der Hauseigentümerverband rechtlich genauer definieren will. Das Hauptproblem: Es ist so gut wie unmöglich, genügend Vergleichsobjekte zu finden, die von den Gerichten akzeptiert werden.

Die Orts- und Quartierüblichkeit hat für beide Seiten Vor- und Nachteile.

«Die Orts- und Quartierüblichkeit ist nicht beweisbar», sagt deshalb Vermieteranwalt Beat Rohrer.

Tatsächlich hat das Bundesgericht bis heute in keinem einzigen Fall eine Orts- und Quartierüblichkeit bestätigt. Die Richterinnen legen bei den Vergleichsobjekten die Latte so hoch, dass bislang noch kein Vergleich akzeptiert wurde. Sie verlieren sich dabei oft in Detailfragen, wie Mieteranwältin Brutschin erklärt:

«Meist scheitert es daran, dass der Zustand der Wohnung oder der Ausbaustandard nicht vergleichbar ist. Ist es zum Beispiel ein Hochbackofen mit Steamerfunktion oder ein tiefliegender? Holzboden oder Laminat? Es kam auch schon vor, dass zwei Wohnungen als nicht vergleichbar beurteilt wurden, weil die eine einen Kabel-TV-Anschluss hatte und die andere nicht.»

Die meisten Streitfälle münden in einen Kompromiss bei der Schlichtungsbehörde. Die Höhe des Mietzinses liegt dann irgendwo zwischen der Vorstellung der Vermieterin und jener des Mieters. Das bringt den beiden zwar Frieden, es beantwortet aber nicht die Frage nach der angemessenen Rendite.

Was vergleichbare Wohnungen kosten

Vermieterin Valerie fragt sich, ob der Mietzins, den sie verlangt, angemessen ist. Auf die Orts- und Quartierüblichkeit kann sie sich nicht beziehen, da sie ihre Wohnung erst seit 18 Jahren besitzt.

Trotzdem will sie wissen, wie hoch andere Mietzinse sind. Ein Vergleich ergibt in ihrem Fall auch Sinn, weil sie so einen

Eindruck über das Preisniveau im Quartier erhält. Da sie Teil eines grösseren Quartierchats ist, fragt sie über Whatsapp ihre Nachbarn nach ihren Mietpreisen. Kurz darauf erhält sie zahlreiche Beispiele, von denen sechs mit ihrer Wohnung vergleichbar sind. Aus ihnen rechnet sie den Durchschnitt aus und kommt auf 1795 Franken. So weit daneben ist sie also mit ihren 1700 Franken nicht.

Zusätzlich schaut sie sich ähnliche Wohnungen auf den gängigen Immobilienportalen an. Sie gibt ein: 3012 Bern, 3 bis 3,5 Zimmer, 70 bis 80 Quadratmeter und findet wiederum sechs vergleichbare Wohnungen, die im Durchschnitt nun aber 2370 Franken kosten.

Die Preise dieser ausgeschriebenen Wohnungen nennt man Angebotsmieten. Die Preise von bestehenden Mietverhältnissen werden dagegen als Bestandsmieten bezeichnet. In Valeries Quartier gibt es eine Differenz von 575 Franken zwischen Angebots- und Bestandsmieten. So viel mehr pro Monat bezahlt jemand, der dort eine Wohnung sucht, im Vergleich zu jemandem, der bereits eine vergleichbare Wohnung mietet. In den

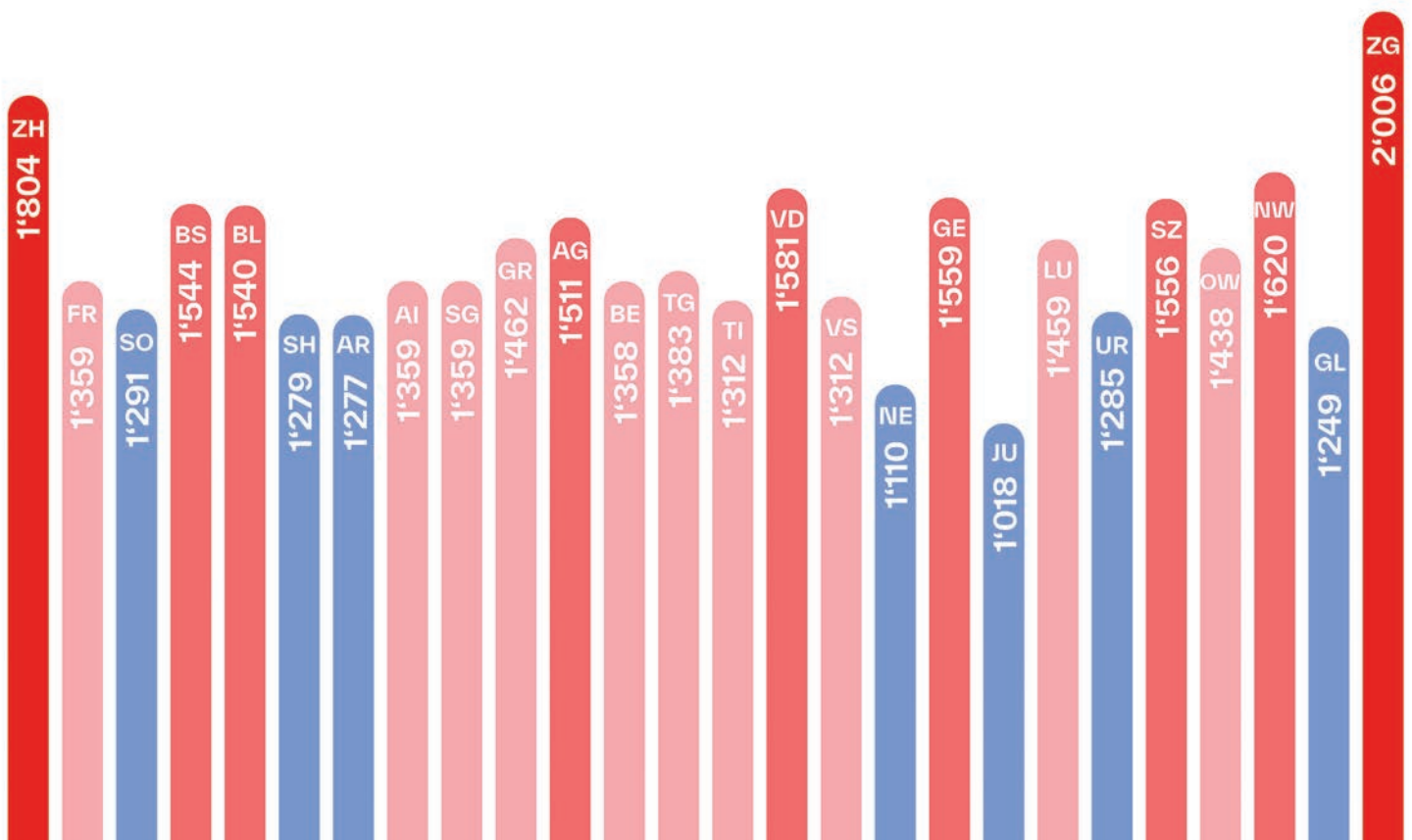
letzten Jahren ist diese Differenz immer weiter gewachsen.

Dafür gibt es mehrere Gründe. Den grössten Einfluss hatte die stark gestiegene Nachfrage nach Stadtwohnungen. Sie führte dazu, dass viele Vermieterinnen nach einem Auszug die Preise erhöhten, ohne an der Wohnung etwas oder kaum etwas erneuert zu haben. Das verstösst zwar gegen das Gesetz, wird aber von keiner Behörde kontrolliert.

Noch immer zögern Mieter, auch wenn sie eine missbräuchliche Erhöhung vermuten.

Die Rechtsprechung verlangt, dass die Neumieterin aktiv werden muss, wenn sie glaubt, der Anfangsmietzins sei deutlich zu hoch angesetzt. Für eine Anfechtung erhält sie 30 Tage Zeit. Unternimmt sie nichts, heisst das, dass sie mit dem erhöhten Preis einverstanden ist. In acht Kantonen besteht ganz oder teilweise die

Hohe Mietzinsen – Durchschnittliche Miete der 3–4-Zimmerwohnungen 2023



Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS) 2025

Pflicht, Neumieter über den Mietzins der Vormieterin zu informieren. Ist der neue Zins erheblich höher und wurde nichts gemacht, ist er sehr wahrscheinlich missbräuchlich. Im Kanton Bern gibt es die Auskunftspflicht noch nicht. Ende September stimmt das Volk im Kanton über eine Einführung ab.

In Zürich hat die Auskunftspflicht allerdings nicht zu viel mehr Anfechtungen geführt. Noch immer zögern Mieter, auch wenn sie eine missbräuchliche Erhöhung vermuten. Viele scheuen eine rechtliche Auseinandersetzung mit der Vermieterin gleich nach dem Einzug.

Einen Rechtsstreit mit ihrem Mieter Simon muss Valerie nicht befürchten. Er selber findet ja den Mietzins angemessen. Dazu kommt, dass er nicht ohne weiteres während des laufenden Mietverhältnisses rechtliche Mittel ergreifen kann. Das ist in der Regel nur dann möglich, wenn sich der Referenzzinssatz verändert und dadurch entweder der Mieter eine Mietzinsreduktion verlangt (und nicht erhält). Oder die Vermieterin eine unrechtmässige Mietzinserhöhung vornimmt.

Valerie möchte aber endlich wissen, wie hoch die gesetzlich korrekte Kostenmiete für ihre Wohnung wäre.

