

M+W

Mieten + Wohnen

Nr. 4, November 2025

www.mieterverband.ch

Wie bauen für
die Zukunft?

VERDICHTEN VERDRÄNGEN

Liebe Leser*innen



Das Zuhause zu verlieren, muss sich schrecklich anfühlen. Das eigene Hab und Gut einpacken, die langgewonnene Nachbarschaft verlassen und weiterziehen – nicht freiwillig, weil eine bessere Wohnung oder eine schönere Gegend winkt, sondern erzwungenermassen, weil plötzlich eine Kündigung im Briefkasten lag. Mit der alten Wohnung bricht auch ein Stück des eigenen Lebens weg.

Betroffene Mieter*innen stehen dann oft vor einer Herkulesaufgabe. Eine geeignete und vor allem bezahlbare Wohnung zu finden, ist sehr schwierig. Der Wohnungsmangel ist gross und die Konkurrenz bei der Wohnungssuche noch grösser. Die Auswirkungen dieser Verdrängung – wie das Phänomen im Fachjargon heisst – sind real und prägen unsere Gesellschaft. Verdrängung trifft überdurchschnittlich Menschen, die kaum Wahlmöglichkeiten haben: Personen mit tieferen Einkommen, Migrant*innen und Asylsuchende. Und durch die immer weiter steigenden Mieten werden künftig mehr Menschen davon betroffen sein.

Eine mögliche Antwort ist: Bauen. Mehr Wohnungen sind an sich eine sinnvolle Sache. Aber Land ist eine knappe Ressource und Bauen wird in Zukunft vor allem über Verdichtung möglich sein. Schon stehen wir vor einem weiteren Problem: Verdichtung wird in der Bevölkerung grundsätzlich begrüsst, wenn es aber konkret wird und die Projekte in der eigenen Nachbarschaft entstehen sollen, sinkt die Akzeptanz. Forschende nennen diese Einstellung Nimby – «Not in my backyard», «nicht in meinem Hinterhof». Das ist nicht weiter erstaunlich, die Menschen haben Angst davor, verdrängt zu werden. Die Wissenschaft belegt aber auch, dass dort wo nachhaltig und sozialverträglich verdichtet wird, sich der Widerstand legt.

Entscheidend sind die Rahmenbedingungen. Die Förderung von gemeinnützigen Wohnbauträgern und sinnvolle Regulierungen für Sanierungs- und Ersatzbauten sind unabdingbar. Als Mieterinnen- und Mieterverband setzen wir uns dafür politisch ein. Beispielsweise in Basel mit dem Wohnschutzgesetz oder in Zürich mit der Wohnschutz-Initiative, die bald zur Abstimmung kommt. Damit soll bezahlbarer Wohnraum bewahrt werden – wir hoffen auf Ihre Unterstützung.

Romina Loliva

Verdichtung Wie bauen für die Zukunft?	3
Schwammstadt Was Mietende für das Stadtklima tun können	8
Verdrängung Wenn Menschen ihr Zuhause verlieren	11
Mietttipp Wenn's fault, was kreucht oder zu kalt ist	14
Hotline Darf die Vermieter-schaft einen Schlüssel zu meiner Wohnung haben?	17
Politik Schon 75 000 Unterschriften für faire Mieten	18
Beleuchtung Schlaue Lichtkonzepte für ein gemütliches Zuhause	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
Samantha Taylor, Corinne Roth Vock,
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
Inserate und Beilagen
info@mieterverband.ch
Adressänderungen
info@mieterverband.ch



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



Gedruckt in der Schweiz

«Es reicht nicht, einfach mehr Wohnungen zu bauen»

Verdichtungsprojekte stossen immer wieder auf Widerstand. Immobilienunternehmer*innen nutzen dies für den Vorwurf: Alle wollen mehr Wohnungen, aber niemand will verdichtet leben. Doch so einfach ist es nicht. Das zeigt eine Studie der ETH Zürich mit dem Titel «Öffentliche Akzeptanz und Politik für eine grüne und bezahlbare Innenverdichtung».



DEVOLO

RITCHIE

RITCHIE

RIVALITE

In einem Punkt sind sich die meisten einig: Wir brauchen mehr Wohnraum. Gleichzeitig sorgt Verdichtung oft für Widerstand. Woher kommt dieser Konflikt?

Grundsätzlich ist Innenverdichtung – also die Verdichtung von Wohnraum auf bereits bebauten Flächen – von einer Mehrheit der Bevölkerung akzeptiert. Das zeigt die Forschung und das bestätigen auch Abstimmungen. Das Raumplanungsgesetz 1, über das die Schweizer*innen 2013 abgestimmt haben und welches diese Verdichtung regelt, wurde mit über 60 Prozent angenommen. Dieser Wert ist auch in unseren Umfragen stabil geblieben. Die Mehrheit der Bevölkerung findet Innenverdichtung auch heute noch sinnvoll.

Michael Wicki ist Dozent am Departement Bau, Umwelt und Geomatik der ETH Zürich und Mitglied der Forschungsgruppe für Raumentwicklung und Stadtpolitik der ETH. Er hat die Studie «Öffentliche Akzeptanz und Politik für eine grüne und bezahlbare Innenverdichtung» geleitet und forscht zur Umgestaltung städtischer Gebiete, die sowohl stark vom Klimawandel betroffen sind als auch eine entscheidende Rolle bei der Umsetzung von klimapolitischen Massnahmen spielen. Wicki untersucht, wie die öffentliche Akzeptanz für Verdichtungsprojekte sichergestellt werden kann und welche Auswirkungen politische Massnahmen entfalten.

Aber?

Sobald es um konkrete Projekte geht, sinken Akzeptanz und Zustimmung für Verdichtung. Der Widerstand wächst. Die Fachliteratur bezeichnet dies als Nimby-Phänomen. Was heisst: Not in my Backyard – also nicht in meinem Hinterhof. Wir beobachten zwar, dass dieses Phänomen vorkommt. Den Schluss zu ziehen, dass die Menschen grundsätzlich keine Verdichtung in ihrer Nähe wollen, ist trotzdem zu einfach und falsch.

Inwiefern?

Wir konnten in unserer Studie zeigen, dass die Menschen nicht in erster Linie ein Problem damit haben, dass verdichtet wird. Auch nicht, wenn das in ihrer Nachbarschaft stattfindet. Sie stört vor allem, wie verdichtet wird.

Das heisst, es gibt eine «gute» und eine «schlechte» Verdichtung?

Es ist nicht schwarz-weiss, gut oder schlecht. Aber ja, man kann Verdich-

«Man kann Verdichtungsprojekte besser oder weniger gut umsetzen. Man kann nachhaltig, ökologisch und sozialverträglich verdichten oder eben nicht.»

tungsprojekte besser oder weniger gut umsetzen. Man kann nachhaltig, ökologisch und sozialverträglich verdichten oder eben nicht. Die Art der Umsetzung hat Auswirkungen auf die Akzeptanz.

Was macht eine nachhaltige Innenverdichtung aus?

Man muss sich als Bauherrschaft oder Immobilienunternehmen bewusst sein: Findet Verdichtung in der eigenen Nachbarschaft statt, sind die Menschen kritischer. Das ist verständlich. Es spielen Ängste mit. Die Angst vor Veränderung. Aber auch die Angst vor Verlusten oder Verdrängung. Es ist wichtig, dass Bauherrschaften diese Themen berücksichtigen, benennen und Bewohner*innen oder die Nachbarschaft transparent über ihr Vorhaben informieren.

Können Sie das etwas konkretisieren?

Wird ein Gebiet verdichtet, stellen sich die Betroffenen immer ähnliche Fragen: Kann ich hier wohnen bleiben? Wie teuer werden die Mieten? Gibt es bezahlbaren Wohnraum? Wie sieht die soziale Durchmischung aus? Wie wird das Lebensgefühl? Wird der Lebensraum nachhaltig und ökologisch? Gibt es Räume und Grünflächen? Wie sehen die Verkehrsanschlüsse aus etc.? Je nach Lebenssituation sind gewisse Punkte prioritärer als andere. Und manche dieser Sorgen sind sehr berechtigt und die Probleme real.

Sie sprechen das Thema der Verdrängung an?

Genau. Viele Menschen haben Angst, dass Innenverdichtung sie oder andere Leute aus ihrer Nachbarschaft verdrängt.

