

www.mieterverband.ch

Liebe Leser*innen



Die Teilnahme war überwältigend: Fast 35 000 Personen haben an der Umfrage des Mieterinnen- und Mieterverbandes zum Wohnen teilgenommen. Wenn man die Resultate liest, versteht man, weshalb: Viele Menschen in unserem Land leiden unter hohen Mietzinsen und fordern Lösungen.

Eine Zahl hat mich besonders erschreckt: 38 Prozent der Teilnehmer*innen gaben an, mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben zu müssen! Weit über ein Drittel der Mieter*innen zahlt damit mehr, als eine Budgetberatung als vertretbare Limite kennt. Aber niemand kann aufs Wohnen verzichten – die Menschen sind diesen Preisen ausgeliefert.

Deshalb ist es auch kein Wunder, dass für viele Mieter*innen ein gutes Verhältnis mit der Vermieter-schaft wichtig ist. Das hält viele davon ab, ihr Recht auf Mietsenkungen einzufordern, wenn der Referenzzinssatz sinkt.

Die Schlussfolgerung der Umfrageteilnehmer*innen ist klar: Auf Platz eins der politischen Forderungen setzen sie die automatische Weitergabe von Referenzzinssatzsenkungen. Sie wollen nicht ständig selbst aktiv werden müssen, um zu ihrem Recht zu kommen.

Dieses Anliegen hat der Mieterinnen- und Mieterverband mit seiner Mietpreis-Initiative aufgenommen. Sie fordert, dass die Mieten automatisch und regelmässig überprüft werden, damit die Mieter*innen endlich zu ihrem Recht kommen, ohne dass sich jede Person einzeln wehren muss.

Und diese Initiative ist nötiger denn je: Die Mietkrise weitet sich immer weiter aus, doch das Parlament bleibt untätig. Unter dem Druck der Immobilienlobby lehnt es jede Verbesserung für die Mieter*innen in unserem Land ab. Mit Ihrer Unterstützung ändern wir das jetzt!

Michael Töngi

Nationalrat und Vizepräsident Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz

Wohnungssuche Was hilft?	3
WohnFit Die Wohnungsnot trifft armutsgefährdete Personen besonders schwer	6
Leerkündigungen Wohnschutzmassnahmen schaffen Abhilfe	8
Mietbarometer Die Mietkrise spitzt sich zu	10
Mietttipp Wie geht eine Anfechtung des Mietzinses?	14
Film Barbara Busers Leben auf der Leinwand	17
Realsatire Manchmal wollen Mieter*innen einfach zu viel	18

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
Fabian Gloor, Stefan Hartmann,
Lorenz Keller, Tom Künzli, Isabel Morf,
Samantha Taylor, Michael Töngi
Gestaltungskonzept
Hubertus Design GmbH, Zürich
Layout
Atelier Bläuer, Joel Kaiser, Bern
Titelbild (mit KI-Tools gestaltet),
Grafiken (S. 11 mit Datawrapper erstellt)
Romina Loliva
Korrektorat
Nicole Bell, Zürich
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



Foto: Keystone/Walter Bieri

Die Wohnungssuche gleicht einer Lotterie: Schon vor zehn Jahren standen in Zürich Hunderte von Menschen an, um eine Wohnung zu besichtigen.

Wenn die Suche nach dem neuen Zuhause zermürbt

Der Wohnungsmarkt in der Schweiz ist für Mieter*innen ein hartes Pflaster. Nicht nur, weil das Angebot knapp ist, sondern auch, weil die Suche viel abverlangt. Wer nicht dauernd am Computer sitzt oder Geld für Suchabos ausgeben kann, verliert. Was es für die Suche braucht und wo Mieter*innen trotz allem Handlungsspielraum haben.

Manchmal braucht Graziella eine Pause. Dann mag sie sich nicht mehr mit dem Thema Wohnungssuche befassen. Seit sieben Jahren sucht sie bereits ein neues Zuhause. Zuerst eine Familienwohnung, inzwischen suchen die Eltern getrennt nach zwei 3,5-Zimmer-Wohnungen. Die Tatsache, dass sie für ihr Kind nahe beieinanderbleiben möchten, erschwert die Suche zusätzlich: «Wir möchten unserem Kind ein stabiles und konflikt-armes Umfeld bieten, trotz der Umstände. Den Wohnraum zu teilen, fordert uns», sagt Graziella. Hinzu kommt: Graziellas Gehalt aus ihrer 60-Prozent-Anstellung als Wirtschaftsinformatikerin reicht nicht aus für die marktüblichen Preise. Bezahlbare Wohnungen sind jedoch, kaum sind sie auf dem Markt, gleich wieder weg.

Wer nicht dauernd Mails checken kann, ist schnell raus

Der Wohnungsmarkt ist für Mieter*innen ein hartes Pflaster. Das Angebot ist vielerorts knapp. Wie herausfordernd allein die Suche ist, zeigt sich schnell. Wer nur gelegentlich einen Blick auf eine der gängigen Immobilienplattformen wirft, ist chancenlos. Das Tempo auf dem Markt ist hoch. Auf öffentlichen Portalen sind Wohnungen teilweise nur wenige Tage oder gar Stunden ausgeschrieben. Wer nicht schnell reagieren kann, verliert. «Wer eine Wohnung sucht, muss dranbleiben und sich breit aufstellen. Es reicht nicht mehr, einen Newsletter von einem Immobilienportal zu abonnieren. Man braucht zahlreiche», sagt Mario Stübi, Präsident des Mieterinnen- und Mieterverbandes Luzern, Nidwalden, Obwalden und Uri. Idealerweise liest man die Mailflut unmittelbar nach Erhalt und hat gleich am nächsten Tag Zeit für eine Besichtigung – ausgerüstet mit allen Formularen und Bewerbungsschreiben, versteht sich. «Wer das nicht leisten kann, ist oft raus», so Stübi. Zeit und Flexibilität sind zentrale Faktoren für die Wohnungssuche. Menschen, die nicht über diese Ressourcen verfügen, sind klar im Nachteil. Betroffen sind vor allem ältere Menschen, Menschen mit einer Sprachbarriere oder Menschen, die aus beruflichen Gründen nicht konstant Zugang zum Computer oder zu ihren Mails haben.

Verwaltungen inserieren selbst

Daneben sind Suchende zunehmend auf ein Netzwerk angewiesen. Viele Wohnungen gelangen nie auf öffentliche Portale. Sie wechseln ihre Bewohner*innen über Social-Media-Posts oder Chatgruppen. Wie oft das der Fall ist, ist laut Daniel Gähwiler, Geschäftsführer des MV Luzern, schwierig zu sagen. Es gibt keine Statistik. Aber: «Man kann davon ausgehen, dass zahlreiche Wohnungen so vergeben werden. Vor allem an Orten, an denen die Nachfrage gross und das Angebot knapp ist.» Zudem sparen immer mehr Immobilienverwaltungen Aufwand und Kosten und schreiben freie Wohnungen nicht mehr auf gängigen Plattformen aus. «Stattdessen inserieren sie auf ihrer Website oder informieren mit eigenem Newsletter», so Gähwiler. Eine weitere Quelle, die man kennen und regelmässig prüfen muss.

120 Franken für die Wohnungssuche

Zu guter Letzt schlagen die Immobilienportale Profit aus der Not der Mieter*innen – mit kostenpflichtigen Abos. Das Prinzip: Wer bezahlt, sieht bestimmte Inserate früher und kann sich sofort bewerben. Wer nicht zahlt, muss bis zu einer Woche warten. 39.95 Franken monatlich kostet das Drei-Monats-Abo «Mieter Plus» bei Homegate oder Immo-scout24. Macht knapp 120 Franken für eine dreimonatige Suche. Geld, das längst nicht alle zur Verfügung haben. Michael Töngi, Vizepräsident des Mieterinnen- und Mieterverbandes Schweiz, sieht in solchen Bezahlabos eine weitere «Blüte des renditeorientierten Wohnungsmarkts». «Man macht aus allem Geld, woraus man Geld machen kann», kritisiert er. Mario Stübi weiss, dass Mieter*innen solche Abos dennoch rege nutzen. «Man macht das mit, aus Verzweiflung und in der Hoffnung, sich wenigstens einen kleinen Vorteil verschaffen zu können.»

Graziella hat zwar bisher nie ein Bezahlabo gelöst – das verstösst gegen ihre Prinzipien. Aber auch sie erhält täglich zahlreiche Newsletter, ist Mitglied in mehreren Genossenschaften, Teil unterschiedlicher Chatgruppen und prüft regelmässig die Websites von Verwaltungen. Bislang erfolglos.

Wohnungen sind so schnell wieder vom Markt wie selten zuvor

Dass die Wohnungssuche eine grosse Herausforderung ist, belegen Zahlen. Etwa der jährliche Online-Wohnungsindex, den der Hauseigentümerverband (HEV), der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft (SVIT) und das Immobilienportal newhome publizieren. Die jüngste Erhebung zeigt: Zwischen Oktober 2024 und September 2025 waren Mietwohnungen schweizweit so kurz auf dem Markt wie selten zuvor. Konkret ist die sogenannte Insertionsdauer um einen Tag auf 24 gesunken. Laut den Macher*innen der Studie ein «rekordtiefer Wert». Dies ist umso beachtlicher, als im selben Zeitraum landesweit rund 24 000 Wohnungen mehr ausgeschrieben waren als im Vorjahr (plus 6 Prozent).