Valerie stockt der Atem, als der Mietrechner den «kostendeckenden monatlichen Mietzins» ausspuckt.

Warum so tief?

Sie meldet sich beim Vermieterverband Casafair, wo sie Mitglied ist. Sie will wissen, wie sie die sogenannte Kostenmiete ausrechnen soll. In mehreren Entscheidungen hat das Bundesgericht festgelegt, dass bei Wohnungen, die noch keine 30 Jahre im eigenen Besitz sind, ein Renditedeckel gilt.

Casafair schickt Valerie den Link zu einem Onlineformular. Es ist ein sogenannter Mietrechner, mit dem sie die angemessene Miete für ihre Wohnung ermitteln kann. Dazu muss sie verschiedene Daten wie den Kaufpreis, die Höhe ihrer Hypothek, die Betriebs- und Unterhaltskosten und ein paar Dinge mehr eingeben. Valerie stockt der Atem, als der

Mietrechner den «kostendeckenden monatlichen Mietzins» ausspuckt.

787 Franken, steht da. Weniger als die Hälfte ihres aktuellen Mietzinses. Sie traut ihren Augen nicht: «Warum ist der Preis so tief?»

Es ist ein System, von dem grosse Investorinnen profitieren.

Die Antwort führt zurück ins Jahr 2007. Damals, als sie die Wohnung kaufte, war Wohneigentum noch vergleichbar günstig zu haben. Kurz darauf kam die Wirtschaftskrise, die Preise für Wohnhäuser und Eigentumswohnungen stiegen stark an, weil viele Investoren mit Aktien und Anleihen kaum mehr Geld verdienten und deshalb vermehrt in Immobilien investierten.

Valerie erzählt, dass sie die Wohnung zu einem sehr günstigen Preis erhalten hatte: «Sie war per Zeitungsinserat zum Verkauf ausgeschrieben. Da ich die Erste war, die zur Besichtigung auftauchte, erhielt ich den Zuschlag. Der Besitzer war offenbar nicht daran interessiert, den höchstmöglichen Preis herauszuschlagen. Obwohl es andere Interessenten gab, machte er keine Bieterunde, was für mich ein Glück war, da ich nicht hätte mehr bezahlen können.» Sie kaufte die Wohnung für den ausgeschriebenen Preis von 355 000 Franken. Plus 25 000 für eine Garage. Heute könnte sie mindestens das Doppelte verlangen.

80 000 Franken hatte sie damals selber flüssig, für die restlichen 300 000 nahm sie eine Hypothek auf.

Dass sie heute eigentlich nur 787 Franken für die Miete verlangen dürfte, hat nicht nur mit dem tiefen Verkaufspreis von damals zu tun, sondern auch mit der Tatsache, dass sie 80 Prozent des Preises mit einer Hypothek finanzierte. Man könnte auch sagen, dass sie sehr viel Fremdkapital einsetzen konnte und nur wenig Eigenkapital aufbringen musste.

Das System, das das Bundesgericht anhand von Einzelfallentscheiden definierte, funktioniert so: Je mehr Eigenkapital jemand für den Bau oder den Kauf eines Wohnobjekts aufbringt, desto höher

darf der Mietzins sein. Es ist ein System, von dem grosse Investorinnen profitieren. Allen voran die Pensionskassen, die dank den hohen Beträgen aus der beruflichen Vorsorge bei ihren Immobilienkäufen ganz auf Fremdkapital verzichten können. Aber auch Immobilienkonzerne, Fonds, Banken und Versicherungen profitieren. Diese sogenannten institutionellen Vermieter dominieren zunehmend den Markt.

Nun will Valerie wissen, wie viel Miete sie verlangen dürfte, wenn sie keine Hypothek aufgenommen und alles mit Eigenkapital bezahlt hätte. Sie gibt die Daten wieder in den Casafair-Rechner ein und erhält einen neuen Betrag: 1400 Franken. Das ist zwar ein Plus von 78 Prozent, aber immer noch weit von den aktuellen 1700 Franken entfernt.

Bei ihrer finalen Entscheidung wird Valerie dieser kleine rechnerische Exkurs noch hilfreich sein.

Aber die Mechanismen des Systems hat sie noch immer nicht ganz aufgedeckt. Der Mietrechner von Casafair kann ihr leider keine allgemeingültigen Zahlen liefern, er ist nur einer von vielen Rechnern. Der Verband steht, wie der Name schon sagt, für faire Mieten ein. Im Gegensatz etwa zum bekannteren und grösseren Hauseigentümerverband setzt er auf ökologische und soziale Nachhaltigkeit. Entsprechend hat Casafair den eigenen Mietrechner programmiert. Andere Verbände oder Immobilienberater haben eigene Rechner, die auf andere Aspekte fokussieren.

«Aber wie soll ich denn auf einen angemessenen Mietzins kommen, wenn es keine einheitliche Berechnung gibt?»

Das ist möglich, weil die bestehenden Gesetze, Verordnungen und Bundesgerichtsentscheide kein vollständiges Bild darüber zeichnen, was genau zu welchem Anteil in die Kostenmiete eingerechnet werden darf.

Zum Spass gibt Valerie ihre Daten in den Mietrechner des Immobilienmakler-Start-ups Properti ein. Sie ist erstaunt, dass dieser noch nicht einmal Daten zur

Hypothek verlangt. Schliesslich empfiehlt er ihr einen Mietzins zwischen 1600 und 1750 Franken, ohne Nebenkosten. Rechnet man die mit ein, kommt sie auf 1800 bis 1950 Franken. «Die Mietrechner sind ein hilfreiches Instrument, aber mit etwas Vorsicht zu geniessen, weil sie auf unterschiedliche Bedürfnisse zugeschnitten sind», sagt Sarah Brutschin.

«Aber wie soll ich denn auf einen angemessenen Mietzins kommen, wenn es keine einheitliche Berechnung gibt?», fragt Valerie. Es bleibt eine rhetorische Frage. Im besten Fall lässt sich eine Bandbreite ermitteln.

Helfen Kontrollen?

Weil das politische Ringen zwischen Mieterinnen und Vermietern immer wieder im Streit endete, rief der Bundesrat 2021 einen runden Tisch ins Leben. Hier sollten sich die politischen Vertreter der beiden Seiten an regelmässigen Treffen einigen, anstatt weiter den politischen Betrieb mit Detailfragen aufzuhalten. Doch die Gespräche kamen auch hier nie richtig vom Fleck.

Und dann kam es vor wenigen Wochen zum Eklat: Der Hauseigentümerverband beendete die Gespräche, weil der Mieterinnenverband die Unterschriftensammlung zu seiner Volksinitiative startete, die Mietzinskontrollen fordert. Ein Anliegen, das von linker Seite schon seit einiger Zeit verfolgt wird und im Parlament schon mehr als einmal abgewiesen wurde. Der Hauseigentümerverband sagt: Mit dem Versuch, Kontrollen via Volksabstimmung einzuführen, habe der Mieterverband eine rote Linie überschritten.

Für den Mieterverband ist das aber die beste Antwort auf die Frage, wie man überrissene Mietpreise verhindern kann. Er will in die Verfassung schreiben, dass nur noch Mietzinse erlaubt sind, die die Kosten der Vermieterschaft decken plus eine gesetzlich festgelegte Rendite. Damit das Gesetz eingehalten wird, fordert die Initiative, dass die Mietzinse «automatisch und regelmässig überprüft» werden müssen. Mit dieser Anpassung würde auch die Orts- und Quartierüblichkeit aus dem Gesetz verschwinden. Vergleiche mit anderen Wohnungen wären nicht mehr nötig.

Darüber, wer genau die Überprüfung durchführen soll, steht sowohl im Initiativtext als auch im Argumentarium der

Initianten nichts. Laut MV-Juristin Sarah Brutschin wird es «Aufgabe des Gesetzgebers sein, bei Annahme der Initiative auf Gesetzesstufe die konkrete Umsetzung zu regeln».

Die Gegner der Initiative sagen, dass damit die Wohnungsnot nicht bekämpft werde, im Gegenteil: Kontrollieren Behörden die Rendite, schreckt das Investoren ab, was dazu führe, dass noch weniger gebaut werde. Zudem wären die Behörden kaum in der Lage, die vielen Papiere zu prüfen, die nötig sind, um die Rendite auszurechnen.

Der Mieterverband will in die Verfassung schreiben, dass nur noch Mietzinse erlaubt sind, die die Kosten der Vermieterschaft decken plus eine gesetzlich festgelegte Rendite.

Einer der grossen Knackpunkte hier sind die Investitionen. Vermieter müssten auch nach Jahren nachweisen können, wie viel sie dafür bezahlt haben, um Böden zu erneuern, Dächer auszubessern, Balkone anzubauen oder Treppengeländer auszuwechseln.

«Das ist ein Ding der Unmöglichkeit», sagt Jurist Beat Rohrer. «Wir hatten schon verschiedentlich Fälle, in denen Klienten die Kosten einer Aufstockung oder Sanierung hätten vorlegen sollen, die viele Jahre zurücklagen und von denen längst keine Abrechnungen mehr auffindbar waren.»

Würde die Mietpreis-Initiative angenommen, käme Valerie nicht darum herum, den Mietzins zu halbieren, da sie jederzeit mit einer Kontrolle rechnen müsste. Zwar könnte sie die Wohnung grundsanieren und die Kosten auf den Mietzins überwälzen. Aber das findet sie nicht nötig und ausserdem hat sie das Geld nicht dazu.