«Viele Menschen haben Angst, dass Innenverdichtung sie oder andere Leute aus ihrer Nachbarschaft verdrängt.»

Dass diese systematische Verdrängung bei Verdichtungsprojekten stattfindet, bestätigen Studien. Zwischen 2015 und 2020 wurden in Zürich über 14 000 Personen verdrängt. Wir wissen aus Erhebungen, dass vor allem Ersatzneubauten – wenn Siedlungen abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden – gewisse Gruppen stark benachteiligen.

Welche sind das?

Es sind vor allem einkommensschwächere Haushalte, ältere Menschen, Minderheiten und Alleinerziehende. Erhalten sie die Kündigung, ist es für sie meist schwierig, im Neubau oder in der Umgebung eine Wohnung zu finden, sofern sie nicht explizit bei der Planung mitgedacht werden. Die Konsequenz: Sie müssen wegziehen, aus dem Quartier, manchmal auch aus der Stadt in Agglomeration oder sogar aus der stadtnahen Agglomeration noch weiter raus. Diese Entwicklung kann dazu führen, dass sich die soziale Vielfalt im Quartier verringert und die Akzeptanz für Verdichtungsprojekte sinkt.

*Es gibt Investor*innen oder auch Politiker*innen, die finden: Es gibt kein Recht darauf, in der Stadt zu leben oder allgemein im angestammten Quartier. Es brauche mehr Flexibilität.*

Klar können nicht alle in der Stadt leben. Und klar muss man vielleicht mal den Ort wechseln. Aber darum geht es nicht. Es geht um die Frage, wie wir es schaffen, dass Wohnraum den Menschen

«Es geht um die Frage, wie wir es schaffen, dass Wohnraum den Menschen dient.»

dient, und dass Menschen, wenn sie dies wünschen, in einem Umfeld oder Zuhause bleiben können. Verdrängung kann soziale Ungleichheiten und die soziale

Vielfalt in Quartieren beeinträchtigen. In Ländern wie Schweden oder Frankreich zeigen sich Entwicklungen, bei denen eine fehlende soziale Durchmischung mit Herausforderungen für das Zusammenleben einhergeht.

Und in der Schweiz?

In der Schweiz zeigen Studien, dass die Unterschiede zwischen verschiedenen sozialen Gruppen zunehmen, zum Beispiel bei Menschen mit wenig Einkommen, Geflüchteten oder Personen, die in afrikanischen Ländern geboren wurden. Das kann auch Kostenfolgen für den Staat haben. Aus demokratischer Sicht sollte darum die soziale Durchmischung immer Ziel sein.

Wie sieht konkret eine gelungene, nachhaltige Verdichtung aus?

Es braucht eine qualitätsvolle Innenentwicklung. Es reicht nicht, mehr Wohnungen auf demselben Raum zu bauen und damit – salopp gesagt – mehr Leute auf einem Haufen zu haben. Eine nachhaltige Verdichtung braucht soziale und

«Es reicht nicht, mehr Wohnungen auf demselben Raum zu bauen und damit – salopp gesagt – mehr Leute auf einem Haufen zu haben.»

ökologische Begleitung und eine qualitätsvolle Innenentwicklung. Ein so verdichtetes Quartier hat ausreichend Grünflächen, besteht nicht nur aus Wohnungen, sondern aus einem Mix aus Gewerbe, Wohnen und sozialer Infrastruktur wie Cafés, hat öffentliche Begegnungsräume, verfügt über unterschiedliche Wohnungsschnitte, ist sozial und altersmässig durchmischt und verfügt über preisgünstigen Wohnraum.

Das sind ganz schön viele Punkte. Man könnte sich als Immobilienkonzern auch einfach auf den Standpunkt stellen: Es braucht mehr Wohnungen, dafür sind wir zuständig. Also bauen wir so, wie es uns passt und wie wir am meisten Gewinn erzielen.

Das kann man natürlich. Aber es gibt ein paar Punkte, die bedacht werden müssen. Immobilienunternehmen haben eine Verantwortung. Sie schaffen nicht nur Wohnungen, sondern Lebensräume. Gerade bei grossen Projekten und wenn es um Verdichtung geht. Ziel kann heute nicht mehr sein, einfach möglichst viele Wohnungen zu vermieten oder zu verkaufen, es geht darum, eine Identität fürs Quartier oder eine Nachbarschaft zu schaffen.

Ist sich die Immobilienbranche dieser Verantwortung tatsächlich bewusst?

Ich habe keine konkreten Zahlen oder Erhebungen, wie es um dieses Verantwortungsgefühl steht. Mein Eindruck ist aber, dass Immobilienunternehmen und Investor*innen mehr und mehr daran interessiert sind, die Bevölkerung einzubeziehen, um die Akzeptanz eines Projektes sicherzustellen. Eine hohe Akzeptanz und ein nachhaltiges Projekt sind auch für sie von Vorteil.

Was haben sie denn davon?

Da gibt es zwei Punkte: Erstens geht es um die Attraktivität eines Projekts. Die Menschen wollen heute nicht mehr einfach «nur» eine Wohnung in einer Schlafstadt beziehen. Sie wünschen sich mehr von ihrem Wohnort. Ein nachhaltiges Verdichtungsprojekt, das die oben genannten Punkte berücksichtigt, hat also unter Umständen bessere Chancen auf dem Markt. Zweitens hilft eine hohe Akzeptanz auch dem Gelingen. Akzeptieren Bewohner*innen oder Nachbar*innen das Vorhaben, sinkt die Wahrscheinlichkeit für Einsparungen und Verzögerungen. Das ist für viele Bauherren heute ein zentraler Faktor.

Sie haben in ihrer Studie verschiedene Gebiete untersucht: Grossstädte, grössere Zentren in Agglomerationen und kleinere Agglomerationsgemeinden. Welche Unterschiede gibt es bezüglich der Qualität der Verdichtung in diesen Gebieten?

Die grossen Städte sind die Vorreiter. Sie haben am meisten Erfahrung. Hier besteht heute vor allem das Problem, dass es nur noch wenige Flächen gibt, die überhaupt verdichtet werden können. Die grossen Städte stehen damit vor der Herausforderung, Platz zu finden und Innenverdichtung im Bestand vorantreiben zu können. Gleichzeitig kämpft man in den Städten auch seit längerem mit dem Problem der Verdrängung und hat das Problem auf dem Radar. Man versucht durch gewisse Hebel, wie einen Anteil an preisgünstigen Wohnungen, etwas Gegensteuer zu geben.

Wie sieht es in den Zentren der Agglomerationen aus?

Der Druck aus den Städten verlagert sich mehr und mehr in diese Gebiete, weil die Leute aus den Städten wegziehen. Der Vorteil der Agglomerationen

«Der Vorteil der Agglomeration ist: Hier gibt es noch mehr Flächen, die umgenutzt und überbaut werden können.»

ist: Hier gibt es noch mehr Flächen, beispielsweise Industrieareale oder Ähnliches, die umgenutzt und überbaut werden können. Es gibt also noch Möglichkeiten, diesen Druck etwas abzubauen. Dafür fehlt es an anderen Stellen.

Wo konkret?

Häufig mangelt es an personellen Ressourcen in den Bau- und Planungsabteilungen der Gemeinden. In vielen

Verwaltungen gibt es zwar Fachwissen im Bereich der qualitativen Verdichtung, doch es fehlen die Stellenprozente und Kapazitäten, um dieses Wissen konse-

«Es fehlt häufig an finanziellen Mitteln und institutionellen Voraussetzungen, um Verdichtung strategisch zu planen und umzusetzen.»

quent anzuwenden. In vielen Agglomerationsgemeinden steht nach wie vor die quantitative Schaffung von Wohnraum im Vordergrund. Gleichzeitig fehlt es häufig an finanziellen Mitteln und institutionellen Voraussetzungen, um Verdichtung strategisch zu planen und umzusetzen. Das Bewusstsein für eine qualitätsvolle Innenentwicklung wächst, entwickelt sich aber sehr unterschiedlich – je nach politischem Willen.

Wie könnte man das ändern?

Das kommt sehr auf den Ort an. Die Politik ist hier sicher in der Verantwor-

«Die Politik ist in der Verantwortung. Sie hat die Möglichkeit, einen sinnvollen Rahmen zu schaffen und einzugreifen.»

tung. Sie hat die Möglichkeit, einen sinnvollen Rahmen zu schaffen und so einzugreifen.