Dass sich Mieter*innen an vielen Orten bewerben müssen, bevor es mit einem Umzug klappt, darauf deutet auch die hohe Zahl der angeforderten Betreibungsregister Auszüge. Rund zwei Millionen sind es gemäss Erhebung jährlich. 80 Prozent davon für Mietwohnungen.

Grosse regionale Unterschiede

Die Dauer der Ausschreibung unterscheidet sich von Region zu Region. Am meisten Zeit lassen können sich Mieter*innen in den Kantonen Jura, Neuenburg und Tessin. Hier sind Wohnungen 51, 40 und 37 Tage ausgeschrieben. Am höchsten ist der Druck in den Kantonen Genf und Zug (14 Tage) sowie Zürich, Schwyz und Nidwalden (16 Tage). In den Städten muss man besonders in Chur schnell sein. Hier sind Wohnungen nur zehn Tage auf dem Markt. An zweiter und dritter Stelle folgen Winterthur und Zug (13 Tage). Zürich belegt Platz sechs (16 Tage), gefolgt von Luzern (17 Tage). Luzern zählt dabei zu jenen Städten mit dem grössten Nachfrageüberhang, obwohl das Angebot im vergangenen Jahr fast um einen Fünftel gestiegen ist.

Kurzfristigkeit nimmt zu

Dies spürt man beim MV Luzern. Beispielsweise bei den Wohnungswechseln. Laut Gähwiler nehmen die Wohnungskündigungen auf die offiziellen Kündigungstermine ab. Immer mehr Mieter*innen ziehen ausserterminlich aus. «Die Kurzfristigkeit hat zuge-

nommen. Wer eine Wohnung bekommt, nimmt sie. Auch wenn das bedeutet, dass man drei Wochen später umziehen muss», sagt Gähwiler. Viele nehmen auch in Kauf, ein oder zwei Monate doppelt Miete zu bezahlen. Eine erhebliche finanzielle Mehrbelastung. Der Trend der Kurzfristigkeit greift laut Gähwiler immer weiter um sich. Inzwischen konzentrierte er sich nicht mehr allein auf Luzerns Kernstadt, sondern zeigte sich auch am Stadtrand oder in den angrenzenden Gemeinden.

Wer seine Rechte kennt, ist weniger ausgeliefert

Doch wie soll man bei der Suche vorgehen, wenn man die Wohnung wechseln will oder muss? Sich dem Tempo und den Auswüchsen des Systems zu verweigern, scheint schlicht keine Option. Mario Stübi rät einerseits, das Anliegen möglichst breit zu streuen. «Je mehr Menschen wissen, dass man eine Wohnung sucht, umso grösser die Chance, dass einem etwas zugetragen wird.» Zudem sei es hilfreich, sich der Herausforderungen bewusst zu sein. «Eine Suche birgt viel Frustpotenzial: das Inserat, das schnell wieder weg ist, die Bewerbung, auf die ich nie eine Antwort erhalte, die Wohnung, die anders aussieht als auf den Bildern. Es lohnt sich, sich mental darauf einzustellen.»

Daniel Gähwiler weiss, dass der Frust der Mieter*innen oft entsteht, weil sie sich in einer so existenziellen Situation ausgeliefert fühlen. «Aber man ist nicht ganz machtlos», betont Gähwiler. Zieht man beispielsweise in eine Wohnung, deren Zustand schlechter ist, als angenommen, muss man nicht alles hinnehmen. «Man kann bei Mietbeginn prüfen, ob es Mängel gibt, und ihre Behebung verlangen. Den Riss in der Wand muss man nicht akzeptieren.» Gleiches gilt für unbegründete Kosten im Bewerbungsverfahren, Kosten, die Vermieter*innen beim Auszug auf Mieter*innen abwälzen wollen, oder Mieterhöhungen. Gähwiler betont: «Man muss sich nicht alles gefallen lassen. Man hat Rechte. Wurde die Miete beim Einzug erhöht, empfehlen wir, sich bei uns beraten zu lassen, ob die Anfechtung des Anfangsmietzinses aussichtsreich ist.» Wichtig sei, sich früh genug über die

eigenen Möglichkeiten zu informieren. Dabei kann der MV beraten und unterstützen.

Graziella ist von diesem Punkt noch etwas entfernt. Ihr Fokus liegt nach wie vor auf der Suche. In einem nächsten Schritt will sie ihr Netzwerk aktivieren – wieder einmal: «Ich werde im Quartier Flyer verteilen, mit möglichst vielen Leuten reden und meine Reichweite in den sozialen Medien nutzen. Ich hoffe, das wirkt.»

Tipps bei der Wohnungssuche

- **Wohnungsinserate aufmerksam anschauen – keine Vorauszahlungen tätigen**

Fingierte Wohnungsinserate kommen leider vor. Dabei werden Wohnungsinteressent*innen aufgefordert, vor der Schlüsselübergabe eine Kautions einzuzahlen. Nach der Bezahlung hören die Interessent*innen hingegen nichts mehr von der angeblichen Vermieterschaft, und es kommt auch nicht zur Schlüsselübergabe. Das Mietzinsdepot ist weg. Die abgebildeten Wohnungen existieren teilweise gar nicht. Tätigen Sie nie irgendwelche Vorauszahlungen. Mietzinsdepots sollten sie auf ein Sperrkonto und nur nach Unterzeichnung des Mietvertrags einzahlen.

- **Umtriebsentschädigungen bei Wohnungsbesichtigungen sind nicht zulässig**

Bei Wohnungsbesichtigungen wird manchmal auf dem Anmeldeformular eine Umtriebsentschädigung aufgeführt, die fällig wird, wenn kein Mietvertrag zustande kommt. Solche Entschädigungen sind unzulässig. Für den Nichtabschluss eines Mietvertrags schulden Sie keine Entschädigung. Das gilt selbst dann, wenn dies auf dem Anmeldeformular stand, das Sie unterschrieben haben.

- **Offenlegung des Anfangsmietzinses in einzelnen Kantonen**

In einigen Kantonen (Basel-Stadt, Bern, Freiburg, Genf, Luzern, Neuenburg, Waadt, Zug und Zürich) ist die Vermieterschaft verpflichtet, Mieter*innen bei Wohnungsknappheit den Anfangsmietzins mit einem amtlichen Formular bekannt zu geben. Neben dem bisherigen Mietzins muss dieses Formular die bisherigen Kostenstände (Referenzzinssatz, LIK) enthalten. Diese Mitteilung muss spätestens innert dreissig Tagen nach Übergabe der Wohnung erfolgen.

«Die Betroffenen wünschen sich schlicht eine sichere und für sie bezahlbare Wohnung – ein Grundrecht»

Die Wohnungsnot trifft armutsgefährdete Personen besonders schwer. Caritas Zürich bietet mit dem Projekt WohnFit niederschwellige Unterstützung an. Handeln müsste die Politik dennoch.

Aline Suter, Caritas Zürich unterstützt mit dem Projekt WohnFit armutsgefährdete Menschen bei der Wohnungssuche. Warum ist das nötig?

Armutsgefährdete Menschen sind überdurchschnittlich häufig von prekären Wohnsituationen betroffen – sei es durch eine Leerkündigung, beengte Wohnverhältnisse oder einen unsicheren Untermietvertrag. Wenn sie eine Wohnung suchen, geschieht das nie freiwillig. Bei der Wohnungssuche werden sie dann damit konfrontiert, dass sie auf dem Wohnungsmarkt stark benachteiligt sind. Personen mit Betreibungen oder einem

unregelmässigen Einkommen im Stundenlohn sind aus der Perspektive der Immobilienverwaltungen nicht «attraktiv»; auch für Familien ist es schwierig. Zudem ist die Anzahl an – für unsere Zielgruppe – leistbaren Wohnungen verschwindend klein und nimmt immer mehr ab.

Wie sieht die Unterstützung konkret aus?

Mit der «Anlaufstelle Wohnungssuche» sind wir seit Anfang dieses Jahres einmal pro Woche in Altstetten (Stellwerk 500, Caritas Zürich) und Oerlikon (Zentrum ELCH Accu). Armutsgefährdete Menschen können während der Öffnungszeiten ohne Anmeldung vorbeikommen und sich von Fachpersonen und Freiwilligen zum Thema Wohnungssuche informieren lassen. Häufig unterstützen wir auch ganz konkret, beispielsweise mit dem Schreiben eines überzeugenden Bewerbungsbriefes, dem Einrichten von Wohnungssuchabos oder dem Ausfüllen eines komplizierten Formulars. In besonders prekären Situationen leiten wir die Personen an andere Fachstellen weiter. Wir bieten auch einen Infokanal auf WhatsApp mit bezahlbaren Wohnungsinseraten im Kanton Zürich an, die wir in Einfacher Sprache verschicken. Damit versuchen wir, dem Trend der zahlungspflichtigen Suchabos entgegenzuwirken.

Die Wohnungsnot trifft armutsgefährdete Personen besonders schwer. Wie zeigt sich das?