Ein mögliches Szenario wäre, dass Vermieterinnen wie Valerie, die günstig an Wohnungen gelangt sind, diese Wohnungen künftig verkaufen. Zumindest finanziell hätten sie mehr davon. Doch für

die Mieter wäre das problematisch, da zunehmend institutionelle Anleger auf der Käuferseite stehen. Es sind jene Vermieterinnen, die weniger lang mit einer Kündigung zögern, um mehr Rendite aus dem Objekt zu holen.

Für Valerie kommt auch das nicht infrage. Nach reiflicher Überlegung und einigen unruhigen Nächten hat sie sich für einen anderen Weg entschieden: Sie wird die Miete per sofort senken. «Ich will niemanden ausnehmen und schon gar nicht meine Freunde», sagt sie. Zusätzlich erlässt sie Simon und seiner Familie die nächsten drei Monatsmieten als Entschädigung für den zu hohen Mietzins in der Vergangenheit.

Und was ist der künftige angemessene Mietzins? Worauf stützt sich Valerie von nun an?

«Ich habe mir überlegt, dass ich ja selber ziemlich sicher auch zu viel Miete bezahle. Und diesen geschätzten Mehrbetrag möchte ich durch die Einnahmen aus meiner Wohnung in etwa gedeckt haben. Deshalb setze ich den neuen Mietzins auf 1400 Franken an.» Es ist jener Wert, den der Casafair-Mietrechner ausspuckte, nachdem ihn Valerie mit anderen Werten gefüttert hatte, sprich: wenn sie den Kaufpreis ohne Hypothek bezahlt hätte.

Am Anfang dieser Recherche dachte Valerie, dass sie zu wenig Miete verlange. Nachdem sie sich mit der Rechtsprechung auseinandergesetzt hat, reduziert sie nun ihre Miete sogar. Während im Quartier die Preise weiter steigen.

Dieser Text ist am 17. Juli 2025 im Online-Magazin Republik erschienen und kann in der Originalfassung hier gelesen werden.



Neue Ungerechtigkeiten? Nein!

Von der Abschaffung des Eigenmietwerts profitieren wenige. Die hohen Steuerausfälle zahlen alle. Diese Reform schafft nur noch mehr Ungerechtigkeiten und gehört abgelehnt.

Foto: Philip Boeni



Lina De Ventura

In Bundesbern scheint es unmöglich zu sein, das drängendste Wohnproblem anzupacken: Mieter*innen bezahlen jedes Jahr rund 10 Milliarden Franken zu viel, weil Immobilienkonzerne überhöhte Renditen durchsetzen. Seit Jahren blockieren FDP, Mitte und SVP jede Verbesserung – mit der Folge, dass immer mehr Menschen kaum noch bezahlbare Wohnungen finden.

Statt Lösungen für Mieter*innen zu schaffen, will das Parlament nun bei den Liegenschaftssteuern das System umstellen – von dem vor allem die reichsten Immobilienbesitzer*innen finanziell profitieren. Die Folge dieser Vorlage ist klar: jeder Haushalt muss mit mindestens 500 Franken zusätzlichen Steuern pro Jahr rechnen. Das ist inakzeptabel.

Wer ein Eigenheim besitzt, gehört meist zu den Besserverdienenden: Acht von zehn Haushalten mit über 175 000 Franken Einkommen leben im Eigentum. Unter 80 000 Franken Einkommen sind dagegen bereits 60 % Mieter*innen – für sie bringt die Reform nichts. Auch wer von Wohneigentum träumt, geht leer aus: Vor 20 Jahren konnten sich noch die Hälfte der Haushalte ein Eigenheim leisten, heute sind es nur noch 10 %. Es ist nicht der oft tief angesetzte Eigenmietwert, der den Erwerb von Eigentum je länger, je mehr verun-

möglicht. Es sind die Immobilienpreise, die sich in den letzten 15 Jahren fast verdoppelt haben. Fällt der Eigenmietwert weg, entfallen folgerichtig auch die Abzüge für Unterhalt und Hypothekarzinsen. Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen sollen künftig nur noch kantonal gelten, wobei jeder Kanton selbst entscheidet, ob solche Abzüge gewährt werden. Am meisten profitieren werden darum Menschen mit neuem oder gut renoviertem und energetisch saniertem Wohneigentum und einer tiefen Hypothek.

Alle anderen Eigentümer*innen werden überraschend wenig von dieser Systemumstellung profitieren. Besitzt man eine Wohnung oder ein Haus, die regelmässig Unterhaltsarbeiten benötigen, oder hat man hohe Hypotheken sind die Steuerabzüge im jetzigen System schnell höher als der Eigenmietwert. In diesem Fall bedeutet eine Systemänderung nicht weniger Steuern, sondern mehr! Diese Reform schafft also auch neue Ungerechtigkeiten unter den Eigentümer*innen selbst.

Die Reform reiss ein Loch von rund 2 Milliarden Franken jährlich in die Haushalte von Bund, Kantonen und Gemeinden. Es drohen deshalb Kompensationen in Form von Steuererhöhungen – im Tessin um 7,5 %, in Appenzell Ausserrhoden um 3 %, im Wallis um 4,5 %. Zürich allein rechnet mit Steuerausfällen von 300 Millionen Franken. Eine durchschnittliche Familie muss mit mindestens 500 Franken Mehrbelastung rechnen – ohne, dass sie überhaupt ein eigenes Haus besitzt, ohne einen einzigen Franken von dieser Systemumstellung profitieren würde.

Hinzu kommt: Ohne Abzüge für Unterhalt und Sanierungen werden Investitionen in die Energieeffizienz und Unterhaltsarbeiten unattraktiver. Das bremst

die Klimawende und schwächt das lokale Bau- und Sanierungsgewerbe. Darum warnen Branchenverbände wie «Bauen-schweiz» vor der Vorlage. Sie befürchten weniger Aufträge und eine Zunahme der Schwarzarbeit, was zu noch mehr Steuerausfällen führen würde. Auch der Städteverband, die Konferenz der Kantonsregierungen, mehrere grosse FDP-Sektionen oder der Hauseigentümer*innenverband «Casafair» sprechen sich klar dagegen aus. Und sogar die Gemeindepräsident*innen von Ferienorten im Berggebiet empfehlen diese Reform zur Ablehnung, obwohl man den Kantonen neu ermöglichen will, eine Objektsteuer auf selbstgenutzte Ferienwohnungen einzuführen. Für sie bringt dies aber eine zu hohe politische und finanzielle Unsicherheit, zu viel Bürokratie und viel zu hohe Steuerausfälle.

Auch das heutige System ist nicht perfekt. So haben einige Renter*innen Mühe, den Eigenmietwert zu versteuern. Deshalb gibt es in vielen Kantonen Härtefallregelungen und Unternutzungsabzüge. Die SP hat sich in Bundesbern – bisher leider erfolglos – für eine Härtefallregelung auf nationaler Ebene eingesetzt, um dieses punktuelle Problem zu entschärfen.

Fazit: Diese Reform ist ungerecht, teuer und schadet langfristig allen – ausser den Reichsten. Nicht ohne Grund haben die Befürworter*innen ein Kampagnenbudget von 7 Millionen Franken. Sie begünstigt jene, die es am wenigsten nötig haben, gefährdet die Energiewende und reiss ein Milliardenloch in die öffentlichen Kassen. Die Zeche zahlen Mieter*innen, die bereits jetzt ökonomisch und rechtlich massiv schlechter gestellt sind als die Wohneigentümer*innen mit höheren Steuern und noch höheren Immobilienpreisen. Diese Vorlage gehört abgelehnt.

Transparente Mieten für mehr Fairness

Am 28. September kommt im Kanton Bern die Miet-Initiative zur Abstimmung. Sie fordert transparente Vormieten bei einem Wechsel der Mieterschaft. Aus gutem Grund: Die Transparenzmietsorte sorgt für mehr Fairness auf dem Wohnungsmarkt und ist ein wichtiger Hebel für Mieter*innen.

Schneller, höher, weiter: Eigentlich ein Motto, das motivieren soll. Je nach Kontext wird der olympische Wahlspruch allerdings eher zur Belastung, etwa wenn er die Entwicklung der Mieten beschreibt. Die Wohnkosten explodieren in der Schweiz seit Jahren – auch im Kanton Bern. Rund 30 Prozent mehr bezahlen Mieter*innen heute im Kanton für eine Wohnung als vor 20 Jahren. Bezahlbarer Wohnraum ist Mangelware, es herrscht Wohnungsknappheit. Die Leerwohnungsziffer beträgt aktuell 1,12 Prozent – der Tiefststand seit 14 Jahren. Besonders hoch ist der Druck im Berner Mittelland, zu dem auch die Stadt Bern zählt (0,77 % Leerwohnungen), im Oberland im Bereich Frutigen-Niedersimmental (0,55 %) oder Interlaken-Oberhasli (0,58 %) sowie in Thun (0,64 %). Wer hier eine Wohnung sucht, braucht Glück und ein dickes Portemonnaie.

Am 28. September wird abgestimmt

So geht es nicht mehr weiter, das stand für den Mieterinnen- und Mieterverband Bern fest. Um etwas gegen die steigenden Mieten zu unternehmen, lancierte der MV Bern die kantonale Initiative «Für faire und bezahlbare Mieten dank transparenter Vormiete», kurz die «Miet-Initiative». Am 28. September stimmen die Berner*innen an der Urne über die Initiative

ab. Die Forderung des MV Bern ist klar: keine willkürlichen Aufschläge mehr bei einem Mieter*innenwechsel. Die Eigentümerschaft soll die neue Mieterschaft künftig transparent über die Vormiete informieren und Erhöhungen begründen. Ein Ja zur Initiative bedeutet konkret, dass Mieter*innen künftig ein Formular erhalten, auf welchem sie auf einen Blick die Vormiete, die neue Miete und die Begründung für die Erhöhung sehen. Solange Wohnungsmangel herrscht – also weniger als 1,5 Prozent der Wohnungen leerstehen –, ist die Eigentümerschaft gesetzlich verpflichtet, dieses Formular auszustellen.