Das klingt etwas schwammig. Können Sie das an einem Beispiel erklären?

Wir haben ein Forschungsprojekt, bei dem wir Grossstädte der Schweiz miteinander vergleichen, unter anderem

Zürich und Genf. Es geht um die Frage: Wie oft verdichtet eine Stadt mittels Ersatzneubauten und wie oft findet eine sanfte Verdichtung statt, beispielsweise durch Aufstockungen, Anbauten oder die Umnutzung bestehender Gebäude – ohne Abbruch.

Was ist Ihre Erkenntnis?

An den Beispielen Zürich und Genf sieht man es deutlich: In Zürich werden deutlich mehr Ersatzneubauten realisiert als in Genf, was mit einer höheren Zahl an direkt verdrängten Personen einhergeht. In Genf hingegen gibt es Gesetze, welche die sanfte Innenverdichtung fördern und eine Mietzinskontrolle beinhalten. Das zeigt Wirkung.

Also braucht es mehr Regulierungen?

Nicht zwingend. Es kann schon ausreichen, bestehende Gesetze und Rahmenbedingungen konsequenter einzuhalten und in Form von personellen Ressourcen in das Thema zu investieren.

Bis Ende 2026 fehlen laut Studien in der Schweiz rund 50 000 Wohnungen: Wie können wir das bewältigen?

Ich mache keine Prognosen und klar ist, es gibt Handlungsbedarf. Aber es gibt auch Studien, die zeigen, dass wir mit den aktuell eingezonten Gebieten genügend Fläche zur Verfügung haben, um diese Bedürfnisse befriedigen zu können. Wichtig ist, dass wir diese Projekte vorantreiben können. In einer Art und Weise, die Wohnraum für alle schafft, mit den Klimazielen vereinbar ist und breit akzeptiert wird.

Regenwasser nutzen statt ableiten – das Konzept der Schwammstadt

Der Begriff «Schwammstadt» ist aktuell in aller Munde. Regenwasser soll nicht mehr in die Kanalisation abgeleitet werden, sondern dort versickern, wo es vom Himmel fällt. Auch Mieterinnen und Mieter können dazu beitragen, dass unsere Städte und Vororte grüner, kühler und natürlicher werden.

Überarbeitete Version des Artikels «Boden befreien: Weg mit dem Asphalt», erschienen in der «casanostra»-Ausgabe 182, September 2025

Es regnet. Nicht Landregen fällt, sondern ein Starkregen, wie er in der Schweiz häufiger wird. An der Bushaltestelle bildet sich ein Teich, auf der Quartierstrasse rauscht ein meterbreiter Bach abwärts, die Abläufe gurgeln. Das sogenannte Meteorwasser fliesst zu einem grossen

Teil rekordschnell und ungenutzt durch die Kanalisation in den lokalen Fluss oder See und ist mitschuldig an Überflutungen und Bodenerosion.

So oder ähnlich kennen wir unsere Stadtquartiere, wenn es in Strömen oder ausdauernd regnet. Wir haben uns daran

gewöhnt. Schliesslich haben betonierte und asphaltierte Flächen grosse Vorteile: Sie sind belastbar, unterhaltsarm, leicht zu reinigen, vielfältig zu nutzen, die Schuhe bleiben sauber und man kommt auch auf Rollen und Rädern gut voran.

Hitze, Trockenheit, Wassermassen

Neben den Vorteilen haben die sogenannten versiegelten Flächen auch entscheidende Nachteile: Sie sind biologisch gesehen wertlos, mitverantwortlich für urbane Hitzeinseln und können kein Regenwasser aufnehmen. Diese drei Faktoren hängen zusammen: Wo nichts wächst, wird es heisser, wo es zu heiss ist, wächst nichts. Wo Regenwasser nicht versickern kann, haben Pflanzen kein

Mit Pflanzen entsteht auf kleinstem Raum ein ökologisches Kleinod, das zur Biodiversität beiträgt.



Foto: iStock

Wasser und entfällt der kühlende Effekt von Pflanzen, Schatten und Verdunstung aus dem Boden – es bleibt heiss.

Werden Flächen hingegen durchlässig gestaltet und generell nur dort befestigt, wo es wirklich nötig ist, hat das entscheidende Vorteile: Bäume haben mehr Wasser und mehr Wurzelraum. Der Schatten und das langsam verdunstende Wasser bringen Kühle. Insekten und andere Tiere finden Lebensräume und auch starke Regenfälle versickern, statt Bäche zu bilden und Keller zu fluten.

Presslufthammer gegen Asphaltflächen

Wie können wir Regen dort versickern lassen, wo er fällt? Und wie gehen wir mit versiegelten Flächen im Kontext von heissen Sommern und Trockenheit um? Mit diesen Fragen befassen sich in der Schweiz verschiedene Forschungsteams und Firmen, aber auch Private. Während sich die Motivationen und Herangehensweisen unterscheiden, bleibt die Grundmassnahme letztlich die gleiche: Flächen aufbrechen – entsiegeln, wie es im Fachjargon heisst –, oder gar nicht erst verschliessen. Wo die Asphaltknackerinnen aus Zürich am Werk sind, geht es ans Eingemachte: Mit Presslufthammer, Pickel, Schaufel und Bagger werden Parkplätze vom Asphalt befreit, Vorplätze umgestaltet und Hinterhöfe in Gärten verwandelt. Unterdessen konnten sie Zürich, Winterthur und Luzern als Partnerstädte gewinnen und wurden mehrfach für ihr Engagement

ausgezeichnet. Neben dem Vorteil für die Natur und dem Schutz vor Hitze und Überschwemmungen sehen sie noch einen weiteren Gewinn für die Menschen: Eine entsiegelte Fläche, ein naturnah gestalteter Spielplatz oder ein Garten seien auch einfach schöner und hätten als Aufenthaltsort mehr zu bieten als eine Teerfläche mit Bänkli und Schaukel.

Vollendete Tatsachen helfen

«Man muss realistisch sein: Bei grossen Akteuren müssen die Behörden klare Vorgaben machen, sonst haben wir keine Chance», erklärt Silvia Oppliger, Leiterin des Netzwerks Schwammstadt. Die Vision Schwammstadt fordert einen neuen, naturnahen Umgang mit Regenwasser. Der Regen soll dort versickern, wo er fällt, und nicht mehr in der Kanalisation verschwinden. Die Massnahmenpalette ist relativ breit: Rasengittersteine, Kiesflächen, Wiesen, Bäume, Hecken und Büsche stehen genauso zur Wahl wie Fassadenbegrünungen, Dachgärten oder Regenwassersammelbecken. Die Umgebung soll Regenwasser wieder wie ein Schwamm speichern und dieses bei Hitze nach und nach abgeben können. Das schafft Kühlung, entlastet die Kanalisation und verhindert Überschwemmungen.

«Unterdessen haben wir Überbauungsvorhaben, bei denen die Behörden vorgeben, dass das Regenwasser vor Ort bewirtschaftet werden muss. Es ist also gar keine Regenwasserkanalisation mehr

vorgesehen», erzählt Oppliger. Mancherorts erfolgen die Umsetzungen naturnah und führen zu wertvollen Ökozonen oder lauschigen Ecken, an anderer Stelle sind es technische Lösungen. Oppliger sieht das pragmatisch: «Wir müssen immer schauen, wo wir sind und was an diesem Standort möglich ist.»

Der Beitrag der Mieter*innen

Wer in einer Mietwohnung lebt, kann nicht ohne weiteres mit dem Presslufthammer loslegen und den Parkplatz in einen Garten verwandeln. Dennoch können auch Mieterinnen und Mieter zur Schwammstadt beitragen. Einerseits können sie im Rahmen der bestimmungsgerechten Nutzung selber Hand anlegen. In den meisten Liegenschaften ist es erlaubt, Balkone und Terrassen zu begrünen. Mit Töpfen, Kisten, Trögen und einer guten Auswahl an Pflanzen entsteht auf kleinstem Raum ein ökologisches Kleinod, das zur Kühlung und zur Biodiversität beiträgt. Stehen die Töpfe im Regen oder werden sie mit Regenwasser gegossen, leisten sie einen Beitrag an die Schwammstadt. Dasselbe gilt auch für Gartenbeete und persönliche Rabatten.