Ich würde nicht von einer Wohnungsnot, sondern von einer Wohnkrise sprechen – für alle, die auf günstigen Wohnraum angewiesen sind, aber für armutsgefährdete Personen ganz explizit. Es fehlt nicht nur an freien Wohnungen, sondern es geht auch um Fragen der Zugänglichkeit, Bezahlbarkeit und Qualität der Wohnungen. Laut dem Gesundheitsmonitor von 2020 sind 83 Prozent der armutsbetroffenen Haushalte in der Schweiz nicht angemessen wohnversorgt. Ausserdem belastet die monatliche Miete das Haushaltsbudget extrem stark: 90 Prozent der einkommensarmen Personen geben mehr als 40 Prozent ihres verfügbaren Einkommens für Wohnkosten aus.

Wo und wie wohnen Menschen mit tiefem Budget?

In urbanen Gebieten leben viele armutsgefährdete Personen in Randquartieren oder in Stadtteilen mit hohen Lärmemissionen. Die Infrastruktur ist häufig schlechter und es fehlt teilweise an Grünräumen. Gerade alleinstehende Personen leben häufig zur Untermiete in geteilten Apartments – diese Wohnungen werden als Geschäftsmodell von Firmen günstig gemietet, spartanisch ausgestattet und für 1400 Franken pro Zimmer vermietet. Viele Personen zeigen uns Fotos von Wohnungen mit starkem Schimmelbefall, kaputten Küchen, fehlenden Türen – die Liste ist lang. Familien mit Kindern wiederum leben häufig in zu kleinen Wohnungen; kürzlich sprach ich mit einer fünfköpfigen Familie, die in einer 2-Zimmer-Wohnung lebt.

Was passiert, wenn sie eine neue Wohnung brauchen? Wie läuft die Wohnungssuche für sie ab?

Personen, die Sozialleistungen beziehen, haben ein klar vorgegebenes Budget für die neue Wohnung. In der



Aline Suter ist seit 2024 Projektleiterin bei Caritas Zürich. Zuvor hat sie als wissenschaftliche Mitarbeiterin im Themenbereich Soziale Stadtentwicklung an der Hochschule für Soziale Arbeit FHNW geforscht und unterrichtet.

Stadt Zürich sind das für eine vierköpfige Familie beispielsweise 1950 Franken Nettomiete pro Monat – was für die hohen Angebotsmieten in der Stadt wenig ist. Ihr Vorteil ist, dass die Finanzierung der Miete durchs Sozialamt gesichert ist. Gleichzeitig sind sie stark mit gesellschaftlichen Stigmatisierungen konfrontiert – es gibt noch heute Verwaltungen und Eigentümer*innen, die keine Personen mit Sozialhilfe einziehen lassen würden. Bei sogenannten Working Poor – Menschen also, die trotz Arbeit kaum über die Runden kommen – gibt es bei der Wohnungssuche oft Schwierigkeiten im Zusammenhang mit prekären Arbeitsverhältnissen. Die Personen haben kein regelmässiges Einkommen, was für gewisse Vermieter*innen bereits ein Ausschlusskriterium ist – obwohl sie ihre Miete bisher immer pünktlich bezahlt haben.

Welche Hürden müssen diese Personen überwinden?

Bei der Wohnungssuche gibt es zahlreiche Hürden, angefangen natürlich mit der geringen Anzahl an bezahlbaren Wohnungen. Dann braucht man ein digitales Gerät und gute digitale Kompetenzen, um sich für Wohnungen zu bewerben. Und Zeit. Die Suche ist ähnlich ressourcenintensiv wie die Arbeitssuche. Viele Inserate sind nur wenige Minuten online, die Besichtigungstermine innert Kürze ausgebucht. Das ist gerade für Personen, die Schicht arbeiten oder alleinerziehend sind, eine unüberwindbare Hürde. Nicht alle können spontan an einem Dienstagmorgen an einen Besichtigungstermin am anderen Ende der Stadt hetzen. Sprachliche Herausforderungen und ein fehlendes soziales Netzwerk begegnen uns auch sehr häufig. Und dann werden eben immer mehr Wohnungen nur im Rahmen von zahlungspflichtigen Wohnungssuchabos publiziert – das schliesst unsere Zielgruppe schon vom Zugang zu den Inseraten aus. Auch die psychische Belastung ist nicht zu unterschätzen; die ständigen Absagen, vielleicht der Zeitdruck der Kündigung im Nacken – das löst viel Stress aus.

Studien belegen, dass armutsgefährdete Personen überdurchschnittlich von Verdrängung betroffen sind. Was bedeutet das für sie im Alltag?

Sie verlieren ihr soziales Netzwerk. Das ist für alle Personen schlimm, aber gerade für armutsgefährdete Personen kann das ein Kipppunkt sein: Was mache ich als alleinerziehende Mutter, wenn ich mein krankes Kind nicht mehr schnell zu meiner mir vertrauten Nachbarin bringen kann, damit ich arbeiten gehen kann? Personen, die aus der Stadt Zürich verdrängt werden, verlieren teilweise den Zugang zu bezahlbarer Kinderbetreuung. Je nach Gemeinde gibt es keine oder kaum subventionierte Plätze. Ausserdem verliert man mit dem erzwungenen Wegzug aus der Stadt Zürich gewisse Unterstützungsleistungen, die gerade für armutsgefährdete Personen überlebenswichtig sein können, beispielsweise Energiekostenzulagen. Für viele, die Schicht arbeiten, ist auch der Arbeitsweg ein Problem. Ich habe kein Auto und muss mit den öffentlichen Verkehrsmitteln um 4 Uhr in der Nacht meine Schicht beginnen; das ist in gewissen Wohnorten schlichtweg nicht möglich. Die Verdrängung kann also viele Folgeprobleme auslösen: Jobverlust, soziale Isolierung, Verlust von Zugehörigkeit, häufiger Schulwechsel.

Wie gross ist die Nachfrage nach dem Angebot?

In den ersten Wochen besuchten wöchentlich rund 30 Personen unsere Anlaufstellen. Für ein neues Angebot ist das sehr viel. Hochgerechnet auf ein Jahr sind das zwischen 1000 und 1500 Besucher*innen. Dazu kommen noch die einmaligen Kontaktaufnahmen per Mail oder Telefon. Viele Interessent*innen wohnen in Gemeinden ausserhalb der Stadt Zürich oder sogar in anderen Kantonen. Dort fehlt es häufig an Unterstützungsangeboten. Der Bedarf bei der Zielgruppe ist also sehr hoch. Die Anlaufstelle ist ein neues Angebot, das Projekt WohnFit gab es als Tandemprogramm bereits seit 2018. Die Nachfrage nach Unterstützung war auch vorher hoch.

Wie erfolgreich ist das Projekt und wo liegen seine Grenzen?

Erfolgsfaktoren wie beispielsweise eine Wohnungszusage sind schwierig zu messen – auch, weil unser Angebot nichts an der Tatsache ändern kann, dass es an leistbarem Wohnraum für armutsgefährdete Menschen fehlt. Wir können mit

unserem Angebot etwas dazu beitragen, dass armutsgefährdete Personen bei der Wohnungssuche entlastet werden, sie die nötigen Informationen zielgerichtet erhalten und ihr Bewerbungsdossier zumindest formal den Vorgaben entspricht. Dass sie aber strukturell auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind und es zu wenig bezahlbare Wohnungen gibt, bleibt. Deshalb ist es uns auch ein grosses Anliegen, neben der individuellen Unterstützung die Öffentlichkeit und die Politik für diese Themen zu sensibilisieren.

Wie müsste die Politik aktiv werden, aus Ihrer Sicht?

Wir benötigen dringend eine ganzheitliche Herangehensweise: Es braucht eine noch intensivere Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus und eine Strategie, um den Verlust von bezahlbaren Wohnungen zu verhindern. Beispielsweise braucht es einen sozialverträglichen Umgang mit Sanierungen – auch bei profitorientierten Eigentümerschaften. Ebenso wichtig für armutsgefährdete Personen wäre eine finanzielle Unterstützung beim Erwerben von Genossenschaftsanteilsscheinen oder beim Bezahlen des Mietzinsdepots. Von den Eigentümer*innen – seien das Institutionelle, Private, Genossenschaften oder die öffentliche Hand – wünsche ich mir eine verstärkte Auseinandersetzung mit Vergabekriterien von Wohnungen: Wie können wir hier Hürden abbauen und armutsgefährdete Personen nicht konsequent ausschliessen?

Und was wünschen sich die Betroffenen?

Mit dem Hinschauen ist bereits der erste Schritt getan. Wir müssen uns der Lebensrealitäten von armutsgefährdeten Personen bewusst werden. Aber ganz ehrlich: Die Betroffenen wünschen sich schlicht eine sichere und für sie bezahlbare Wohnung – ein Grundrecht. Hilfreich wäre sicher auch eine kostenlose Mietrechtsberatung, die in unterschiedlichen Sprachen angeboten wird.

Die Finanzierung des Angebots ist für die kommenden vier Jahre gesichert. Ein wesentlicher Teil wird durch das Sozialdepartement der Stadt Zürich getragen. Die darüber hinausgehend Kosten übernimmt Caritas Zürich aus eigenen Mitteln.

Mieter*innen raus, Mietzinse rauf

Wie Leerkündigungen Wohnungen verteuern – und was die Politik dagegen tun kann.



«Burger-Pensionskasse kündigt 18 Wohnungen, um Miete zu erhöhen»

Die Pensionskasse der Burgergemeinde Bern will die Bewohner*innen von 18 Wohnungen auf die Strasse stellen. Ziel ist es, die Mietzinse um 41 bis 64 Prozent zu erhöhen. Die Liegenschaften werden nicht mal saniert.