Transparenz gegen Missbrauch

«Die Politik hat es nicht geschafft, die Mieter*innen vor den explodierenden Mietkosten zu schützen. Darum haben wir das übernommen», sagt Saralena Rolli, Kampagnenverantwortliche beim MV Bern. Die Transparenzmietsorte sei zentral, um Mieter*innen vor Abzocke und missbräuchlichen Mietzinserhöhungen zu schützen und fairen Vermieter*innen die Möglichkeit zur Offenlegung zu geben. Der Schritt ist dringend nötig. Denn Studien zeigen: Der grösste Teil aller Mietzinserhöhungen geschieht bei Wohnungswechseln. «Diesen Moment nutzen Eigentümer*innen, um die Miete hochzu-



schrauben – oft unverhältnismässig, ohne Begründung und damit ohne rechtliche Grundlage. Unbegründete Mietzinserhöhungen sind missbräuchlich», sagt Rolli. Vor allem renditegetriebene Immobilienkonzerne nutzen Wechsel oft aus, um ihre Rendite zu steigern – die Mieter*innen bezahlen den Preis.

Mehr Fairness für Mieter*innen

Die Initiative schiebt diesem Vorgehen den Riegel vor. Ausschweigen über die Erhöhung oder schwammige Begrün-

dungen sind nicht mehr möglich. Mieter*innen erhalten mit dem Formular Transparenz und damit einen Hebel, um sich zu wehren. Etwas, das im Kanton Bern aktuell fehlt. «Wissen und Informationen sind in Bern bei Mietzinserhöhungen heute völlig ungleich verteilt», sagt Rolli. Aktuell kenne nur die Eigentümerschaft alle Fakten, die Mieter*innen hingegen tappen im Dunkeln und hätten keinen Zugang zu wichtigen Informationen. Die transparente Vormiete greift hier ein. Sie sorgt für mehr Fairness, stärkt Mieter*innen und ermutigt sie, für ihr Recht einzustehen. Auf der anderen Seite, so Rolli, hofft der MV Bern, dass ein Systemwechsel einen moralischen Effekt hat: «Müssen Eigentümer*innen eine Erhöhung offenlegen und begründen, überlegt man sich vielleicht zweimal, wie viel man tatsächlich aufschlagen will.» Dies sei auch für faire Vermieter*innen attraktiv: Sie können das Mietverhältnis transparent gestalten und ihr Geschäftsverhalten offenlegen.

Andere Kantone zeigen: Es funktioniert

Neun Kantone haben bisher in der Schweiz die Transparenzmiete, aktiv ist sie in sechs davon: Basel-Stadt, Genf, Luzern, Zug, und Zürich. Die Erfahrungen sind durchwegs positiv. «Gewisse Mieterinnen und Mieter trauen sich eher, gegen die Ungerechtigkeiten und die Abzocke von Grossinvestoren und in ihrem Schlepptau, teils auch von «Kleinen», bei Wohnungswechseln vorzugehen», sagt Beat Leuthardt, Senior Consultant beim MV Basel. Das System kehre die Beweispflicht, die gemäss Mietrecht meist auf den Mieterinnen und Mietern lastet, ein Stück weit um. «Auch wenn wir von gleich langen Spiesen noch meilenweit entfernt sind, ist es immerhin ein Mittel, das die Spiesse wenigstens ein bisschen angleicht», sagt Leuthardt.

Ähnlich klingt es in Luzern. Hier gilt die transparente Vormiete seit November 2021, nachdem die Stimmbevölkerung eine entsprechende Initiative ein Jahr zuvor angenommen hatte. Der Anfangsmietzins ist seither in Beratungen beim MV Luzern ein häufiges Thema. «Viele Mieter*innen wussten gar nicht, dass sie sich wehren können», sagt Daniel Gähwiler, Co-Geschäftsleiter des MV Luzern. Vor allem die Begründungspflicht findet

der Luzerner wichtig. «Das Formular vermittelt den Mieter*innen Wissen und ermöglicht ihnen, Erhöhungen infrage zu stellen.» Die Befürchtungen der Luzerner Eigentümer*innen, mit denen sie, wie in Bern aktuell auch, Stimmung gegen die Initiative machten, haben sich laut Gähwiler nicht bewahrheitet. Es gibt kaum falsch ausgefüllte Formulare, der bürokratische Aufwand ist gering und: «Mieter*innen fechten die Anfangsmiete nicht aus Prinzip an. Das ist immer ein bewusster und reflektierter Entscheid.»

Der Bund sieht Handlungsbedarf

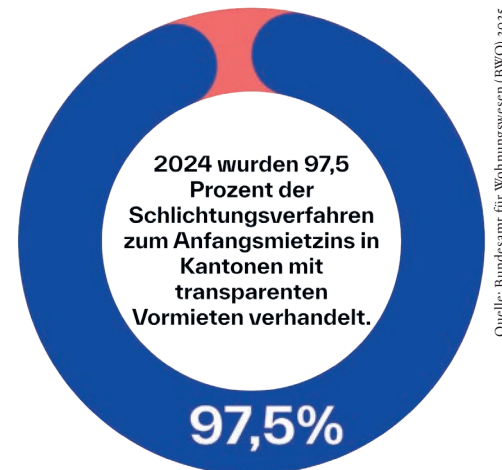
Auch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) und der Bundesrat haben erkannt: Transparenz ist ein wirksames Mittel gegen steigende Mieten. Schon 2015 forderte der Bundesrat eine schweizweite Einführung des Systems. National- und Ständerat – beide bürgerlich dominiert – blockierten das Vorhaben und lehnten es ab. Weitere Vorstösse in diese Richtung waren ebenfalls erfolglos. Nationalrat Beat Flach (GLP) forderte 2023 in einer Motion den Bundesrat auf, gesetzlich zu verankern, dass bei Mietverträgen jeweils der Mietzins aus allen vergangenen Vertragsverhältnissen der letzten zwei Jahre erwähnt wird. Auch hier war der Bundesrat dafür, der Nationalrat sagte aber nein. Damit war das Anliegen wieder vom Tisch.

Transparenz stärkt Mieter*innen

Dass die Transparenzmiete Mieter*innen ermutigt, gegen missbräuchliche Erhöhungen vorzugehen, belegen die Zahlen. Dort, wo Transparenz herrscht, wächst der Widerstand. So gab es im Kanton Luzern gemäss Angaben des Kantonsgerichts bis zum Systemwechsel praktisch keine Gesuche für ein Schlichtungsverfahren zum Anfangsmietzins. 2016 ging bei der Schlichtungsstelle ein Gesuch ein, 2021 waren es gerade mal vier. Dann drehte es: 2022 waren es 23, im Jahr 2024 schon 39 Gesuche. Diese Zahl sei allerdings nur ein Teilaspekt der Wirkung, sagt Daniel Gähwiler. «Am Ende werden nicht alle Fälle verhandelt. Manche Gesuche werden auch zurückgezogen, weil Mieter*innen einen Kompromiss mit der Eigentümerschaft finden.»

Auch schweizweit sprechen die Zahlen eine deutliche Sprache. 2024 gab

es in der Schweiz 1289 Schlichtungsverfahren, die den Anfangsmietzins betrafen. Nur rund 2,5 Prozent davon (33 Fälle) wurden in Kantonen ohne Transparenzmiete verhandelt. Fast 98 Prozent der Fälle behandelten Schlichtungsstellen in Kantonen mit transparenten Vormieten. Am meisten Verhandlungen gab es in den Kantonen Zürich, Waadt und Genf. Hier fanden rund 90 Prozent der Verfahren statt.



Quelle: Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) 2025

Alle an die Urne

«In Bern glauben viele Mieter*innen immer noch, jede Mietzinserhöhung sei rechtens. Sie wissen gar nicht, dass die Höhe der zulässigen Mietrendite gesetzlich geregelt ist. Die Spiesse sind schlicht nicht gleich lang», sagt Saralena Rolli. Die Miet-Initiative ändere das: «Wir wollen ein Bewusstsein für das Recht schaffen», so Rolli. Und schliesslich soll die transparente Vormiete auch eine präventive Wirkung haben und Eigentümer*innen davon abhalten, Mieten übermässig zu erhöhen.

Eine Prognose zum Ausgang der Abstimmung kann die Kampagnenleiterin nicht abgeben. Nur einen Appell: «Es ist wichtig, die Stimme abzugeben.» Denn am selben Tag wird auf nationaler Ebene auch über die Abschaffung des Eigenmietwerts (Siehe Seite 9) abgestimmt. «Das Thema wird viele Hauseigentümer*innen an die Urne bringen, die der Miet-Initiative gegenüber kritisch eingestellt sind. Darum ist es wichtig, dass möglichst viele Mieter*innen und faire Vermieter*innen in Bern an die Urne gehen», betont Rolli.



Gut geraten – und beraten

Mieter*innen sollten ihre Rechte kennen, dabei hilft der Mieterinnen- und Mieterverband kompetent weiter. Was ist mit Ihnen? Testen Sie Ihr Wissen in unserem Quiz.

Hinter jeder Antwort steht ein Buchstabe. Tragen Sie die Buchstaben der richtigen Antworten in die Kästchen am Ende des Quiz ein – so ergibt sich die Lösung. Viel Vergnügen!