Nicht zu unterschätzen ist auch das Potenzial der Hausumgebung. Hier führt der Weg über die Verwaltungen und Hausbesitzenden. Mieter*innen können Überzeugungsarbeit leisten, aktiv auf die Verantwortlichen zugehen und Vorschläge machen. «Die Initiative von Mieterinnen und Mietern können durchaus auf offene Ohren stossen», sagt Franziska Dominguez vom Grünen Bündnis Bern, die das Thema auf politischer Ebene vorantreiben will. Die Ideen, mit denen die Mieterschaft an die Verwaltung gelangen könnte, können von Baumpflanzungen über das Anlegen eines Gemeinschaftsgartens bis zur Entsiegelung des Spielplatzes gehen. Fassadenbegrünungen und Dachgärten müssen gut geplant werden, damit auch langfristig keine Schäden an der Bausubstanz entstehen. Auch trendige Urban-Gardening-Projekte leisten einen Beitrag, und Velos können beispielsweise gut auf Kies stehen statt auf Asphalt, während sich bei Parkplätzen Rasengittersteine anbieten. Ob die Ideen auf Anklang stossen, ist nicht immer vorhersehbar, aber es gilt das Sprichwort: «Wer nicht wagt, der nicht begrünt».

Fortsetzung auf Seite 10

Einen Beitrag leisten

Ideen für individuelle Massnahmen (Belastungsgrenzen der Konstruktion beachten)

- Begrünung von Balkon, Terrasse, Eingangsbereich mit geeigneten einheimischen Pflanzen
- Nutzung von Regenwasser im kleinen Rahmen
- Minitteich im Kübel anlegen
- Persönliches Nutzgartenbeet ökologisch gestalten

Ideen für gemeinschaftliche Massnahmen (mit der Verwaltung/Eigentümerschaft absprechen)

- Aufwertung von Grünflächen (passende Arten, unterschiedliche Bereiche schaffen)
- Anlegen eines Teichs, eines Tümpels, einer Senke oder Rinne
- Bäume pflanzen (geeignete Arten wählen)
- Urban Gardening
- Geschlossenes Regenfass zur Nutzung von Dachwasser

Ideen, die in der Regel professionell umgesetzt werden (die Verwaltung/Eigentümerschaft ermutigen, Unterstützung anbieten)

- Dachbegrünung
- Fassadenbegrünung
- Entsiegeln von Vorplätzen, Parkplätzen, Wegen und Spielplätzen
- Regenwasserzisterne unterirdisch zur Nutzung von Dach- und Flächenwasser

Fortsetzung von Seite 9

Tigermücken? Kein Problem

Jede gute Idee muss Kritik aushalten, das ist bei der Entsiegelung nicht anders. Zwei Themen kommen aus der Biologie: Verschlimmern Tümpel und Teiche die Tigermückenplage? Und: Sind offene Flächen nicht einfach ein neuer Standort für invasive Neophyten? Silvia Oppliger relativiert: «Tigermücken mögen keine naturnahen Flächen. Da sind die volle Giesskanne oder der Blumenuntertopf im Garten das grössere Problem.» Etwas anders sieht es bei den invasiven Neophyten wie dem Berufkraut oder der Goldrute aus. Diese sind tatsächlich schnell zur Stelle, wenn eine neue Brache entsteht. «Man muss vor allem am Anfang aufmerksam sein. Sobald sich andere Pflanzen etabliert haben, wird es einfacher», erklärt Oppliger.

Wenn es um sickerfähig oder naturnah gestaltete Wege und Plätze geht, kommen weitere kritische Punkte ins Spiel. Für Menschen, die auf einen Rollator oder einen Rollstuhl angewiesen sind, können Kieswege oder Mergelbeläge Nachteile bringen. Und Laub und Erde bringen möglicherweise etwas mehr Dreck in den Hauseingang.

Finanzielle Hürden

Ein dauernder Spielverderber ist der Faktor Geld: Projekte dieser Art verteuern und verkomplizieren Bauvorhaben, der Unterhalt der Liegenschaften sei aufwändiger, tönt es aus gewissen Kreisen. Doch so klar ist das nicht, die Datengrundlage ist mager. Das liegt daran, dass es kaum möglich ist, ein Projekt mit beiden Varianten komplett zu planen und die Kosten zu vergleichen. Im Unterhalt dürften die Unterschiede klein sein. Eine Wiese muss man vielleicht mähen, eine Asphaltfläche aber reinigen. Bei einem geteerten Parkplatz führen Frostrisse oder Pfützenbildung zu Kosten, bei Rasengittersteinen müssen die Neophyten in Schach gehalten werden. Silvia Oppliger resümiert: «Es ist vor allem Überzeugungsarbeit. Man muss die richtigen Argumente für die richtigen Leute finden.» Das gilt auch für Mieterinnen und Mieter: Wer gute Argumente hat, findet eher Gehör. Die richtigen Hinweise auf geeignete Förderprogramme und finanzielle Anreize können für die Verantwortlichen ausschlaggebend sein.

Leserbrief zum Artikel «Warum Sie (sehr wahrscheinlich) zu viel Miete zahlen», M+W 3/2025

Bauland ist eine knappe Ressource, endlich und ein Staatsgut, das geschützt werden muss

Die herrschenden Wildwest-Verhältnisse im Mietwesen, wie im Text dargestellt, sind inakzeptabel, es gibt jedoch einen weiteren Aspekt, der in der Debatte um die zu hohen Mieten oft vernachlässigt wird.

Die Misswirtschaft entstand in den 1980er und 1990er Jahren, als die mächtigen Vertreter der Wirtschaft die traditionelle Liegenschaftsschätzung von Fachexperten absetzten. Der für die Mietzinsberechnung wichtige Ertragswert geriet dadurch in eine Blackbox. Und genau diese Werte verursachen nun Kopfzerbrechen in der Beurteilung von fairen oder missbräuchlichen Mietpreisen. Hinzu kam, dass die Grundbuchämter und die amtlich vereidigten Notariate der Privatwirtschaft überlassen wurden und damit ihre staatliche Mitwirkung entkräfteten.

Denn aus meiner Sicht ist es der heute angewandte imaginäre, unkontrollierte Landpreis, der diese unbezahlbaren Mietpreise verursacht, und nicht die Baukosten, die indexiert und überprüfbar sind. Die heute angewendete Mietzinsberechnung basiert auf einer falschen Baulandpolitik, die den spekulativen Run auf Bauland zusätzlich ankurbelt. Sie wird an einen intransparenten Verbrauchspreisindex gekoppelt und ist dadurch nicht mehr überblickbar. Mit weiteren administrativen Massnahmen kann dieses Gewirre nicht gelöst werden. Es braucht eine transformative Baulandpolitik, einen Kulturwandel. Denn Bauland darf nicht durch eine auf den Handel bezogene Schätzungsmethode zur Ware werden.

Bauland ist eine besondere Ressource, es ist knapp. Es kann nicht produziert werden, ist ein Staatsgut, das seinen grundbuchlich übertragenen Nutzern den Bau eines nutzbaren Objektes bewilligt und es an gewisse Bedingungen und Auflagen bindet. Dieses Objekt besitzt einen nachweisbaren Nutzungswert. Der Landwert selbst entsteht aus einem anfänglich erzielten

landwirtschaftlichen Ertragswert, einer Güterzusammenlegung (Neuparzellierung), einer Minderflächen-Korrektur für die Erschliessungsstrassen und einem Anwänderbeitrag für die Erstellung der Infrastruktur (Strassenbau, Trinkwasserversorgung, Kanalisationsnetz, etc.). Diese Werte zusammen, ein staatlich und ein privat geschaffener Wert, bilden zusammen den Baulandpreis. Es kommt nicht von ungefähr, dass ein Baulandübertrag öffentlich beurkundet werden muss, weil hier der Staat durch einen vereidigten Notar mitwirkt. Dieser Landpreis, dieser Handel ist es, der vom Staat (Kantone und Gemeinden) und im Interesse der Bevölkerung beeinflusst, überprüft und möglichst stabil gehalten werden muss. Es braucht wieder mehr Kontrolle durch staatliche Stellen, damit die Interessen der Bevölkerung für faire Mietpreise und bezahlbaren Wohnraum kompetent vertreten werden – und die Immobilienbranche in die Schranken gewiesen.