Die Nachricht kommt oft unscheinbar: ein eingeschriebener Brief, ein neutraler Ton, ein scheinbar sachlicher Grund. «Kündigung des Mietverhältnisses wegen umfassender Sanierung.» Was auf dem Papier nach notwendigem Unterhalt klingt, bedeutet für viele Menschen: Auszug, Wohnungssuche auf einem überhitzten Markt – und am Ende deutlich höhere Mieten.

Hinter zahlreichen sogenannten Leerkündigungen steckt nicht selten das Ziel, die Rendite zu maximieren. Die Logik ist simpel: Je mehr Mieter*innen ausziehen, desto stärker kann an der Preisschraube gedreht werden.

Totalsanierung als Totschlagargument

Eigentümer*innen kündigen sämtlichen Mieter*innen mit der Begründung, die Liegenschaft müsse umfassend saniert werden. Ob diese Totalsanierung tatsächlich nötig oder verhältnismässig ist, bleibt oft ungeprüft – die Betroffenen kennen ihre Rechte nicht oder haben Angst vor negativen Auswirkungen.

Notwendige Unterhaltsarbeiten (Fenster ersetzen, Leitungen sanieren) werden mit teuren Ausbauten kombiniert: Luxusküchen, neue Bäder, Parkettböden. Das treibt die Kosten zusätzlich in die Höhe und macht die Mietzinse für die bisherigen Bewohner*innen unerschwinglich. Das Ergebnis: Die ursprüngliche Mieterschaft – oft mit tiefem oder mittlerem Einkommen, Familien, ältere Menschen, Personen mit Migrationsgeschichte – verliert ihren Wohnraum. Die «neue Zielgruppe» soll zahlungskräftig und flexibel sein.

Sanieren ja – verdrängen nein

Niemand bestreitet, dass Gebäude unterhalten und energetisch verbessert werden müssen. Klimaziele, altersgerechtes Wohnen, Barrierefreiheit: All das braucht Investitionen. Die Frage ist, ob Sanierungen als Vorwand genutzt werden, um aus bezahlbarem Wohnraum ein Renditeprodukt zu machen.

Entscheidend ist deshalb nicht, ob saniert wird, sondern wie. Und hier muss die Politik ansetzen. Denn Leerkündigungen und Verdrängung sind keine Naturgesetze, sondern das Ergebnis einer Renditeoptimierung, der keine Grenzen gesetzt werden. Was klare Regeln aus-

«Leerkündigung trifft 20 Mietparteien»

20 Mietparteien müssen aus ihren Wohnungen in Oberengstringen ausziehen, damit die drei Liegenschaften abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden können.

machen, zeigt der Kanton Basel-Stadt. Der Mieterinnen- und Mieterverband Basel hat zwischen 2018 und 2022 Kündigungsfälle in über 60 Überbauungen betreut. Über 5500 Mieter*innen waren betroffen. Im Mai 2022 trat in Basel ein Wohnschutzgesetz in Kraft, das Mieter*innen vor Renditesanierungen schützt. Leerkündigungen lassen sich nicht mehr so einfach mit der Floskel «Totalsanierung» kaschieren. Eigentümer*innen müssen belegen, dass ihre Projekte nicht primär der Verdrängung dienen.

Auch der Kanton Genf kennt seit längerem Vorschriften im Miet- und

Wohnschutzbereich. Gewisse Sanierungen und Umnutzungen sind dort nur mit behördlicher Bewilligung möglich, und diese kann an Bedingungen geknüpft werden wie die Begrenzung der Mietzinserhöhungen nach Umbauten.

In Zürich steht am 14. Juni eine Abstimmung an, die in eine ähnliche Richtung zielt: mehr Schutz vor Leerkündigungen, vor allem im preisgünstigen Segment.

Politische Lösungen sind möglich – wenn der Wille da ist

Die Beispiele aus Basel und Genf, die anstehende Abstimmung in Zürich:

«3½-Zimmer-Wohnung kostet nach Sanierung plötzlich 3500 Franken»

Vor den Bauarbeiten kostete eine 3½-Zimmer-Wohnung rund 2100 Franken. Nach der Sanierung verlangt die GVB für die zehn Wohnungen zwischen 3030 und 3270 Franken (ohne Nebenkosten).



Region

3½-Zimmer-Wohnung kostet nach Sanierung plötzlich 3500 Franken

Leerkündigung im Berner Nordquartier Die Gebäudeversicherung Bern erhöht nach einer Leerkündigung die Mieten stark. Das sei ein «weiteres Beispiel für die Vernichtung von bezahlbarem Wohnraum», sagt der Mieterverband.

Carlo Senn und
Rahel Guggisberg

Es ist einer der beliebtesten Stadtteile in Bern: Breitenrain-Lorraine. Im Volkswand «Breitste». Hier ist es vielerorts ruhig, und die Quartiere liegen nahe an der Innenstadt. Bekannt ist der Stadtteil allerdings zunehmend auch für steigende Mieten. Jüngstes Beispiel ist ein Wohnblock an der Hausbühlstrasse im Spitalacker. Hier sanitiert die Gebäudeversicherung Bern (GVB) seit April einen Wohnblock. Die Eigentümerin hat allen Mietenden gekündigt, eine sogenannte Leerkündigung. Vor den Bauarbeiten kostete eine 3½-Zimmer-Wohnung gleich beim Spital netto rund 2100 Franken. Nach der Sanierung verlangt die GVB für die zehn Wohnungen zwischen 3030 und 3270 Franken. Zusammen mit den Nebenkosten liegt der Preis pro Monat teilweise bei über 3500 Franken. Dafür gibt es mit oft 98 Quadratmetern Wohnfläche relativ viel Platz. Normalerweise haben Wohnungen dieser Grösse vier Zimmer.



Die Mietkrise spitzt sich zu

Eine bezahlbare Wohnung zu finden, ist für viele Menschen in der Schweiz zur Stressprüfung geworden. Das zeigt die neue, gross angelegte Umfrage des Mieterinnen- und Mieterverbandes Schweiz.

Wohnungssuche: «schwierig»

Die Langzeitmiete ist in der Schweiz die Regel. Wer einmal fündig geworden ist, zieht oft lange nicht mehr um: 39 Prozent der Befragten haben angegeben, schon über 6 Jahre in derselben Wohnung zu wohnen. 15 Prozent schon über 21 Jahre.

Das hat viel mit der angespannten Situation zu tun: 72 Prozent berichten, dass die letzte Suche nach einer bezahlbaren Mietwohnung «eher schwierig» oder «sehr schwierig» war. Das gilt in grösseren Städten genauso wie auf dem Land, in der Deutschschweiz wie in der Romandie und im Tessin. Regionale Unterschiede gibt es – aber nirgends ist die Wohnungssuche für die Mehrheit einfach.

Hohe finanzielle Belastung und Probleme mit der Vermieterschaft

Die Miete verschlingt bei vielen Haushalten zwischen 20 und 40 Prozent des Einkommens. Ein nicht zu unterschätzender Teil liegt sogar darüber. Damit stehen Mieten in Konkurrenz zu steigenden Kosten für Energie, Krankenkassen, Lebensmittel – und Mieter*innen geraten unter Druck, in anderen Lebensbereichen sparen zu müssen.

Vermieterschaft löst Probleme längst nicht immer

Hinzu kommen Konflikte im laufenden Mietverhältnis: Gut zwei Drittel der Befragten sagen, sie hätten (oder hatten) Probleme mit der Vermieterschaft. Am häufigsten genannt werden:

- mangelnder Unterhalt und verzögerte oder verweigernde Reparaturen,

- Mängel an der Wohnung,
- Streit um Nebenkostenabrechnungen,
- Mietzinserhöhungen,
- nicht erhaltene Mietzinsreduktion bei einer Referenzzinssenkung.

Besonders brisant: Im Durchschnitt geben mehr Personen an, dass ihre Probleme nicht gelöst wurden, als dass sie eine Lösung gefunden hätten. Oft setzt sich die Vermieterseite durch, ohne dass der Rechtsweg beschritten wird. Das deutet auf ein strukturelles Machtungleichgewicht hin – auch deshalb, weil viele Mieter*innen den Konflikt aus Angst vor Repressionen scheuen.

Mehrheit sieht Vermieterseite im Vorteil

Auf die Frage, wen das Mietrecht bevorzuge, antworten 58 Prozent: die Vermietenden. Besonders deutlich wird das bei konkreten Instrumenten:

- Nach Senkungen des Referenzzinssatzes wehrt sich fast die Hälfte der Befragten gar nicht – obwohl Anspruch auf Mietzinssenkung bestehen könnte. Die Gründe dafür: Angst vor einem belasteten Verhältnis zur Vermieterschaft, die Erwartung eines Konflikts oder Unkenntnis der eigenen Rechte.
- Nur 5 Prozent haben jemals den Anfangsmietzins angefochten – meist aus denselben Gründen: Man kennt den Vormietzins nicht, weiss nicht um die Möglichkeit der Anfechtung oder «findet es nicht notwendig». Von denjenigen, die den Vormietzins angefochten haben, waren jedoch 45 Prozent erfolgreich, was wiederum das Potenzial einer Mietzinsüberprüfung aufzeigt.