Frage 1: Vorzeitiger Auszug

Antonio R. hat seine Traumwohnung gefunden, in der er auf den 1. Oktober einziehen kann. Er kann er seine aktuelle Wohnung aber erst auf Ende November kündigen. Wie viele zahlungsfähige und zumutbare Ersatzmieter*innen muss er finden, damit er aus dem Mietverhältnis entlassen ist?

1a: Eine Ersatzmieter*in (F)

1b: Drei Ersatzmieter*innen (J)

1c: Zwei Ersatzmieter*innen (K)

Frage 2: Mängel

Die Wohnung von Familie Affentranger ist vom Schimmel befallen. Erfolglos haben Sie bei der Vermieterin telefonisch reklamiert. Wie kann sich die Mieterschaft rechtlich vorgehen?

2a: Sie kann mit einem eingeschriebenen Brief eine Frist zur Beseitigung setzen und die Hinterlegung des Mietzinses bei der von der Schlichtungsbehörde bezeichneten Stelle androhen. (A)

2b: Sie kann bei der Überweisung der nächsten Monatsmiete einen Mietzinsabzug machen. (B)

2c: Sie kann den Mietzins bei der Bank deponieren. (L)

Frage 3: Kündigungsfrist

Raja J. möchte ihre Wohnung gemäss Mietvertrag mit einer dreimonatigen Kündigungsfrist auf Ende September ordentlich kündigen. Wann muss sie ihre Kündigung mit eingeschriebenem Brief abschicken, damit sie gültig ist?

3a: Am 30 Juni, weil das Datum des Poststempels entscheidend ist. (W)

3b: Sie muss die eingeschriebene Kündigung rechtzeitig bei der Post aufgeben, damit dieser Ende Juni beim Vermieter eintrifft. (I)

Frage 4: Mietzinsdepot (Mietkaution)

Familie Moretti muss gemäss Mietvertrag ein Mietzinsdepot von Fr. 4500.– leisten. Wie muss die Vermieterin die Kautionsvorschriftsgemäss anlegen?

4a: Bei einer Bank auf einem Sperrkonto bzw. auf einem Depot, das auf den Namen des Ehepaars lautet. (R)

4b: Auf einem Mietzins-Konto des Vermieters. (Q)

4c: Auf dem Sparkonto des Vermieters. (D)

Frage 5: Untermiete

Studentin Sarah möchte aus der Wohnung der Eltern ausziehen und in einer WG zu Untermiete wohnen. Neben einem Zimmer wird sie Küche, Bad und Stube mitbenützen. Welche Kündigungsfrist gilt in diesem Fall im Untermietverhältnis?

5a: Eine Kündigungsfrist von 3 Monaten. (E)

5b: Eine Kündigungsfrist von 2 Wochen. (P)

Frage 6: Schäden beim Auszug

Nichtraucher Klaus H. verlässt nach 8 Jahren seine Wohnung und zieht in eine andere Stadt. Rund um die aufgehängten Bilder haben sich auf der Tapete schwärzliche Schatten gebildet. Muss er beim Auszug diese Schäden berappen?

6a: Diese Schäden muss er nicht bezahlen, da es sich um normale Abnutzung der Wohnung handelt (M)

6b: Die Rechnung für den Ersatz der Tapeten muss er im Umfang von 1/5 übernehmen, da die Lebensdauer von Tapeten gemäss der paritätischen Lebensdauertabelle 10 Jahre beträgt. (V)

Frage 7: Zutrittsrecht des Vermieters:

Vermieter Fritz H. teilt Mieter Afrim S. mit eingeschriebenem Brief folgendes mit: «Ich behalte mir vor, jederzeit und allenfalls auch ohne Ihre Zustimmung die Wohnung zu besichtigen. Was sagt das Gesetz?

7a: Der Vermieterschaft ist jederzeit und sofort Einlass in die Wohnung zu gewähren. (H)

7b: Der Vermieterschaft muss der Zutritt zur Wohnung nur – nach rechtzeitiger Voranmeldung – im Zusammenhang mit geplanten Erneuerungsarbeiten, notwendigen Reparaturen, der Neuvermietung oder dem Verkauf gestattet werden. (I)

Frage 8: Referenzzinssatz

Da der Referenzzinssatz erneut gesunken ist, verlangt Lukas G. in einem eingeschriebenen Brief von seiner Vermieterin eine entsprechende Mietzinssenkung. Die Vermieterin weigert sich mit der Begründung, die Liegenschaft sei nicht mit einer Hypothek belastet. Hält diese Antwort vor dem Gesetz stand?

8a: Die Antwort ist korrekt, Mieter Lukas G. hat keinen Anspruch auf eine Mietzinssenkung. (Y)

8b: Es ist unerheblich, ob und bei welcher Bank sowie zu welchen Konditionen eine Hypothek aufgenommen wurde. Massgebend ist der hypothekarische Referenzzinssatz. (E)

Frage 10: Kündigung durch den Vermieter

Ehepaar Novak erhält die Kündigung ihrer 4-Zimmerwohnung. Der Vermieter stellt dem Ehepaar ein amtliches Kündigungsformular zu. Ist diese Kündigung gültig?

10a: Ja, weil der Vermieter das amtliche Formular verwendet hat. (O)

10b: Nein. Der Vermieter muss die Kündigung des Mietvertrags beiden Ehepartnern mit separater Post zustellen. (T)

Frage 11: Erstreckung des Mietverhältnisses

Familie Dubois erhält die Kündigung ihrer Mietwohnung. Innerhalb welcher Frist kann sie bei der Schlichtungsbehörde um Erstreckung des Mietverhältnisses ersuchen?

11a: Innert drei Monaten nach Erhalt der Kündigung (J)

11b: Innert 30 Tagen nach Erhalt der Kündigung (E)

Frage 12: Tierhaltung

Familie Hofer möchte sich einen grösseren Hund anschaffen. Muss die Vermieterschaft angefragt oder informiert werden, wie dies im Mietvertrag vorgesehen ist?

12a: Gemäss Mietvertrag ist die Hundehaltung von der Zustimmung des Vermieters abhängig. Folglich muss Familie Hofer den Vermieter um Zustimmung bitten.(N)

12b: Ein Tier darf nicht als Sache gesehen werden, sondern als Familienmitglied. Eine besondere Erlaubnis der Vermieterschaft braucht es deshalb nicht. (B)

Lösungswort

Haben Sie das Lösungswort erraten?

Klar, ich habe alle Buchstaben richtig gesetzt!

Wir gratulieren Ihnen zu Ihren hervorragenden Kenntnissen im Mietrecht.

9 – 10 richtige Antworten waren dabei

Ihr Wissen ist beachtlich; unsere Anerkennung ebenso! Wir hoffen, dass Sie sich weiterhin beim Lesen des M+W über alles Wichtige im Mietrecht informieren.

Weniger als 8 richtige Antworten

Ihre Kenntnisse im Mietrecht können Sie jederzeit bequem auffrischen mit unserem handlichen Ratgeber «Das Mietrecht für Mieterinnen und Mieter», Mitglieder können das Buch für Fr. 39.– plus Porto beim Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz bestellen. **Oder Sie machen bei unserer Verlosung mit!** (Siehe Seite 21)

Bei allen Fragen rund ums Mietverhältnis helfen Ihnen unsere Jurist*innen der Sektionen oder der kostenpflichtigen Hotline, zu erreichen unter der Nummer 0900 900800 (CHF 4.40/Min.).



Foto: Certy Images

Wohnungsübergabe leicht gemacht: Von Dübellöchern bis Kinderkunst

Ende Oktober zieht in vielen Haushalten wieder der Umzugsstress ein. Besonders die Rückgabe der alten Wohnung sorgt bei vielen Mieter*innen für Unsicherheit. Dabei ist die Wohnungsabgabe halb so wild – wer gut vorbereitet ist und ein paar Formalitäten beachtet, kann dem Termin gelassen entgegensehen.

Acht Jahre hat Zoran in seiner gemütlichen Dreizimmerwohnung gewohnt. Nun ist der grosse Moment gekommen: Der Umzug steht vor der Tür, die Kartons sind gepackt und heute ist die Wohnungsabgabe. Noch einmal geht Zoran gedanklich alles durch. Bloss nichts vergessen.

Am Morgen ruft ihn seine Vermieterin an. Frau Pedanta – der Name ist Programm – will die Wohnungsabgabe heute, am letzten Septembertag, schon früh durchführen. Doch Zoran bleibt ruhig: In seinem Mietvertrag steht nämlich, dass die Abgabe am 1. Oktober bis mittags er-

folgen soll. Und was im Vertrag steht, gilt. Nach kurzem Hin und Her ist Frau Pedanta einsichtig und kündigt an, am nächsten Tag zur Abgabe zu erscheinen.

Selbstverständlich ist das nicht. Einige Vermieter*innen verzichten auf eine formelle Abnahme, indem sie gar nicht erst erscheinen oder einfach melden, die Schlüssel sollten dem Hauswart in den Briefkasten gelegt werden. Das kann den Mieter*innen zwar egal sein. Verzichten Vermieter*innen auf die Abgabe, ist das meist zu ihrem eigenen Nachteil. Prüfen sie den Zustand der Wohnung nicht, können sie in der Regel keine Haftungsansprüche gegen die ausziehende Mieterschaft geltend machen.