Anton Weibel, Therwil, Gründungsmitglied des Schweizerischen Immobilienverbandes SIV und Mitglied des Mieterinnen- und Mieterverbandes

Wollen auch Sie uns Ihre Meinung zu einem Text oder einem Thema mitteilen? Ihr Leser*innenbrief ist willkommen! Schreiben Sie uns unter mietenundwohnen@mieterverband.ch

Es gibt keinen Anspruch auf Publikation, Kürzungen bleiben vorbehalten.

«Verdrängt werden vor allem Personen mit einem tiefen Einkommen»

Wenn neue Wohnungen entstehen und langjährige Mieter*innen wegziehen müssen, spricht man von Verdrängung. Dieses Phänomen wurde in den fünf grossen Agglomerationen der Schweiz untersucht. Verlierer*innen sind oft die Schwächsten.



Fiona Kauer

Fiona Kauer, Verdrängung ist kein theoretisches Phänomen, sondern findet real in der Schweiz statt. Worum handelt es sich dabei genau?

In der Fachliteratur sprechen wir von Verdrängung, wenn Personen oder Haushalte unfreiwillig umziehen müssen, das kann beispielsweise aufgrund von Veränderungen sein, die ihre Wohneinheit oder Nachbarschaft betreffen. In der Studie «Bautätigkeit und Verdrängung in der städtischen Schweiz» haben wir untersucht, wie viele Personen wegen eines Hausabbruchs oder wegen einer umfangreichen Sanierung ihre Wohnung verlassen müssen. Dazu haben wir die fünf grössten Agglomerationen, also Basel, Bern, Lausanne, Genf und Zürich, untersucht. Wir haben festgestellt, dass beispielsweise in Zürich rund 14 000 Personen oder 1,02 Prozent der Gesamtbevölkerung der Agglomeration über die Jahre 2015–2020 wegen eines Abbruchs oder einer Totalsanierung umziehen mussten. In Genf waren es 467 Personen oder 0,08 Prozent der Bevölkerung.

Welche Gebiete sind besonders im Fokus und wer ist überdurchschnittlich von Verdrängung betroffen?

Insgesamt lässt sich sagen, dass Verdrängungen wegen Hausabbruchs oder Totalsanierung eher in zentralen und urbanen Gemeinden stattfindet – entweder in Kernstädten oder in zentralen Agglomerationsgemeinden. Viel Verdrängung konnten wir in der Region Zürich feststellen, und speziell wenig Verdrängung gab es in der Agglomeration Genf.

Verdrängt werden vor allem Personen mit einem tiefen Einkommen. Ausserdem sind anerkannte Flüchtlinge und Personen mit afrikanischem Geburtsland überdurchschnittlich von Verdrängung betroffen. Es trifft also nicht alle Personen mit einer gleichen Wahrscheinlichkeit.

Welche Faktoren führen dazu, dass Menschen verdrängt werden?

Bei Abriss und Totalsanierung werden die Häuser leergekündigt. Nach einem Ersatzneubau oder einer Totalsanierung dürfen höhere Mieten verlangt werden. Dies können sich nicht alle Mieter:innen leisten. Eine Rückkehr in die alte Wohnung ist dann oft nicht mehr möglich.

Wo ziehen die Betroffenen hin? Verlagert sich dadurch das Problem oder weitet es sich aus?

Viele Mieter*innen, die wegen Hausabbruchs oder Totalsanierung umziehen mussten, ziehen innerhalb derselben Gemeinde um. Der Anteil liegt zwischen 43,6 Prozent in der Agglomeration Genf und 64,1 Prozent in der Agglomeration

Basel. Ausserdem ziehen verdrängte Personen eher in ältere Wohnungen und in Quartiere mit tieferen durchschnittlichen Einkommen. Das kann über längere Zeit dazu führen, dass Personen mit tieferem Einkommen in segregierten Quartieren wohnen. Es besteht auch die Gefahr, dass Personen wiederholt umziehen müssen, wenn sie nach einer Verdrängung eine Wohnung in einem älteren Gebäude finden, das einige Jahre später auch abgerissen oder saniert wird.

Wie kann auf diese Entwicklung eingewirkt werden?

Generell kann eine aktivere Steuerung der Bautätigkeit der Verdrängung entgegenwirken. Das heisst, es können Massnahmen gefördert werden, die zwar mehr Wohnraum schaffen und dabei möglichst wenig Wohnfläche abreißen. Beispielsweise durch Aufstockungen. Bei Hausabbrüchen und Ersatzneubauten kann eine starke Verdichtung und etappiertes Bauen gefördert werden. Weiter gibt es die Möglichkeit, den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern. Dabei wäre es wichtig, darauf zu achten, dass bezahlbarer Wohnraum in unterschiedlichen Quartieren, sowohl in urbanen Zentren als auch an der Peripherie, vorhanden ist. So kann eine soziale Durchmischung der Quartiere gefördert werden.

Die Studie «Bautätigkeit und Verdrängung in der städtischen Schweiz» untersucht in den fünf grössten Agglomerationen des Landes die Auswirkungen der städtischen Verdichtung auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Die Studie wurde von der ETH Zürich im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) durchgeführt. Studienautorin Fiona Kauer ist Doktorandin an der ETH, wo sie über die Auswirkungen von Stadttransformationen und Bauaktivitäten auf die soziale Nachhaltigkeit in städtischen Gebieten forscht.

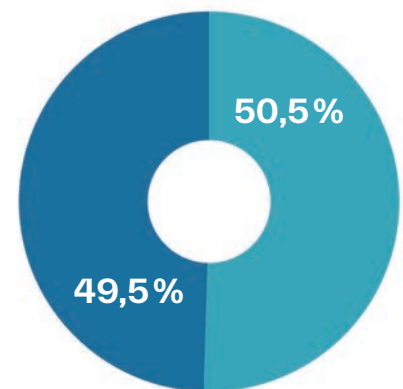
Verdrängung in den Städten

Die Innenentwicklung in den Städten hat für viele Menschen konkrete Konsequenzen. Langzeitmieter*innen in der Deutschschweiz verlieren öfter ihr Zuhause als solche in der Romandie. Die Regulierung von Sanierungen und Neubauten zeigt Wirkung.

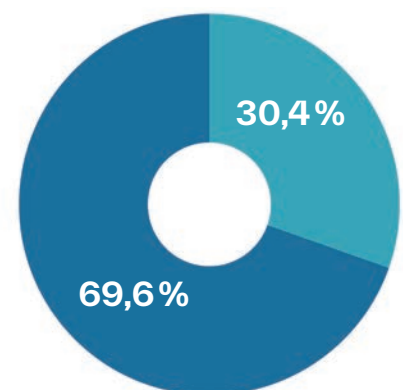
Neue Wohnungen sind für viele unbezahlbar

- In allen fünf grossen Agglomerationen der Schweiz (Zürich, Basel, Lausanne, Bern und Genf) werden Menschen aufgrund von Hausabbrüchen oder Totalsanierungen aus ihren Wohnungen verdrängt. Es gibt aber erhebliche regionale Unterschiede. Die Bevölkerung der Agglomeration Zürich war im Zeitraum 2015–2020 mit 1,02 % am stärksten betroffen. Die Agglomerationen Lausanne und Genf verzeichneten deutlich geringere Zahlen (0,23 % bzw. 0,08 %).
- Insbesondere Personen mit geringem Einkommen, Asylsuchende, anerkannte Flüchtlinge und Personen mit einem afrikanischen Geburtsland hatten ein höheres Risiko, aufgrund von Hausabbrüchen oder Totalsanierungen ihre Wohnung zu verlieren.
- Verdrängung hängt mit den Mechanismen zur Erzielung von Gewinnen auf dem Wohnungsmarkt zusammen. Neubauten und Sanierungen ermöglichen oft höhere Mieten, was einkommensschwache Haushalte verdrängt.
- Die Analyse verweist auf das Problem von Leerkündigungen: Mieter*innen wird gekündigt, um Neubauten oder Sanierungen zu ermöglichen. Die neuen Wohnungen sind für die bisherigen Bewohner*innen oft unbezahlbar.