Rechte existieren auf dem Papier, werden aber in der Praxis oft nicht genutzt – weil das Risiko, die Gegenpartei zu verärgern, als zu hoch eingeschätzt wird und Informationen fehlen. Wer handelt, kann jedoch viel Geld sparen. Der individuelle Weg ist aber für viele Mieter*innen zu aufwendig und mit grossen Unsicherheiten verbunden.

Kündigungsangst: Minderheit – aber mit klaren Gründen

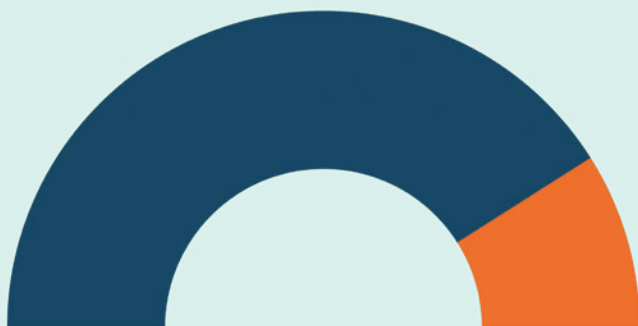
Ein Viertel der Befragten sagt, sie fürchteten sich vor einer Kündigung durch die Vermieterschaft. Diese 23 Prozent nennen vor allem einen Grund: anstehende oder befürchtete Sanierungen. Viele verbinden bauliche Erneuerungen unmittelbar mit Verdrängung. Hinzu kommen Ängste vor Eigenbedarfskündigungen oder sogenannten «Rache-kündigungen» nach Konflikten.

Breite Zustimmung zu stärkeren Eingriffen

Die politischen Erwartungen der Mieter*innen sind klar. In der Befragung erhalten verschiedene Forderungen sehr hohe Zustimmung. Hinter den meisten Forderungen stehen mehr als 8 von 10 Befragten, etwa:

- Automatische Weitergabe von Mietzinssenkungen bei Senkung des Referenzzinssatzes – ohne dass Mieter*innen aktiv klagen müssen.
- Mietpreiskontrolle und Kontrolle der Renditen: Mieten sollen auf marktübliche Renditen geprüft und überhöhte Profite begrenzt werden.
- Mehr gemeinnütziger und genossenschaftlicher Wohnraum zur Dämpfung des allgemeinen Mietniveaus.
- Strengerer Kündigungsschutz, insbesondere bei Sanierungen und Umnutzungen.

Solange diese Schritte ausbleiben, bleibt die Suche nach einer bezahlbaren Wohnung für viele Menschen ein Lotteriespiel, mit immer höheren Einsätzen.

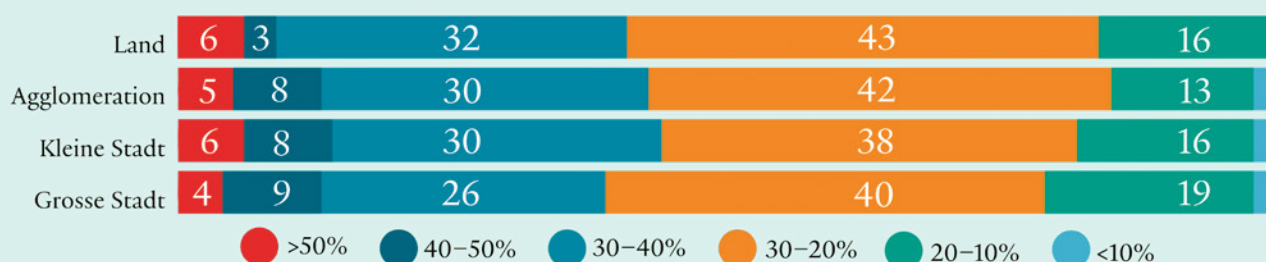


Die Mieten sind zu teuer

82% der Befragten geben mehr als 20% ihres Haushaltseinkommens für die Miete aus. 39% müssen mehr als 30% ihres Budgets für Mietkosten reservieren, bei 4% wird sogar mehr als 50% des Einkommens durch die Miete aufgebraucht.



82% geben mehr als 20% aus



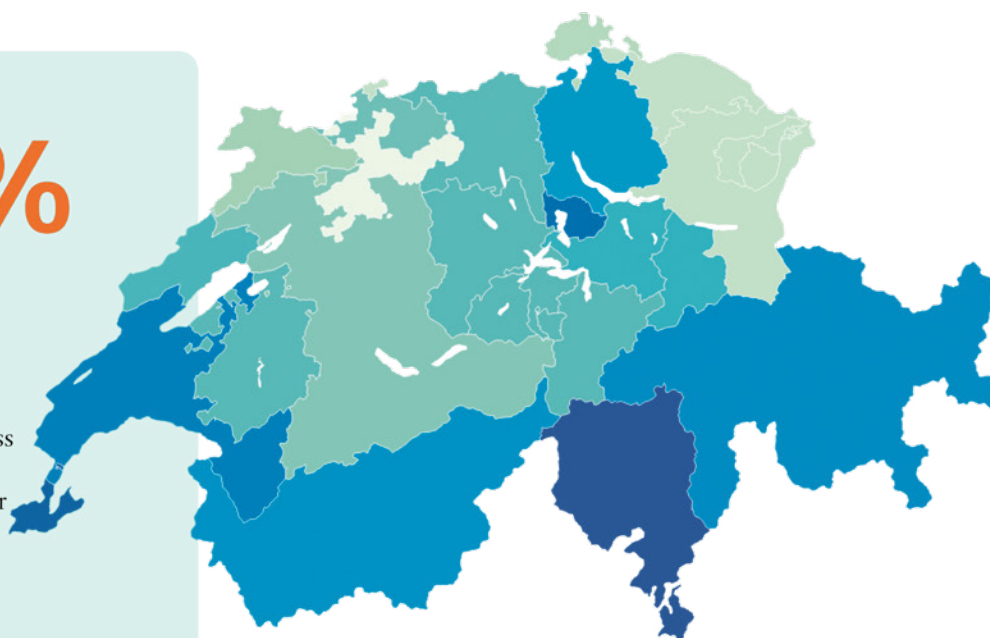
Ein schweizweites Phänomen

Egal ob auf dem Land oder in der Stadt – die grosse Mehrheit der Befragten gibt an, einen erheblichen Teil des Haushaltseinkommens für die Miete auszugeben. Nennenswerte Unterschiede zwischen grossen und kleinen Städten, der Agglomeration und ländlichen Gebieten gibt es kaum.

72%

Schwierige Wohnungssuche

72% der Befragten gaben an, dass die Suche nach ihrer aktuellen Wohnung eher schwierig bis sehr schwierig war. Das Problem betrifft die ganze Schweiz, in keinem Kanton liegt der Wert unter 50%.



70% Ungelöste Probleme

Rund drei Viertel der Befragten gaben an, Probleme mit ihrer Vermieterschaft zu haben. Über 20% sind von Problemen mit Reparaturen und Mängeln betroffen, 19% gaben an, Probleme aufgrund einer Mietzinserhöhung oder wegen des Anspruchs auf eine Mietzinsreduktion zu haben.



3-4,5 Zimmer



Viele Langzeitmieter*innen

39% der Befragten wohnen seit mehr als 6 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. 15% gaben an, bereits über 21 Jahre lang in ihrer Wohnung zu wohnen. Langzeitmiete ist in sowohl in städtischen wie ländlichen Gebieten die Regel. Die typische Wohnung umfasst 3 bis 4,5 Zimmer.

39% über 6 Jahre

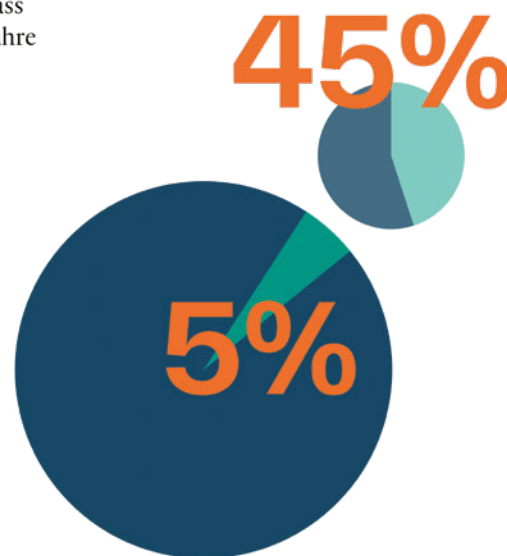
23%

Angst vor einer Kündigung

53% der Befragten befürchten, dass ihnen innerhalb der nächsten 2 Jahre aufgrund einer Sanierungen oder eines Konflikts mit der Vermieterschaft gekündigt wird.

Wenige Anfechtungen, aber sie sind erfolgreich

Nur 5% der Befragten fechten den Anfangsmietzins innerhalb der erlaubten 30 Tage an. Von diesen 5% sind aber 45% der Anfechtungen erfolgreich.



Mietpreiskontrollen, bezahlbarer Wohnraum und Wohnschutz

Um die Wohnkrise zu lindern, verlangt eine grosse Mehrheit der Befragten politische Massnahmen. 88% erachten es als prioritär, die automatische Weitergabe von Mietzinsreduktionen bei einer Senkung des Referenzzinssatzes einzuführen. 86% befürworten Mietpreiskontrollen, 85% wollen preisgünstigen Wohnraum fördern, 82% möchten einen besseren Kündigungsschutz bei Sanierungen, und 78% sind für die Offenlegung des Mietzinses der Vormieterschaft.