Falls Frau Pedanta am Abgabetag mit Abwesenheit glänzt und Zoran keine anderen Anweisungen gegeben hat, sollte er die Schlüssel unbedingt per Einschreiben zurückschicken. So kann er im Zweifelsfall beweisen, dass er alle Schlüssel rechtzeitig und an der richtigen Stelle zurückgegeben hat.

Reinigung, Reparaturen und kleine Schäden
Zoran widmet sich nun den letzten Handgriffen. Die Wohnung hat er in den letzten Tagen gründlich geputzt – Kalk an den Armaturen entfernt, den Backofen von eingebrannten Rückständen befreit und sogar die Spannteppiche schampooniert. Die Vermieterin hatte zwar eine Reinigung durch ein Putzinstitut verlangt, aber das ist nicht nötig. Selber schrubben reicht, solange es sauber ist. Wie sauber die Wohnung sein muss, ist gesetzlich nicht genau definiert und sorgt immer wieder für Diskussionen. Enthält der Mietvertrag keine speziellen Bestimmungen, sind Wohnung und Nebenräume wie Keller, Estrich und Garage überall gründlich zu reinigen. Das bedeutet: Böden und Kacheln in Küche, Bad und WC feucht aufnehmen, Schränke, Kühlschrank und Backofen auswaschen, sanitäre Anlagen gründlich reinigen und die Fenster putzen.

Beim Rundgang entdeckt Zoran noch einige Dübellocher. Diese verspachtelt er rasch mit Spachtelmasse und erinnert sich schmunzelnd daran, dass er beim ersten Auszug seiner Mieterkarriere stattdessen Kaugummi benutzt hatte. Eine Idee, die er nicht weiterempfiehlt

Die verkalkte Duschbrause und das verzogene Backblech tauscht Zoran ebenfalls aus. Kleine Unterhaltsarbeiten und Ersatzteile muss er selber übernehmen, solange sie nicht mehr als 150 Franken kosten und ohne Fachkenntnisse erledigt werden können. Für gefährliche Arbeiten, wie etwa die Reinigung des Glasdachs im Wintergarten, die Kletteraktionen erfordern würden, ist er nicht zuständig.

Nach seinem Einzug hatte Zoran die Wand im Schlafzimmer ohne Rücksprache in zartem Rosa gestrichen. Änderungen, die nicht schriftlich bewilligt wurden, müssen grundsätzlich rückgängig gemacht werden. Schade zwar, aber so sind die Regeln.

Soll Zoran die Schlafzimmerwände vor dem Auszug wieder weiss streichen? Besser nicht! Wenn er den Anstrich auf eigene Kosten vornimmt, trägt er die gesamten Kosten selbst. Gibt er die Wohnung hingegen so zurück, wie sie ist, muss die Vermieterschaft die Arbeiten veranlassen. Verrechnet werden darf ihm nur der Betrag nach Abzug der Altersentwertung sowie ein allfälliger Mehraufwand, etwa für einen zweiten deckenden Anstrich. Vom Selberstreichen ist dringend abzuraten. Unsachgerechte Malerarbeiten muss die Vermieterschaft nicht akzeptieren und im schlimmsten Fall zahlt Zoran doppelt.

Abnahme und Übergabeprotokoll

Am nächsten Tag steht Frau Pedanta pünktlich vor der Tür. Mit strengem Blick kontrolliert sie alles – besonders das Parkett. «Was ist denn das für ein Weinleck?», fragt sie energisch.

Zoran erklärt ruhig, dass der Parkettboden vor mehr als zehn Jahren das letzte Mal abgeschliffen wurde. Die Lebensdauer der Parkettversiegelung sei damit abgelaufen. Das steht so auch in der paritätischen Lebensdauertabelle. Glücklicherweise ist der Wein nicht tief ins Holz eingezogen, sodass der Fleck problemlos herausgeschliffen werden kann. Zoran schuldet deshalb keine Entschädigung.

Frau Pedanta murmelt etwas Unverständliches und hakt auf ihrer Liste weiter. Anders verhält es sich, wenn einzelne Holzstücke durch den Bodenleger ersetzt werden müssten. Solche Arbeiten

gelten als Reparaturen, die grundsätzlich zulasten der ausziehenden Mieterschaft gehen. Lässt sich der Schaden nicht reparieren oder wäre die Reparatur teurer als der Zustandswert des Parketts, muss nur dieser Zustandswert bezahlt werden.

Vor der Wohnzimmerwand bleibt Frau Pedanta abrupt stehen. Über die ganze Länge ziehen sich bunte Striche, Kreise und Figuren in leuchtendem Filzstift.

«Moderne Kunst?», fragt sie mit hochgezogener Augenbraue. Zoran räuspert sich. Sein vierjähriger Sohn hatte hier vor einigen Monaten seine kreative Phase und die Wand als überdimensionales Malbuch entdeckt. Neben einer strahlenden Sonne erkennt man ein schiefes Haus, drei Strichmännchen mit wilden Haaren und etwas, das wohl ein Dinosaurier sein soll oder vielleicht ein Kran. So herzerwärmend die Meisterwerke auch sind, rechtlich gelten solche Verzierungen als übermässige Abnutzung, für die Mieter grundsätzlich entschädigungspflichtig sind. Für Dispersionsanstriche gilt gemäss paritätischer Lebensdauertabelle eine Lebensdauer von acht Jahren. Da Zorans Wohnzimmeranstrich bei seinem Auszug vier Jahre alt ist, beträgt die Restlebensdauer noch vier Jahre. Das heisst: Zoran übernimmt die Hälfte der Kosten für den neuen Anstrich, die andere Hälfte trägt die Vermieterschaft.

Am Ende drückt sie Zoran ein Übergabeprotokoll in die Hand. Darin ist zu Zorans Erleichterung kein Schaden vermerkt. Er liest es gründlich, unterschreibt und bittet um eine Quittung für die Schlüsselübergabe. Hätte etwas nicht gestimmt, hätte er das Protokoll nicht unterschrieben oder nur unter Vorbehalt.

Mit einem letzten Blick auf die leere Wohnung verabschiedet sich Zoran. «Adieu, merci», sagt er leise und weiss: Weil er sich rechtzeitig informiert und alles ordentlich vorbereitet hat, kann er diesem Kapitel mit gutem Gefühl den Rücken kehren.

Die Moral der Geschichte? Wer weiss, wann und wie er die Wohnung abgeben muss, wer richtig reinigt, kleine Schäden selbst behebt und sich nicht zu vorschnellen Unterschriften hinreissen lässt, hat die Wohnungsabgabe praktisch schon geschafft.



MV-Jurist Fabian Gloor
beantwortet Ihre
Fragen

Ist eine professionelle Reinigung Pflicht?

Mein Vermieter besteht darauf, dass die Reinigung der Wohnung vor dem Auszug von einer Reinigungsfirma mit Abnahmegarantie durchgeführt wird. Ich mag putzen und möchte die Wohnung selber reinigen. Darf der Vermieter das verlangen?

Nein, das darf er nicht. Wie Sie putzen, ob eigenhändig mit Schwamm und Elan oder mit professioneller Hilfe, ist allein Ihre Entscheidung. Der Vermieter darf nur verlangen, dass die Wohnung bei der Abgabe sauber ist. Ist sie das nicht, kann er Ihnen eine kurze Nachfrist geben. Bleibt der Glanz trotzdem aus, darf er selber eine Reinigung organisieren, allerdings auf Ihre Kosten. Wenn Sie eine Reinigungsfirma beiziehen, lohnt sich eine Abnahmegarantie. So können Sie entspannt den Staubwedel zur Seite legen, während andere den letzten Glanz herauspolieren.

Lieber sofort handeln?

Der Referenzzinssatz ist gesunken. Ich habe meine Vermieterin schriftlich gebeten, den Mietzins auf den nächsten Kündigungstermin zu senken. Sie hat innerhalb von 30 Tagen zugesagt, will die genaue Berechnung aber erst in ein bis zwei Monaten liefern. Soll ich warten oder ein Schlichtungsgesuch einreichen?

Wenn Sie Zweifel haben, dass die Vermieterin die Mietzinsherabsetzung vollständig und fristgerecht weitergeben wird, empfiehlt es sich, vorsorglich ein Schlichtungsverfahren einzuleiten, um Ihren Anspruch zu sichern. Andernfalls können Sie den Vorschlag der Vermieterin zunächst abwarten. Sollte das Angebot später unbefriedigend sein oder der Anspruch nicht korrekt berücksichtigt werden, teilen Sie der Vermieterin schriftlich mit, dass Sie nicht zustimmen und fordern Sie ein angemessenes Angebot. Wichtig: Der Anspruch auf den angepassten Mietzins gilt erst ab Ablauf der Kündigungsfrist und verschiebt sich entspre-

chend nach hinten. Falls es dann zu einem Schlichtungsverfahren kommt, können Sie argumentieren, dass die 30-Tage-Frist für die Verfahrenseinleitung erst mit der verspäteten Zustellung des Angebots begann. Damit könnte die Mietzinsherabsetzung rückwirkend ab Fristablauf des ersten Gesuchs geltend gemacht werden. Ob die Schlichtungsbehörde diesem Argument folgt, ist allerdings nicht garantiert und hängt von der kantonalen Rechtsauffassung ab.



Mietpreis Initiative ✓

Jetzt
mit-
machen



mietpreis-initiative.ch/mitmachen

Laden zuhause auch für Mietparteien

Für Mieter*innen mit Ladewunsch wird es einfacher, Ladeinfrastruktur installieren zu lassen. Die Politik macht vorwärts.