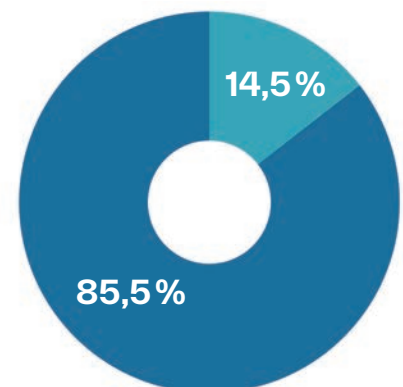
Zürich



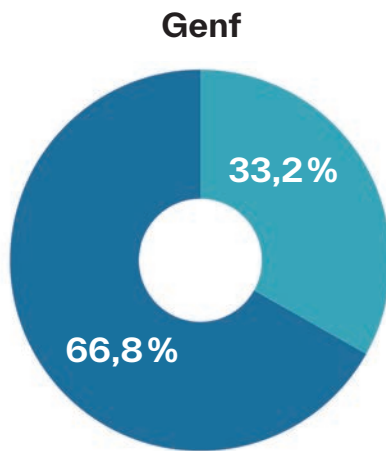
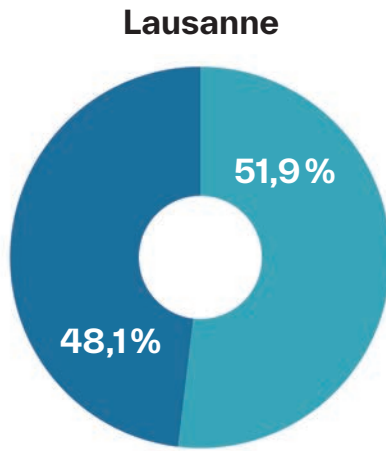
Basel



Bern



Auswirkungen von Hausabbrüchen und Totalsanierungen



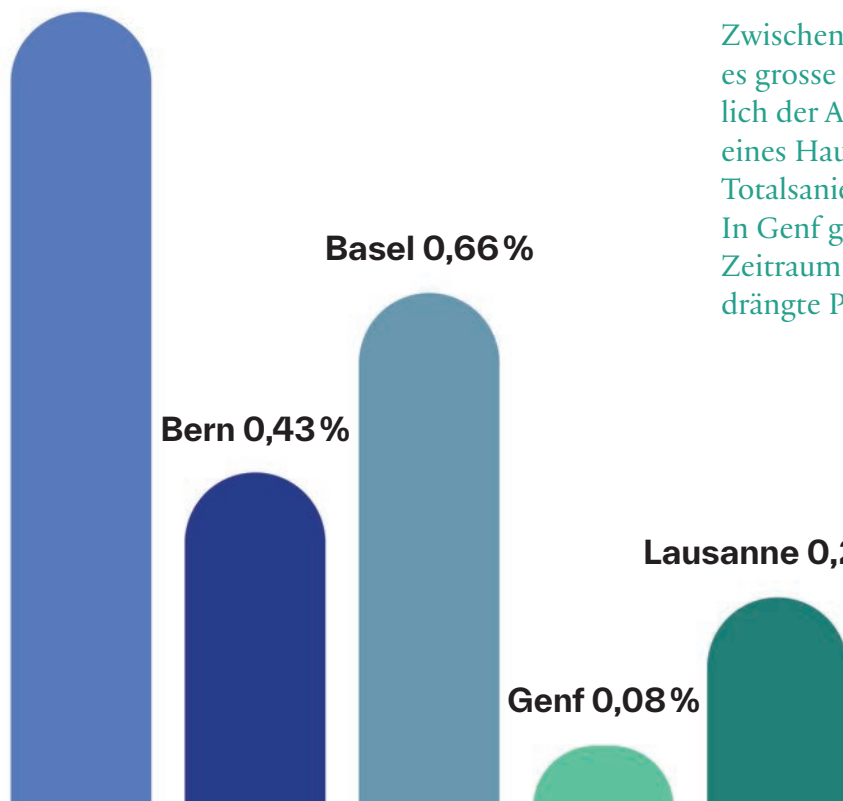
Während in Zürich und Lausanne die Mehrheit der verdrängten Mieter*innen aufgrund eines Abbruchs ihr Zuhause verlassen musste, waren in Genf, Basel und Bern Totalsanierungen die Ursache der Verdrängung. «In Zürich werden deutlich mehr Ersatzneubauten realisiert als in Genf, was mit einer höheren Zahl an direkt verdrängten Personen einhergeht», sagt Michael Wicki (siehe Interview Seite 7).



In allen Agglomerationen hatten Haushalte, die aufgrund einer Totalsanierung oder eines Hausabbruchs verdrängt wurden, ein um 30,5 bis 39,6 Prozent tieferes Medianeinkommen als die Gesamtbevölkerung. Überdurchschnittlich betroffen waren Asylsuchende, anerkannte Geflüchtete und Personen mit einem afrikanischen Geburtsland.

Anteil der Verdrängten im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung

Zürich 1,02%



Zwischen den Agglomerationen gibt es grosse Unterschiede hinsichtlich der Anzahl Personen, die wegen eines Hausabbruchs oder einer Totalsanierung verdrängt wurden. In Genf gab es im untersuchten Zeitraum rund 12-mal weniger verdrängte Personen als in Zürich.

Wenn's fault, was kreucht oder zu kalt ist

Schimmel, Schaben und Kälte: drei Probleme, die besonders in der kühleren Jahreszeit in Mietwohnungen häufiger auftreten, als Mieter*innen lieb ist. Doch wer muss was tun, und wer bezahlt am Ende dafür?

Alles begann harmlos. Hanspeter Huber bemerkte einen grauen Schleier hinter dem Kleiderschrank. «Ein bisschen Staub», dachte er. Doch Huber irrte sich. Einige Wochen später war der Fleck schwarz und der typische Modergeruch nicht mehr zu überriechen. Als Huber seine Vermieterin über den Schimmelbefall informierte, hiess es lapidar «Sie müssen halt besser lüften!».

Doch so einfach ist es nicht. Zwar kann falsches Lüften oder übermässige Feuchtigkeit durch exzessives Aufhängen nasser Wäsche, einen halben Zimmerpflanzenschungel oder Luftbefeuchter Schimmel begünstigen. Auch wer die Heizkörper im Winter komplett zudreht, kann für das Auftreten von Schimmel verantwortlich sein. Oft aber ist die Ursache in Baumängeln zu suchen, etwa schlecht isolierten Aussenwänden, undichten Fenstern oder sogenannten Wärmebrücken.

Schimmel ist ein für Mieter*innen lästiges und leider nicht seltenes Problem. Und ein rechtlich anerkannter Mangel.



Foto: Getty Images

Damit die Vermieterin Huber für den Schaden verantwortlich machen kann, müsste sie zweifelsfrei nachweisen, dass er den Schimmel allein oder überwiegend verursacht hat. Die Beweisführung ist in der Praxis schwierig, sogar Fachleute kommen oft zu unterschiedlichen Ergebnissen. Kann die Vermieterschaft den Beweis nicht erbringen, muss sie den Schimmel auf eigene Kosten professionell entfernen lassen. Also nicht mit Javelwasser oder gar Essig, sondern von einer darauf spezialisierten Firma.

Schimmel gilt rechtlich als Mangel am Mietobjekt. Eine Wohnung ist nur dann gebrauchstauglich, wenn man sie «normal» nutzen kann. Muss Huber jeden Tag stundenlang lüften, um Schimmel zu vermeiden, ist das unzumutbar. Dasselbe gilt, wenn er keine Möbel an die Aussenwand stellen darf.

Der Mietzins als Druckmittel

Nachdem die Vermieterin trotz wiederholter Meldungen untätig blieb, griff Huber zu einem Druckmittel. Er hinterlegte den Mietzins. Dies völlig zu Recht, weil er dabei folgende Regeln beachtet hat. Zuerst setzte er seiner Vermieterin schriftlich eine angemessene Frist zur Mangelbehebung und drohte die Hinterlegung an. Er tat dies mit einem eingeschriebenen Brief. Nachdem die Frist verstrichen war, hinterlegte Huber den Mietzins bei der zuständigen Schlichtungsbehörde. Gleichzeitig informierte er die Vermieterin schriftlich über die Hinterlegung.

Wichtig war, dass Huber den Mietzins vor Fälligkeit einzahlte. Andernfalls wäre er in Zahlungsverzug geraten. Nach der Hinterlegung hat er nun 30 Tage Zeit, um ein Schlichtungsgesuch einzureichen. Sonst wird das hinterlegte Geld an die Vermieterin ausbezahlt. Neben der Beseitigung des Schimmels verlangte er auch eine Mietzinsreduktion. Bei mittlerem Schimmelbefall gelten 10 bis 20 Prozent des Nettomietzinses als angemessen.