88% für die automatische Weitergabe der Mietzinssenkung

86% für Mietpreiskontrollen

85% für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum

82% für besseren Kündigungsschutz bei Sanierungen

78% für die Offenlegung des Mietzinses der Vormieterschaft

«Das ist doch Wucher»

Die Anfechtung des Anfangsmietzinses ist oft die einzige Möglichkeit, überhöhten Forderungen Paroli zu bieten.

Hansjörg Schneuwly atmet auf. In letzter Minute hat er eine neue Unterkunft gefunden: eine 3-Zimmer-Wohnung in einer älteren Liegenschaft im Breitsch in Bern. Eigentlich ideal, wäre da nicht die extrem hohe Miete. Diese beträgt nämlich 2500 Franken im Monat. «Das ist doch Wucher», schiesst es Schneuwly durch den Kopf. Nach der Scheidung musste er Margrit die Wohnung in Grosshöchstetten überlassen. Hinzu kam, dass Schneuwly mit seinen beiden Boaschlangen Jöggü und Chäspu viele Absagen kassierte. Vielen Vermieter*innen waren die schuppigen Mitbewohner einfach nicht geheuer. Schliesslich setzte er widerwillig seine Unterschrift unter den Mietvertrag. Zusammen mit dem Mietvertrag händigte ihm die Vermieterin das amtliche Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses von Wohnräumen aus. Im Kanton Bern müssen Vermieter*innen seit dem 1. Dezember 2025 dieses Formular zwingend abgeben. Auch die Kantone Basel-Stadt, Freiburg, Genf, Luzern, Zug und Zürich sowie Teile von Neuenburg und Waadt haben eine solche Formularpflicht eingeführt. Neu müssen Vermie-

ter*innen neben dem bisherigen Mietzins auch angeben, auf welchen Kostenständen dieser basierte. Dazu gehören der zuletzt angewendete Referenzzinssatz, der letzte Stand des Landesindexes der Konsumentenpreise sowie Angaben zu den eingetretenen Kostensteigerungen. Damit schafft das Formular mehr Transparenz und macht auch «versteckte Mietzinserhöhungen» sichtbar. Diese neue Regelung gilt in allen Kantonen mit Formularpflicht.

Schneuwly prüft das Formular und staunt. Die Vormieterin zahlte nur 1500 Franken. Warum er jetzt 40 Prozent mehr hinblättern soll, ist ihm ein Rätsel. In der Rubrik «Klare Begründung der (eventuellen Erhöhung) des Anfangsmietzinses» steht nur lapidar: «Anpassung an die Orts- und Quartierüblichkeit».

Faust raus, nicht im Sack

Um den massiven Mietaufschlag zu verhindern, muss Schneuwly selbst aktiv werden. Innerhalb von 30 Tagen nach der Wohnungsübernahme kann er den Anfangsmietzins bei der Schlichtungsbehörde anfechten, wenn er ihn für missbräuchlich hält. So schreibt es Art. 270

Zwei Boas sind schwierig zu vermitteln. Muss Schneuwly deshalb zu viel Miete bezahlen? Eine Anfechtung schafft Abhilfe.



Foto: Reto Schlatter; Montage: Romina Loliva

OR vor. Diese Möglichkeit widerspricht zwar dem Grundsatz der Vertragstreue. Ein Einwand, den die Vermieter*innen-lobby oft vorbringt. Deshalb ist eine Anfechtung nur unter klar definierten Bedingungen möglich.

Damit sich die kantonale Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht mit dem Fall befasst, muss mindestens eine der folgenden Bedingungen erfüllt sein: Die Mieterschaft war beim Abschluss des Mietvertrags wegen einer persönlichen oder familiären Notlage oder wegen der Lage auf dem örtlichen Wohnungsmarkt gezwungen, den Vertrag abzuschliessen. Das ist der Fall, wenn die Mieterschaft gute Gründe hat, die Wohnung zu wechseln, und man nicht erwarten kann, dass sie auf eine passende Gelegenheit verzichtet. Eine Notlage entsteht vor allem dann, wenn jemand an einem neuen Ort eine Wohnung suchen muss, weil sich der Lebensmittelpunkt verlegt hat. Das kann zum Beispiel nach einer Trennung oder wegen eines neuen Jobs passieren. Auch wer am gleichen Ort bleibt, kann in eine Notlage geraten, zum Beispiel dann, wenn die bisherige Wohnung gekündigt wird. Selbst wenn die Mieter*innen die Kündigung selber aussprechen, kann eine Notlage vorliegen. Das ist zum Beispiel der Fall bei Familienzuwachs oder wenn es wegen des Verhaltens der Vermieterschaft nicht mehr zumutbar war, in der ehemaligen Wohnung zu bleiben. Von «Wohnungsknappheit» spricht man, wenn weniger als 1,5 Prozent aller Wohnungen leer stehen. Ein Anfechtungsrecht besteht auch, wenn die Vermieterschaft den neuen Mietzins im Vergleich zum bisherigen Mietzins deutlich erhöht. Als «erheblich» gilt in der Praxis eine Erhöhung von mindestens 10 Prozent.

Frist im Blick behalten

Schneuwlys Vermieterin erhöhte den Mietzins um 40 Prozent. Zusätzlich besteht im Kanton Bern Wohnungsknappheit. Damit liegen gleich zwei Gründe für eine Anfechtung vor. Was Schneuwly allerdings beachten muss, ist die 30-tägige Frist für die Anfechtung. Diese beginnt grundsätzlich mit der Übernahme der Wohnung, also mit der Schlüsselübergabe. Da im Kanton Bern die Formularpflicht gilt, startet die Frist aber erst am Tag nach der Aushändigung des Formulars. Hätte die Vermieterin dieses nicht

abgegeben oder hätte es falsche oder unvollständige Angaben enthalten – etwa zu den vorherigen Kostenständen –, wäre Schneuwly nicht an die Frist gebunden. Der Mietzins gilt in einem solchen Fall als nicht gültig vereinbart, und die Mieterschaft kann auch später noch beantragen, dass die Schlichtungsbehörde oder das Gericht ihn im Zuge der sogenannten richterlichen Lückenfüllung festlegt. Die Berechnung der Frist ist heikel. Schneuwly sollte deshalb nicht bis zum letzten Tag warten, sondern frühzeitig handeln. Wird die Frist verpasst, gilt der vereinbarte Mietzins als akzeptiert.

Wann ist ein Mietzins missbräuchlich?

Wenn eine der Voraussetzungen von Art. 270 OR erfüllt ist, bedeutet das noch nicht, dass der Anfangsmietzins missbräuchlich ist. Ob dies zutrifft, wird im Schlichtungsverfahren durch die Schlichtungsbehörde oder später durch ein Gericht geprüft. Als oberstes Prinzip des Mietrechts gilt, dass der Ertrag aus einem Mietobjekt nicht übersetzt sein darf. Auch wenn sich der Mietzins im Rahmen der Orts- und Quartierüblichkeit bewegt, können Neumietter*innen geltend machen, dass die Vermieterschaft einen zu hohen Ertrag erzielt. Gehört die Liegenschaft jedoch schon lange derselben Eigentümerschaft, ist es oft schwierig, eine Ertragsberechnung vorzunehmen. In solchen Fällen müssen sich Neumietter*innen mit einer Beurteilung der Orts- und Quartierüblichkeit begnügen.

Früher reichte ein Aufschlag von 10 Prozent

Will die Mieterschaft einen Anfangsmietzins anfechten, liegt die Beweislast grundsätzlich bei ihr. Sie muss nachweisen, dass der Mietzins missbräuchlich ist. Ohne die entsprechenden Unterlagen ist dies für Mieter*innen kaum möglich. Sie können jedoch beantragen, dass die Vermieterschaft die erforderlichen Dokumente für eine Ertragsberechnung vorlegt.

Auch der Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit gestaltet sich in der Regel schwierig. Mindestens fünf Wohnungen müssen präsentiert werden, die hinsichtlich Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode mit dem betroffenen Objekt vergleichbar sind. Die Vergleichsobjekte müssen verschiedenen Eigentümer*innen gehören. Mieten von

Wohnungen im gleichen Haus dürfen nicht verglichen werden. In einem neueren Entscheid hat das Bundesgericht die Regeln zugunsten der Vermieterschaft verschärft. Die Vermutung der Missbräuchlichkeit greift nun erst bei einer massiven Mietzinserhöhung von deutlich über 10 Prozent, die sich weder durch den Referenzzinssatz noch durch die Teuerung erklären lässt. Die exakte Grenze für diese «beweisrechtliche» Erheblichkeit hat das Gericht nicht festgelegt. Mietrechtsexpert*innen schätzten sie auf 13 bis 18 Prozent.