Foto: Getty Images

Der Ständerat hat in der Sommersession das «Recht auf Laden» angenommen und damit ein starkes Signal für die Energiewende in der Schweiz gesendet. Neu gilt: Die Installation von intelligenten Ladestationen kann nicht mehr ohne triftigen Grund verhindert werden – das sogenannte Prinzip der Unverbotbarkeit. Eine Pflicht zur Installation entsteht nicht, wohl aber ein klagbarer Anspruch der Miet- oder Stockwerkeigentümerseite. Genau wie bei der Duldung des Internetanschlusses, welcher im Fernmeldegesetz festgeschrieben ist.

Die Schweiz entschärft damit einen zentralen Bremsklotz der Verkehrswende: Über 70 % der Schweizer Bevölkerung wohnt zur Miete oder im Stockwerkeigentum. Wer dort keine Lademöglichkeit erhält, scheut oft den Umstieg aufs E-Auto. Ein Hauptgrund, warum der elektrische Marktanteil der Schweiz weit hinter den skandinavischen Ländern oder den Beneluxstaaten zurückbleibt.

Heimladen: Der attraktivste Weg zur Elektromobilität für alle

Das Laden zuhause ist die mit Abstand bequemste, sicherste und kostengünstigste Lösung. Wer einen privaten Stellplatz hat, kann das Auto ganz einfach über Nacht laden. Eine Wallbox mit 11 kW

Ladeleistung genügt, um selbst grössere Akkus vollständig zu füllen. Und das ganz ohne Umweg, Wartezeiten oder die Suche nach freien Ladeplätzen.

Heimladen bedeutet somit maximale Flexibilität: Man lädt dann, wenn es einem passt. Somit kann man mit intelligentem Lastmanagement auch von Möglichkeiten profitieren, wie dem eigenen günstigeren Solarstrom oder gezielt zu Niedertarifzeiten laden. Im Vergleich zu öffentlichen Ladestationen ist das Heimladen deutlich preiswerter und spart über die Jahre eine beträchtliche Summe.

Auch aus volkswirtschaftlicher Sicht ist das Heimladen entscheidend: Wer zuhause lädt, nutzt das Netz effizienter, reduziert Lastspitzen und entlastet den Ausbau des öffentlichen Ladernetzes. Heimladen ist deshalb nicht nur praktisch, sondern auch systemrelevant.

Mit dem gesetzlichen Anspruch wird diese komfortable, kostengünstige Art zu laden nun auch für die grosse Mietbevölkerung und Stockwerkeigentümerschaften einfacher zugänglich. Gleichzeitig entlastet sie das öffentliche Schnellladernetz und spart Netzausbaukosten.

Der Weg zur eigenen Ladestation

Der Bundesrat hat nun den Auftrag, die gesetzlichen Grundlagen anzupassen.

Mieter*innen und Stockwerkeigentümerschaften können aber schon heute aktiv werden. Denn mit einer guten Vorbereitung, klarer Kommunikation und fundierten Informationen steigen die Chancen auf eine Zustimmung deutlich.

Ein erster Schritt ist der Dialog mit der Vermieterschaft, Verwaltung oder Stockwerkeigentümerschaft. Dabei hilft es, frühzeitig auf die neue Ausgangslage hinzuweisen und den Mehrwert einer Ladeinfrastruktur für die Liegenschaft zu betonen. Ladeinfrastruktur steigert den Immobilienwert und macht die Parkplätze zukunftsfähig.

Swiss eMobility stellt kostenlose Merkblätter zur Verfügung, die praxisnah durch den Prozess führen – mit rechtlichen Hinweisen, technischen Grundlagen und einer Mustervorlage für Gesuche an Vermieter*innen oder Miteigentümergemeinschaften. Für alle, die sich nicht sicher sind, ob und wie eine Installation an ihrem Wohnort möglich ist, bietet der anbieterneutrale eMobility CheckUp eine einfache und unabhängige Standortanalyse. Dabei ermittelt ein von Swiss eMobility zertifizierter Fachbetrieb vor Ort mögliche Lösungen und erstellt eine Grobkostenschätzung – inklusive Tipps zur Lastverteilung, Abrechnung und Einbindung von Solarstrom.

Wie Wohneigentum begünstigt wird

Mit einem Anteil von rund 60 Prozent ist die Schweiz das Land der Mieter*innen. Trotzdem werden Hausbesitzer*innen massiv bevorteilt. Ein Vergleich.



Mit Wohneigentum

Zur Miete

Steuerliche Vorteile durch Vorbezug von Sparguthaben von Pensionskasse und Säule 3a

Wer das Pensionskassenkapital für Wohneigentum bezieht, profitiert von starken steuerlichen Vorteilen. Zudem können Hypotheken indirekt steuervergünstigt über die Säule 3a amortisiert werden.

Mieter*innen können zum Zweck einer Anlage in bewegliches Vermögen, wie Aktien oder Obligationen – im Gegensatz zu einer Anlage in Wohneigentum – nicht von einem steuerlich stark begünstigten Vorbezug des Kapitals profitieren.

Steuerliche Vorteile bei der Bemessung der Eigenmietwerte und Vermögenswerte

Die Bemessung der Eigenmietwerte ist in allen Kantonen deutlich unter den Marktmietwerten. Weil das Bundesgericht eine Untergrenze von lediglich 60 % der Marktmietwerte setzt, wird die Besteuerung erheblich reduziert. Ebenso werden die kantonalen Vermögenssteuerwerte deutlich unter Marktwert festgelegt.

Mieter*innen versteuern das Einkommen auf ihre Investitionen in bewegliches Vermögen wie Aktiendividenden oder Obligationenzinsen zum vollen Wert als Einkommen. Ebenso werden sie zum vollen Wert zum Vermögen angerechnet. Beim Verkauf von Aktien fällt aber ein steuerfreier Kapitalgewinn an.

Steuerliche Vorteile durch Unternutzungsabzüge

Bei Wohneigentum kann ein «Unternutzungsabzug» steuerlich geltend gemacht werden, zum Beispiel wenn die Kinder ausgezogen sind oder bei Trennung.

Mieter*innen können, wenn ihre Kinder aus der Wohnung ausgezogen sind oder bei Trennung keinen Unternutzungsabzug steuerlich geltend machen.

Entwicklung der Wohnkosten

Aufgrund der historisch tiefen Zinsen konnten die Wohneigentümer*innen ihre Wohnkosten in den letzten 20 Jahren halbieren.

Für Mieter*innen haben sich in den letzten 20 Jahren die Wohnkosten fast verdoppelt, obwohl die Mieten rechtlich an den Hypothekarzins gebunden sind. Sie konnten also nicht von der historischen Tiefzinsphase profitieren.

Steuerliche Privilegien beim Abzug von Wohnkosten (Liegenschaftsunterhaltskosten)

Hausbesitzer*innen können die Kosten für das Wohnen (Hypothesen, Unterhalt, werterhaltende Investitionen) voll von den Steuern abziehen. Zudem ermöglicht der Staat zu wählen, ob die tatsächlichen Liegenschaftsunterhaltskosten oder eine Pauschale geltend gemacht werden soll. Damit werden oft mehr als die effektiven Kosten steuerlich in Abzug gebracht.

Mieter*innen können die Kosten fürs Wohnen – also ihre Miete – nicht steuerlich absetzen. Dies, obwohl sie sämtliche Kosten für Unterhalt, Erneuerung und Hypothekenzinsen auf der Liegenschaft über ihre Mieten und Nebenkosten bezahlen. Ebenso bleiben ihnen Steueroptimierungsmöglichkeiten verwehrt.

Steuerliche Privilegien zur Optimierung der Vermögenserträge

Das geltende Recht schafft einen weiteren steuerlichen Vorteil, indem die Nichtbesteuerung der Kapitalgewinne im Privatvermögen in Verbindung mit der faktisch vollen Abzugsfähigkeit der Schuldzinsen dazu einlädt, mit einer hohen Hypothekarverschuldung, Steueroptimierung zu betreiben und die damit geschaffene Liquidität zu nutzen, um in Wertschriften zu investieren. Dies mit dem Ziel, steuerfreie Kapitalgewinne zu erzielen.

Nur sehr vermögende Mieter*innen bekommen einen Kredit von der Bank, um diesen in Wertschriften anzulegen, um steuerfreie Kapitalgewinne erzielen. Kredite bekommen typischerweise nur Privatpersonen, die entweder ihre Immobilie direkt belehnen oder diese als Sicherheit hinterlegen. Mietenden ist solche (legale) Steueroptimierung in der Regel verwehrt.

Privilegien beim Bezug von Sozialleistungen

Einen Anspruch auf AHV-IV-Ergänzungsleistungen können nur Personen geltend machen, deren Nettovermögen unter der Schwelle von 100 000 Franken (Ehepaare 200 000 Franken) liegt. Selbstbewohnte Liegenschaften werden nicht berücksichtigt. Ähnliches gilt für den Bezug von Sozialhilfe.

Mieter*innen müssen ihr Vermögen bis auf die Schwelle von 100 000 Franken aufbrauchen, bevor sie Zusatzleistungen im Rahmen der AHV-IV beziehen können.

Vorteile bei der Vermögensentwicklung

Die Immobilienwerte haben sich in den letzten 20 Jahren verdoppelt. Das sind gigantische Vermögenszuwächse für die bestehenden Wohneigentümer*innen.

Mieter*innen profitieren nicht von den enorm steigenden Immobilienpreisen. Im Gegenteil. Erstens bezahlen sie diese mit viel höheren Mieten. Zweitens ist der Anteil der Mieter*innen, die sich Wohneigentum leisten könnten von 60 % auf 10 % gesunken.