Ungebetene Gäste in der Küche

Kaum war die Schimmelproblematik auf gutem Weg, stand das nächste Ärgernis vor der Tür oder, besser gesagt, krabbelte über den Küchenboden. Eines Abends entdeckte Huber beim Gang zum Kühlschrank mehrere schwarze Käfer. Als er das Licht anmachte, flitzten

sie blitzschnell unter den Küchenschrank. «Orientalische Schaben» diagnostizierte der Kammerjäger trocken.

Wieder will die Vermieterin Huber die Schuld in die Schuhe schieben. «Sie müssen halt besser putzen!» Doch so einfach geht das nicht. Nur wenn die Vermieterin beweisen kann, dass Huber die Schädlinge durch mangelnde Sorgfalt eingeschleppt oder deren Vermehrung begünstigt hat, muss er die Kosten für den Kammerjäger tragen. Das gelingt fast nie. Schaben können mit Verpackungen, Geräten oder sogar Feriengepäck eingeschleppt werden. In grösseren Liegenschaften können sie sich über Versorgungsschächte ausbreiten, ein Problem, das nur mit einer professionellen, systematischen Bekämpfung im ganzen Haus gelöst werden kann.

Deshalb muss die Vermieterin die Kosten des Kammerjägers in der Regel tragen. Kleine Befälle, etwa Dörrobstmotten im Vorratsschrank, gehören zum «kleinen Unterhalt» und sind Sache der Mieterschaft. Hanspeter müsste die Küchenschränke selbst reinigen und die Lebensmittel entsorgen oder umfüllen. Ebenfalls kein Anspruch an die Vermieterschaft besteht, wenn man einfach abwarten kann, bis die Insekten wieder verschwinden. In solchen Fällen liegt mietrechtlich gesehen kein Mangel vor. Sobald es um gesundheitsschädliche oder sich rasch vermehrende Tiere wie Schaben, Ratten oder Mäuse geht, liegt die Verantwortung eindeutig bei der Vermieterin.

Wie Schimmel gelten auch Schädlinge mietrechtlich als Mangel. Hanspeter meldete den Befall sofort per Einschreiben und dokumentierte alles mit Fotos. Das ist sehr wichtig, denn wer Mängel nicht meldet, riskiert zum einen, für Folgeschäden haftbar zu werden. Bei Schädlingsbefall kann Abwarten teuer werden, weil sich die Tierchen mit der Zeit rasant vermehren und die Beseitigung entsprechend aufwendiger und teurer wird. Zum anderen muss die Vermieterin eine Mietzinsreduktion gemäss Art. 259d OR erst ab dem Zeitpunkt gewähren, in dem sie vom Mangel erfahren hat.

Heisse Tipps für kalte Radiatoren

Kaum waren Schimmel und Schaben Geschichte, meldete sich der nächste

Widersacher: die Kälte. Der Herbst kam früh, doch die Radiatoren blieben kalt. Auf Hubers Nachfrage entgegnete die Vermieterin gleichgültig: «Die Heizperiode hat noch nicht begonnen.»

Falsch gedacht. In der Schweiz gibt es keine feste Heizperiode. Laut Gesetz muss eine Wohnung jederzeit gebrauchstauglich sein und dazu gehört, dass man nicht friert. Die richtige Raumtemperatur in einer Mietwohnung liegt bei 20–21 Grad, in einem Minergiehaus bei 19–20 Grad. Weicht die Temperatur um 3–5 Grad vom Sollwert ab, gilt dies als Mangel, der einen Anspruch auf Behebung und Mietzinsreduktion begründet. Wie viel die Mietzinsreduktion ausmacht, ist Ermessenssache.

Anstelle der Mietzinshinterlegung – vorausgesetzt, alle Formalitäten sind eingehalten – hat Huber gemäss Art. 259b OR das Recht zur sogenannten Ersatzvornahme. Das bedeutet, er darf die Heizung auf Kosten der Vermieterin selbst reparieren lassen. Bedingung ist allerdings, dass die Vermieterin den Mangel kennt und ihn nicht innert nützlicher Frist behebt. Deshalb sollte Huber sie per eingeschriebenen Brief informieren und ankündigen, dass er einen Servicetechniker beauftragen lässt, falls der Mangel nicht innert weniger Tage behoben wird.

Eines darf Huber dabei aber auf keinen Fall ausser Acht lassen. Bei jeder Ersatzvornahme müssen sich Mieter*innen auf das Unumgängliche beschränken. Der Servicemonteur soll nicht mehr reparieren, als wirklich nötig ist. Sonst kann die Vermieterschaft die Bezahlung verweigern. Erklärt der Servicetechniker zum Beispiel, er müsse den Heizkessel auswechseln, sollte Huber sofort die Reissleine ziehen und die Ersatzvornahme wieder abblasen. Denn unüberblickbare und sehr teure Reparaturen dürfen Mieter*innen nicht eigenmächtig in Auftrag geben.

Fazit

Hanspeter Huber hatte in diesem Herbst mehr mietrechtliche Stänkereien als manch anderer in einem Jahrzehnt. Doch er hat eines gelernt: Ruhe bewahren, die Mängel sorgfältig dokumentieren und sofort schriftlich melden.

Der Referenzzins sinkt. Ihre
Miete vielleicht auch!

Prüfen Sie Ihre Miete mit unserem Rechner!



mieterverband.ch/senkung



Haben Sie Mietprobleme?

Hotline 0900 900 800
(CHF 4.40/Min.)

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

Werktags 9 bis 12.30 Uhr, montags bis 15 Uhr

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



mv

Mieterinnen-
und Mieterverband



MV-Jurist Fabian Gloor
beantwortet Ihre
Fragen

Der Zutritt zur Mietwohnung ist klar geregelt

Darf der Vermieter einen Schlüssel zu meiner Wohnung haben?

Nein beziehungsweise nur mit Ihrer ausdrücklichen Zustimmung. Der Vermieter muss Ihnen bei Mietbeginn alle Wohnungsschlüssel übergeben. Auch ein Passepartout-Schlüssel darf nur dann bei der Vermieterschaft oder beim Hauswart bleiben, wenn Sie freiwillig zustimmen. Eine vorgedruckte Vertragsklausel, wonach der Vermieter einen Schlüssel behalten darf, ist ungültig.

Selbst wenn ein Zweitschlüssel vorhanden ist, darf der Vermieter die Wohnung nicht ohne Ihre Zustimmung betreten. Tut er es trotzdem, begeht er Hausfriedensbruch. Das ist grundsätzlich strafbar. Die Vermieterschaft hat nur ein Zutrittsrecht, wenn die Räumlichkeiten neu vermietet werden sollen oder müssen, wenn man die Liegenschaft oder die betreffenden Räumlichkeiten zu verkaufen beabsichtigt oder wenn dies für den Unterhalt der Mietsache erforderlich ist.

Die Vermieterschaft muss bei der Ausübung des Besichtigungsrechts auf die Interessen der Mieter*innen Rücksicht nehmen und muss die Besichtigungen rechtzeitig voranmelden. Zudem sind Vermieter*innen gehalten, die Besichtigungen so zu organisieren, dass Mieter*innen möglichst wenig gestört werden. Besitzt die Vermieterschaft trotzdem einen Schlüssel, sollten Sie das Gespräch suchen und die Herausgabe verlangen. Weigert sie sich, können Sie sich an die Schlichtungsbehörde wenden. Falls die Wohnung bereits unerlaubt betreten wurde, können Sie Strafanzeige erstatten.

Kündigung wegen Eigenbedarf: Was gilt nun?

Meine Vermieterin hat wegen Eigenbedarfs gekündigt. Stimmt es, dass ich in diesem Fall innert 30 Tagen ausziehen darf und keine Miete mehr zahlen muss?