Als weitere Neuerung kommt hinzu, dass die Vermieterschaft die Missbrauchsvermutung durch einen erleichterten Gegenbeweis widerlegen kann. Die Vermieterschaft muss den Beweis nicht mehr mit fünf Vergleichsobjekten erbringen, sondern es genügen Indizien dafür. Dazu gehören gemäss Bundesgericht ein langes Vormietverhältnis, nicht amtliche respektive nicht allen Anforderungen entsprechende Statistiken, nicht allzu streng beurteilte Vergleichsobjekte und allenfalls Privatgutachten. Gelingt es der Vermieterschaft, Zweifel an der Missbräuchlichkeit zu begründen, liegt die Beweislast wieder bei der Mieterschaft. Sie muss dann beweisen, dass der angefochtene Mietzins nicht den orts- und quartierüblichen Verhältnissen entspricht, indem sie fünf Vergleichsobjekte präsentiert.

Schneuwly bleibt auf Kurs

Trotz dieser neuen Rechtsprechung bleibt es für Vermieter*innen schwierig, massive Mietzinserhöhungen vor Gericht durchzusetzen. Die Chancen von Schneuwly stehen daher weiterhin gut. Seine Miete wurde um 40 Prozent erhöht, was klar auf eine Missbräuchlichkeit hindeutet. Nun muss die Vermieterin versuchen, diese Vermutung bei der Schlichtungsbehörde zu entkräften – was ihr voraussichtlich nicht gelingen wird.

Bei der Anfechtung des Anfangsmietzins gibt es aber so manche Hürde zu überwinden. Schneuwly sollte sich deshalb am besten vom Mieterinnen- und Mieterverband beraten lassen.

Beim «Miettipps» handelt es sich um eine fiktive Geschichte. Hansjörg und Margrit Schneuwly sind nach wie vor glücklich verheiratet und wohnen weiterhin in Grosshöchstetten.



MV-Jurist Fabian Gloor
beantwortet Ihre
Fragen

Was ist der Mietzinsvorbehalt?

Die Vermieterin hat uns den Mietvertrag für die neue Wohnung zur Unterschrift geschickt. Beim Mietzins wird ein Mietzinsvorbehalt erwähnt, der in den Gesprächen mit der Vermieterin zuvor nicht thematisiert wurde. Was bedeutet das konkret für uns?

Mit einem Mietzinsvorbehalt, auch Mietzinsreserve genannt, erklärt die Vermieterin, dass der vereinbarte Mietzins nicht den aktuell geltenden gesetzlichen Faktoren entspricht. Sie müssen daher damit rechnen, dass der Mietzins zu einem späteren Zeitpunkt erhöht wird. Ein Mietzinsvorbehalt muss jedoch strengen Anforderungen genügen. Insbesondere muss er präzise begründet sein. Zudem muss der Umfang der vorbehaltenen Erhöhung für jeden Anpassungsgrund entweder in Franken oder in Prozent angegeben werden. Unzulässig ist ein Vorbehalt, der auf unrichtigen Faktoren basiert, beispielsweise auf einem zu tief angesetzten Referenzzinssatz. Der Mietzinsvorbehalt selbst kann nicht angefochten werden, da er lediglich eine Absichtserklärung der Vermieterin darstellt, die Miete zu einem späteren Zeitpunkt anzupassen. Möchte die Vermieterin während des Mietverhältnisses von diesem Vorbehalt Gebrauch machen und den Mietzins erhöhen, muss sie dafür ein vom Kanton genehmigtes Formular für Mietzinserhöhungen verwenden und die Erhöhung begründen. Dieses Formular muss Ihnen mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist zugestellt werden. Die Mietzinserhöhung kann frühestens, unter Einhaltung der vertraglich vereinbarten Kündigungsfrist, auf den nächsten vertraglichen Kündigungstermin erfolgen. Sowohl den Umfang als auch die Begründung der Mietzinserhöhung können Sie innerhalb von 30 Tagen bei der zuständigen Schlichtungsbehörde anfechten.

Mängel beim Einzug: Was tun?

Meine neue Wohnung ist ein Traum. Leider ist das Backblech verbogen, und auf dem Teppich befinden sich einige Flecken. Ist mein Vermieter verpflichtet, diese Mängel zu beheben?

Grundsätzlich muss eine Wohnung in einem vertragsgemässen Zustand übergeben werden. Das bedeutet, dass sie sich bei Mietbeginn so präsentiert wie bei der Besichtigung, dass alles funktioniert und sich in einem gebrauchstauglichen Zustand befindet. Ihr Vermieter muss vor dem Einzug kleinere Reparaturen vornehmen, zum Beispiel Duschschläuche, Glühbirnen oder Backbleche ersetzen, Scharniere ölen oder Siphons reinigen. Die Wohnung sollte auch sauber sein. Hingegen darf er Reparaturen oder Instandstellungen verweigern, wenn es sich lediglich um einen Schönheitsfehler handelt und dessen Behebung unverhältnismässig teuer wäre. Ein kleiner, aber hartnäckiger Fleck auf einem fünfjährigen, ansonsten makellosen Spannteppich sollte jedoch unbedingt protokolliert werden, sofern Ihr Vermieter bei der Wohnungsübergabe ein Übernahmeprotokoll erstellt. Den gesamten Teppich muss die Vermieterschaft allerdings nicht ersetzen, wenn sich der Fleck nicht mehr entfernen lässt. Wichtig ist zudem, dass Sie Mängel, die Sie erst nachträglich in der Wohnung entdecken, der Vermieterin umgehend per eingeschriebenem Brief melden.

Barbara Buser – Pionierin der Nachhaltigkeit

Die Antithese zum gefeierten Stararchitekten: Barbara Busers Leben und Wirken ist nun im Kino zu sehen.



Wiederverwendung statt Verschwendung – Barbara Buser schwimmt zum Glück gegen den Strom.

Sie gestaltet für das Allgemeinwohl, rettet Gebäude, schafft neue öffentliche Orte und beweist damit: Nachhaltigkeit funktioniert.

Biopics über Stararchitekten sind oft ganz gross aufgemacht. Schliesslich soll man die Einzigartigkeit und das Genie des Meisters erfassen. Wer jedoch wirklich eine einzigartige Geschichte erleben möchte, kann sich dieser Tage mit einem Kinobesuch eine wahre Freude bereiten. «Barbara Buser – Pionierin der Nachhaltigkeit» ist ein leiser, aber ermutigender Dokumentarfilm über eine Architektin, die weit über ihr Fach hinausweist. Der Regisseurin Gabriele Schärer gelingt ein Porträt, das sowohl persönlich als auch gesellschaftlich relevant ist: Der Film erzählt von einer Frau, die konsequent anders wirtschaftet – und damit zeigt, wie Zukunft aussehen könnte.

Ausgangspunkt ist Barbara Busers Praxis: Sie rettet Gebäude, statt sie abzureissen, und verwandelt alte Industrie-

areale in offene, durchmischte Lebensräume. Das Gundeldinger Feld und die alte Markthalle in Basel oder der Lagerplatz in Winterthur werden im Film nicht als starre «Architekturikonen» präsentiert, sondern als lebendige Organismen, die Geschichte, Gegenwart und Nutzung miteinander verbinden. Die Kamera von Peter Zwierko beobachtet diese Orte in den frühen Morgen- und späten Abendstunden – ein stimmiger, beinahe kontemplativer Zugang, der die fragile, offene Qualität dieser Räume spürbar macht.

Statt sich auf die übliche Logik der Stararchitektur einzulassen, erzählt der Film von einer anderen Form von Gestaltung: einer «unsichtbaren» Architektur, die bei den Menschen beginnt. Busers Begriff der «Stadttrendite» – eine Rendite, die nicht in Geld, sondern in Lebensqualität, Nähe und Vielfalt gemessen wird – wird im Film nicht abstrakt verhandelt, sondern konkret erfahrbar: in Begeg-

nungen auf dem Platz, im Gespräch mit jungen Architektinnen wie Laia Meier oder Valérie Waibel, im Blick auf eine sorgende, kreislaforientierte Ökonomie. Die Nebenfiguren sind dabei klug eingesetzt: Sie spiegeln Busers Denkweise, ohne sie zu illustrieren, und eröffnen einen Raum des Dazwischen und der Reflexion.

Besonders stark ist der Film, wenn er das Politische und das Biografische miteinander verwebt. Busers Jugend, ihr Einsatz in der Entwicklungszusammenarbeit in Sudan und Tansania, ihr selbstverständliches Bestehen auf voller Wahrnehmung als Fachfrau, ihr Blick auf Flüsse als öffentlichen Raum – all das macht sie zu einer Figur, die nahbar bleibt und gerade deshalb Vorbild sein kann. Schärer erzählt aus einer dezidiert feministischen Perspektive, ohne didaktisch zu werden: Sie zeigt eine Frau, die «selbstverständlich ihren Raum nimmt» und damit eine andere symbolische Ordnung erfahrbar macht.

«Barbara Buser – Pionierin der Nachhaltigkeit» ist damit weit mehr als ein Architekturfilm. Es ist ein sorgfältig komponiertes Plädoyer für Wiederverwendung statt Verschwendung, für Verbundenheit statt Profitmaximierung, für Zärtlichkeit im Umgang mit Material, Stadt und Menschen. Der Film passt in eine Zeit, in der Klimakrise, Ressourcenknappheit und soziale Spannungen drängend sind – und antwortet nicht mit Alarmismus, sondern mit konkreten, gelebten Alternativen.

Ein an sich unspektakulärer Film, der gerade deshalb lange nachwirkt – und Lust macht, die eigene Beziehung zu Stadt, Dingen und Arbeit neu zu denken.