Finanzierung der Infrastrukturgewinne

Immobilienwerte steigen, wenn die öffentliche Hand in Infrastrukturen investiert, wie beispielsweise Schulhäuser, ÖV oder Grünanlagen. Diese Infrastrukturen werden von der Allgemeinheit finanziert. Vom Vermögenszuwachs profitieren jedoch nur die Immobilieneigentümer*innen.

Mieter*innen finanzieren die Infrastrukturen über ihre Steuern mit, profitieren aber nicht von den dadurch entstehenden Wertvermehrungen der Immobilien.

Privilegien bezüglich Pensionskassenerträge

Rund 20 % unseres Vermögens in der 2. Säule (BVG, Pensionskasse) ist in Immobilien – also Mietwohnungen – angelegt. Wohneigentümer*innen zahlen nichts an die Erträge aus diesen Mietwohnungen, profitieren aber von der höheren Verzinsung ihrer BVG-Guthaben.

Mieter*innen finanzieren die Gewinne der Pensionskassen auf Mietwohnungen (meist durch übersetzte Mieten). Das kommt einer Subventionierung der Wohneigentümer*innen durch die Mieter*innen gleich.



Die neue Energieetikette für Smartphones und Tablets enthält wichtige Zusatzinformationen: Akku-Dauer (obiges Beispiel: 15 Std. 35 Min.), Sturzfestigkeit (Klasse A), Reparierbarkeit (Klasse B), Zahl der Ladezyklen und Feuchtigkeitsschutz. Im QR-Code sind weitere Infos abrufbar.

Neue Energieetikette zu Handys und Tablets

Seit 1. Juli 2025 gibt es in der Schweiz ein erweitertes EU-Energie-Label für neue Smartphones und Tablets. Das Label kommt genau gleich daher wie das Alte, enthält aber einige wichtige Zusatzinfos wie der Hinweis zur Reparierbarkeit des Geräts.

Die bisherigen Angaben im Energielabel beschränkten sich ausschliesslich auf die Energieeffizienz mit der Einstufung von A (optimal) bis G (schlecht). Der direkte Stromverbrauch des Smartphones spielt jedoch eine untergeordnete Rolle, etwa im Vergleich zu einem Kühlschrank. 85 Prozent der Gesamtemissionen im Lebenszyklus des Handys entfallen nämlich auf andere klimawirksame Aspekte, wozu etwa die Emissionen beim Abbau seltener Erden gehören.

Kriterien zur Nachhaltigkeit

Das neue EU-Label bietet Nutzerinnen und Nutzern neuer Smartphones oder Tablets wichtige Beurteilungskriterien zur Nachhaltigkeit des Geräts: Sturzfestigkeit und Reparierbarkeit, Akkuladezeit und Anzahl Ladezyklen sowie Eindringungsgrad (Feuchtigkeit, Staub). In den Fachgeschäften findet man bereits die neuen Produkte prominent ausgestellt, zusammen mit dem neuen EU-Label. Das Vergleichsportal Topten zeigt eine Bestenliste zur Reparatur-«Freundlichkeit» von insgesamt rund 60 Smartphones unter www.topten.ch/smartphones. Das neue FairPhone 4 weist etwa einen hohen Reparatur-Index von 9,3 (von 10) auf. Ferner sind in der Aufstellung wie immer technische Daten, Preis und Verkaufsort ersichtlich. Topten verwendet für die Beurteilung aktuell noch den französischen Reparaturindex, da das neue Energie-Label nur für neue Geräte verpflichtend ist, aber nicht für die bereits auf dem Markt erhältlichen. Mittelfristig wird der französische Index zugunsten des neuen EU-Energie-Labels abgeschafft.

Kriterien für den Reparierbarkeits-Index

Das neue EU-Label gewichtet die Reparierbarkeit höher als den Stromverbrauch, weil ein Gerät möglichst lange funktionsfähig bleiben soll. Reparieren ist klar nachhaltiger als einfach wieder ein neues Handy zu kaufen. In der Schweiz werden laut einer Comparis-Studie (Dezember 2022) Handys durchschnittlich etwas mehr als zwei Jahre genutzt. In der Romandie ist der Anteil an Handys, die nur ein Jahr lang genutzt werden, mit 25 Prozent besonders gross. Zudem wollen sich 45 Prozent der Befragten im nächsten Jahr ein neues Smartphone kaufen. Was angesichts des rasanten technischen Fortschritts und den Ansprüchen der Anwender nicht erstaunt.

Der Wunsch vieler Nutzer nach Reparierbarkeit des Handys ist andererseits in den letzten Jahren gestiegen, weil bekannt ist, dass Handys äusserst Ressourcen-intensive Geräte sind. Die Reparierbarkeit umfasst folgende Aspekte: Die Verfügbarkeit von Ersatzteilen; ferner: wer kann die Reparatur durchführen (der End-User oder der Techniker?). Sodann: die Anzahl der erforderlichen Reparaturschritte, die Wiederverwendbarkeit und Verfügbarkeit von Verbindungselementen sowie die Liste der erforderlichen Reparaturwerkzeuge. «Leider berücksichtigt im Gegensatz zum französischen Reparaturindex die EU-Reparierbarkeitsklasse die Kosten einer Reparatur nicht», sagt Nadja Gross von Topten. «Hier besteht noch Verbesserungspotenzial für das neue Label.»

Mindestanforderungen an Hersteller

Gleichzeitig mit der neuen Energieetikette treten neue Ökodesign-Mindestanforderungen in Kraft. Diese verpflichten Hersteller dazu, Ersatzteile für mindestens sieben Jahre nach dem Ende des Geräteverkaufs bereitzuhalten. Zudem müssen Software-Updates nach Verkaufsende noch mindestens fünf Jahre verfügbar sein. Die neuen Anforderungen betreffen auch die Langlebigkeit der Batterien: Nach 1000 vollständigen Ladezyklen muss die Batterie im voll aufgeladenen Zustand noch mindestens 80 % ihrer ursprünglichen Kapazität aufweisen. Darüber hinaus müssen die Geräte, ohne zusätzliche Schutzfolie, mindestens 45 Stürze aus 1 Meter Höhe unbeschadet überstehen. Geräte, die die Vorgaben nicht erfüllen, werden nicht für den europäischen Markt zugelassen.

Das Mietrecht – verständlich erklärt

Mieter*innen müssen ihre Rechte selbst durchsetzen. Aus dem Mietrecht schlau zu werden, ist jedoch nicht einfach. Mit dem Ratgeber **Mietrecht für Mieterinnen und Mieter** kommen Sie weiter.

Schreiben Sie uns bis zum 31. Oktober 2025 ein Mail mit dem Betreff «Buchverlosung Mietrecht» an: verlosung@mieterverband.ch



Mit etwas Glück können Sie drei Exemplare des Buches *Mietrecht für Mieterinnen und Mieter* gewinnen. Darin finden Sie das ganze Mietrecht für den Alltag: Aktuell, umfassend und leicht verständlich. Dieses Buch erklärt in 25 übersichtlichen Kapiteln alles, was vor, während oder am Ende eines Mietverhältnisses für Sie wichtig ist.

Haben Sie noch mehr Fragen? Ob persönlich, telefonisch oder via Mail: Der Mieterinnen- und Mieterverband steht Ihnen zur Seite!



Weitere Informationen zum Mieterinnen- und Mieterverband in Ihrer Nähe finden Sie unter mieterverband.ch

Hier erhalten Sie Auskunft und Rat

Aargau

MV Aargau

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

Basel

MV Basel

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

Baselland

MV Baselland & Dorneck-Thierstein

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

Bern

MV Kanton Bern

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

Freiburg

MV Deutschfreiburg

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

Graubünden

MV Graubünden

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

Luzern

MV Luzern NW OW UR

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

St. Gallen/Thurgau/Appenzell/Glarus

MV Ostschweiz

Bahnhofstrasse 8, 9000 St. Gallen
T 071 222 50 29, täglich 9–12 Uhr
www.mieterverband.ch/ostschweiz
ostschweiz@mieterverband.ch
Persönliche Beratung nur auf
Voranmeldung:
St. Gallen: Di 17–18.30 Uhr
Frauenfeld: Di 18–19.30 Uhr
Kreuzlingen: Di 18–19.30 Uhr
Rapperswil-Jona: Fr 17–18.30 Uhr
Niederurnen: jeden 2. Mittwoch
im Monat 17–18.30 Uhr
Altstätten: 2. und 3. Dienstag im
Monat 17–18.30 Uhr

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

Und jetzt?!

Bei Fragen zum Mietrecht finden Sie in unseren Ratgebern kompetente und verständliche Antworten. Vom ausführlichen Beratungsbuch für Wissbegierige bis zum nützlichen Tipp, alles auf einen Klick.



**Einfach scannen
und schlauer werden.**

 www.mieterverband.ch



Die Pointe



Die reformierte Kirche baut in Zürich Luxuswohnungen, gelesen im Beobacher, 18. August 2025

Mietpreis-Spirale

Warum Sie (sehr wahrscheinlich) zu viel Miete zahlen. *Seite 3*

Transparenz wirkt

In Bern wird über transparente Vormieten abgestimmt. Erfahrungen aus anderen Kantonen zeigen: Das System funktioniert. *Seite 10*

Wer hat, dem wird gegeben

Eigentum wird in der Schweiz massiv begünstigt. Mieter*innen haben das Nachsehen. *Seite 18*

Hilfe, Wohnungsübergabe!

Dübel in den Wänden und Kratzer im Parkett? So können Sie Ihrer alten Wohnung entspannt Adieu sagen. *Seite 14*