Das wäre zwar nachvollziehbar, entspricht aber nicht der aktuellen Rechtslage. Auch wenn Ihre Vermieterin Ihnen wegen Eigenbedarfs gekündigt hat, bleiben Sie an die vertraglich oder gesetzlich festgelegten Kündigungsfristen und -termine gebunden. Entlässt Sie die Vermieterin jedoch freiwillig vorzeitig aus dem Mietverhältnis, müssen Sie selbstverständlich keine Miete mehr bezahlen. Und Sie haben durchaus einen guten Verhandlungsvorteil, um sie dazu zu bewegen. Sie könnten zum Beispiel sagen: «Wir haben kurzfristig eine neue Wohnung gefunden. Wenn Sie uns vorzeitig aus dem Vertrag entlassen, nehmen wir sie. Andernfalls bleiben wir und stellen bei der Schlichtungsbehörde ein Gesuch um Mieterstreckung. Dann könnten wir vielleicht noch ein weiteres Jahr hier wohnen.» Überlegt Ihre Vermieterin vernünftig, wird sie diesem Vorschlag vermutlich zustimmen. Denn die Chancen auf eine Mieterstreckung stehen gut. Wie lange eine solche Verlängerung dauern würde, hängt vom Ermessen der Schlichtungsbehörde ab und lässt sich kaum voraussagen. Ein Schlichtungsgesuch um Mieterstreckung müssen Sie innerhalb von 30 Tagen nach Erhalt der Kündigung bei der Schlichtungsbehörde einreichen. Falls Ihre Vermieterin Sie bis dahin noch nicht vorzeitig aus dem Mietverhältnis entlassen hat, sollten Sie vorsorglich ein solches Gesuch stellen. Sie können es später jederzeit wieder zurückziehen. Das Verfahren ist kostenlos. Zudem empfiehlt es sich, die Kündigung gleichzeitig als missbräuchlich anzufechten.

Schon 75 000 Unterschriften für bezahlbare Mieten

Die Mietpreis-Initiative bewegt die Menschen in der ganzen Schweiz. Missbräuchlich hohe Mieten sind eines der drängendsten Probleme in diesem Land – die Bevölkerung will endlich Lösungen sehen. Schon nach fünf Monaten ist mehr als die Hälfte der benötigten Unterschriften gesammelt.



Fotos: MV Schweiz



Möchten auch Sie die Mietpreis-Initiative unterschreiben?
Infos und Unterschriftenbogen finden Sie auf mietpreis-initiative.ch





Foto: Pixel-Shor/Shutterstock

Ambiance in der Wohnstube dank geschickter Lichtregie.

Welches Licht für welchen Raum?

LED-Lampen und -Leuchten sind heute Standard. Sie ersetzen die letzten alten Glühbirnen und Halogenlampen. LED steht für Effizienz und Langlebigkeit. Die Auswahl von Lampen und Leuchten ist indessen gross. Eine Auslegeordnung.

Das Licht der Herbsttage wird schwächer. In der Wohnstube, in der Küche oder im Büro ist darum wieder vermehrt Kunstlicht gefragt. Schweizerinnen und Schweizer haben es gerne hell; in den letzten Jahren hat sich die Zahl der Leuchten pro Haushalt verdoppelt, auf durchschnittlich 24 Leuchten! Der Stromverbrauch ist aber eher gesunken, auf 5 Prozent des gesamten Stromkonsums im Land. Dank LED.

Alte Glühbirnen, Halogenlampen und Leuchtstoffröhren lassen sich durch LED-Produkte mit dem entsprechenden Gewinde ersetzen. Dabei ist zu beachten, dass sich dadurch die Lichtverteilung oder Lichtfarbe verändern. Technische Angaben zu den zehn wichtigsten LED-Lampen (Fassung, Leuchtkraft, Kaufpreis) finden sich unter www.topten.ch/led.

LED-Lampen haben viele Vorteile: Sie geben keine Wärme mehr ab wie früher die Glühbirne oder Halogenlampe. Und sie

kommen mit einem Bruchteil der zuvor gebrauchten Energie aus. Die Annahme, dass häufiges An- und Ausschalten schädlich sei, hält sich hartnäckig, ist aber so passé wie die Ära der Leuchtstoffröhren und alten Energiesparlampen. LED-Lampen enthalten zwar elektronische Bauteile, aber kein giftiges Quecksilber mehr. Nichtsdestotrotz gehören kaputte LED-Lampen ins Fachgeschäft oder ins Recycling der örtlichen Entsorgungsstelle, nicht in den Hauskehricht.

Geschickte Lichtregie gefragt

In den zentralen Wohnräumen kommt der Beleuchtung eine besondere Bedeutung zu, zumal in der Wohnstube. Die Anordnung verschiedener Leuchtmittel schafft die gewünschte Stimmung. Stehleuchten bilden das Kernstück. Anders als Wandleuchten, Pendelleuchten oder Spots, die alle fix montiert sind, lassen sich Stehleuchten beliebig umplatzieren. Stehleuchten sind oft mit einem Lese-Leuchtenarm ausgestattet, der direktes Licht an bestimmten Stellen wie Lesesessel oder Couch ermöglicht (www.topten.ch/wohnleuchten). Leuchten mit einem integrierten Dimmer erlauben es, die Helligkeit frei oder stufenweise zu wählen. LED-Spots lassen sich in der Regel unterschiedlich ausrichten und können einen Bereich im Raum betonen, beispielsweise eine Ecke, eine Arbeitsfläche oder ein Bild. Wandleuchten setzen Raumakzente und verbreiten eine warme Ambiance.

Küche und Essplatz («Wohnküche») sind heute oft der Lebensmittelpunkt der Wohnung. Hier verbringt man viel Zeit gemeinsam. Zum Gemüserüsten, Brotschneiden etc. braucht es gutes Licht; Spots sind ideal. Wer bei schummrigen Licht schnippelt, hat schnell mal den Finger statt das Rüebli unterm Messer. Und wenn man sich dann zum Essen hinsetzt, ist gemütliches Licht gefragt, etwa mit Tischleuchten, die auch beim Lesen, Spielen oder Schreiben nützlich sind. Allzu helles Licht wird am Esstisch eher als störend empfunden. Eine dimmbare Beleuchtung ist daher erwünscht.

Worauf beim Kauf zu achten ist

Hier einige nützliche Tipps, auf die zu achten sich lohnt: Passt das Gewinde der LED-Lampe in die Fassung der bestehenden Leuchte? Die häufigsten Fassungen sind E14, E27, GU10, GU5.3. Im Zweifelsfall nimmt man die alte Lampe zum Einkauf mit. Bei alten Halogenlampen empfiehlt sich als Ersatz immer eine dimmbare LED-Lampe, da diese Spannungsschwankungen besser ertragen. Sonst kann es passieren, dass es flackert. Ferner ist beim Kauf auf die passende Lumenstärke zu achten: 800 Lumen entsprechen einer alten 60-Watt-Glühbirne. Je mehr Lumen, desto mehr Watt – entsprechend höher sind Stromverbrauch und Kosten.

Die Farbtemperatur wird in Kelvin gemessen und reicht üblicherweise von Warmweiss (2700–3000 K) über Neutralweiss (4000 K) bis zu Tageslichtweiss (6500 K). Im Wohnbereich wird in der Regel Warmweiss bevorzugt. Es gibt auch einige Trendfarben, die noch wärmer sind als Warmweiss. Manche LED-Leuchten haben ein nicht herausnehmbares Leuchtmittel; hier gilt die Energieetikette für die Leuchte als Ganzes inklusive Abschirmung. Falls ein LED-Modul kaputtgeht, ist in den meisten Fällen eine Reparatur durch eine Fachperson möglich.

Wasser sparen – schlau wässern

Eine Olla ist ein Tongefäss, das Wasser an die Erde abgibt und so Pflanzen einfach und natürlich versorgt. Einfach die mit Wasser gefüllte Olla in ein kleines Loch in die Erde stecken – und fertig ist das nachhaltige Bewässerungssystem. Die natürliche Porosität der Keramik bewirkt, dass das Wasser langsam und im natürlichen Rhythmus der Pflanzen abgegeben wird.

Als kleine Inspiration für den kommenden Frühling verlosen wir drei Ollas. In Portugal produziert, werden sie vom WWF vertrieben.

Gutes Gärtnern!

Foto: zlg WWF



Schreiben Sie uns bis zum 15. Dezember 2025 eine Mail mit dem Betreff «Olla» an: verlosung@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,
Steffisburg und Thun
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 SVP entdeckt ein neues Thema für sich: die Wohnpolitik», gelesen in der NZZ vom 24. Juni 2025

Innenverdichtung

«Es reicht nicht, einfach mehr Wohnungen zu bauen.» Seite 3

Schwammstadt

Das Konzept soll das Stadtklima verbessern. Was können Mieter*innen tun? Seite 8

Verdrängung

Personen mit tiefem Einkommen sind besonders betroffen. Seite 11

Wer bezahlt bei Schimmel?

Mängel sollte man umgehend melden. Und sie gut dokumentieren. Seite 14