Das gewisse «Etwas»

Manchmal wollen Mieter*innen
einfach zu viel.

Kühlschrank!

«Es ist im Fall keine Dreizimmerwohnung», stellte Herr Züst, der Noch-Mieter, klar.

«Nicht? Aber sie ist doch so ausgeschrieben.»

«Eben darum sage ich es Ihnen, damit Sie nicht vergebens kommen. Es ist ein Loft.»

Die Wohnungsausschreibung hatte es in sich: «Eine Wohnung mit dem gewissen Etwas». – «Backofen, Geschirrspüler und ein Kühlschrank mit einem Gefrierfach sind in dieser Wohnung eine Selbstverständlichkeit.» Kühlschrank. Wow. Und dann noch mit einem Gefrierfach! Was braucht man, umgeben von solch verschwenderischem Luxus, noch drei Zimmer?

Der Loft gefiel mir. Gross – es hätten problemlos drei Zimmer reingepasst –, hell, Blick ins Städtchen. Ich bewarb mich und bekam die Wohnung. Konkurrenz hatte ich keine. Diejenigen Interessenten,



Foto: Getty Images

die eine Dreizimmerwohnung suchten, hatten sich vermutlich kopfschüttelnd zurückgezogen, und jene, für die es ein Loft sein musste, hatten die Anzeige weggeklickt.

Auch in meinem Mietvertrag stand «Dreizimmerwohnung». Ich hoffte, dass die Verwaltung mich dereinst bei meinem Auszug nicht darauf behaften würde. Ich sah die zuständige Person vor meinem inneren Auge, wie sie mit dem rechten Zeigefinger auf das Wort «Dreizimmerwohnung» im Mietvertrag tippte, sich in dem einzigen Raum vorwurfsvoll umschaute und von mir Auskunft verlangte, was ich bitteschön mit den anderen beiden Zimmern angestellt habe.

Katastrophe

Herr Züst war bereits einen Monat vor der Übergabefrist ausgezogen. Die Verwaltung, eine Familienfirma, bestehend aus dem Gründerpaar Hausammann und seinen zwei Söhnen, hätte also reichlich Zeit gehabt, die Wohnung neumietertauglich zu machen. Dachte ich später.

«Es ist eine Katastrophe passiert, wir können heute die Übergabe nicht machen!» Frau Hausammann hatte bei ihrem Eintreffen am Samstagmorgen zu ihrem grossen Schrecken feststellen müssen, dass die Handwerker, die den Parkettboden neu versiegelten, erst gerade angefangen und die Wohnung am Freitagabend in halb versiegeltem Zustand dem Wochenende überlassen hatten. Die Information war irgendwo auf dem Weg vom Sohn Hausammann zur Mutter auf der Strecke geblieben. Ich tröstete sie, sagte, das nehme ich jetzt sportlich, klar machen wir die Übergabe.

Meine Vermieterin und ich täppelten vorsichtig über den unfertigen Boden. Sie machte das Licht im Badezimmer an. Auf der WC-Schüssel fehlten Ring und Deckel. «Oh je», kommentierte sie heiter. Und dann: «Wollen Sie den grad selber kaufen und montieren? Das geht wahrscheinlich schneller, als wenn wir es machen.» Ich teilte ihre Vermutung. Schliesslich hatten es die Hausammanns in einem vollen Monat nicht fertiggebracht, einen WC-Deckel zu beschaffen. Allerdings stand in der Wohnungsaus-

schreibung auch nicht, ein WC-Deckel sei in dieser Wohnung eine Selbstverständlichkeit.

«Passen Sie auf wegen der Mieterschäden», hatte Herr Züst mich gewarnt. «Schreiben Sie alles auf, sonst müssen Sie blechen.» Ihm hätten die Hausammanns jedes Nagelloch in den Wänden einzeln verrechnet, je nach Grösse zwischen 2 und 8 Franken, bemerkte er bitter. Die hatten es offenbar genau genommen. Oder auch nicht. Nach dem Einzug entdeckte ich ein gutes Dutzend gelbliche Klebstoffreste an den Fensterahmen – um einiges auffallender als Nagellöcher.

Herr Bütikofer

«Nein», sagte Herr Bütikofer.

Es war am späten Nachmittag des Zügeltags. Die Möbel standen ungefähr am richtigen Ort, das Bett war bezogen, das Allernötigste ausgepackt, eine Konservendose mit Linsen und Speck stand neben dem Herd.

Jetzt eine heisse Dusche! Leider strömte aus der Brause kein heisses Wasser. Nicht einmal lauwarmes. Das war eine kalte Dusche. Ich griff zum Telefon.

«Kann Frau Hausammann Sie zurückrufen?», fragte Herr Bütikofer in schleppendem Tonfall.

«Ich kann mein Anliegen auch grad Ihnen melden.»

Aber da wies mich Herr Bütikofer in seiner monotonen Sprechweise unbittlich zurecht: «Nein. Das müssen Sie nicht mir sagen, sondern Frau Hausammann.»

Wie bitte? «Ich bin heute eingezogen und habe kein heisses Wasser», insistierte ich höflich, aber ohne übertriebene Herzlichkeit.

«Ach das? Ja, das ist uns bekannt, es wird morgen repariert», sagte er uninteressiert.

Später, als ich einmal einen der jungen Hausammanns am Draht hatte, stellte ich fest, dass auch er zögerlich und mit einer ausdruckslosen Stimme sprach, die diejenigen von Herrn Bütikofer am Telefon zum Verwechseln glich.

Phantom?

Irgendwann, nach einigen Telefonaten mit der Verwaltung, selten mit einem schwach abwehrenden Hausammann, meistens aber mit dem gleichgültigen Herrn Bütikofer – einmal brauchte ich einen Elektriker, ein anderes Mal einen Sanitärinstallateur –, stiegen Zweifel in mir auf, ob die Stimme am Telefon wirklich zu einem real existierenden Herrn Bütikofer gehörte. Auf der gepflegten Firmenwebsite gab es Porträtfotos von den vier Hausammanns und der netten Sekretärin, Frau Bill, deren einzige Schwachstelle es war, Telefonnummern grundsätzlich falsch zu notieren. Aber kein Bild von Herrn Bütikofer. War er lediglich ein Tarnname, hinter dem die männlichen Hausammanns in Deckung gingen, wenn sie die Kraft nicht aufbrachten, sich Mietern zu stellen, die unnachgiebig nach warmem Wasser, einer funktionierenden Heizung oder einer neuen Glühbirne im Treppenhaus verlangten?

Immer diese Anspruchshaltung, sagten die Hausammanns vielleicht beim Kaffee mit einem lang gezogenen Seufzer zueinander – dabei verfügte jede Wohnung doch schon über einen Backofen, einen Geschirrspüler und einen Kühlschrank. Mit Gefrierfach.



Isabel Morf ist Krimiautorin und schreibt Romane, die in der Schweiz spielen. Heute lebt sie in Kaiserstuhl und Schottland und schreibt kleine, böse Geschichten. Die Autorin arbeitete als freie Journalistin und als Parlamentsredaktorin in Bern und ist Mitglied im Mieterinnen- und Mieterverband.



Foto: Rero Schlatter

An die Luft: Wäsche trocknet von selbst. Wenn das Aufhängen nicht möglich ist, gibt es Tumbler und Waschtrockner.

Viele Wege, die Wäsche zu trocknen

Wäsche lässt sich umweltfreundlich trocknen, auch ohne Einsatz von Tumblern. In manchen Fällen sind die technischen Haushaltsgeräte aber praktisch und unentbehrlich.

Die Wäsche draussen auf dem Balkon oder der Veranda aufzuhängen, ist immer noch die umweltfreundlichste Trocknungsmethode. Selbst bei Nebel und klirrender Kälte verdunstet der grösste Teil der Feuchtigkeit, es dauert manchmal einfach etwas länger. Die Wäsche mit wenig Restfeuchte kann dann ohne Probleme in der Wohnung fertig getrocknet werden. In modernen Minergiebauten mit automatischer Lüftung und oft sehr trockener Luft kann das Trocknen der Wäsche in der Wohnung sogar Abhilfe schaffen und den Luftbefeuchter ersetzen.

Generell gilt: Schon beim Waschen ans Trocknen denken. Wird ausreichend bei hoher Drehzahl geschwungen, kann die Wäsche bereits mit weniger Feuchtigkeit der Waschmaschine entnommen werden. Das spart Energie beim anschliessenden Trocknen.

Ein Tumbler für alle Fälle

Grundsätzlich ist das Aufhängen der Wäsche in der Wohnung aber eher problematisch, denn die Feuchte muss durch das wiederholte Öffnen der Fenster abgeführt werden. «Wenn die Feuchtigkeit nicht entweichen kann, setzt sie sich in Ecken, Mauern oder Möbeln fest, was zu Schimmelbildung führen kann und unbedingt zu vermeiden ist», betont Nadja Gross von Topten. Das Fensteröffnen hat aber ebenfalls einen Haken, weil so geheizte Luft und damit viel Energie verloren geht. «Ganz schlecht ist das stundenlange Öffnen der Kippfenster, da hier teure Heizenergie zum Fenster hinaus verschwendet wird.» Sind die Möglichkeiten des Wäscheaufhängens in der Wohnung oder draussen beschränkt, ist ein effizienter Tumbler sinnvoll. Viele effiziente Modelle findet man auf der neutralen Vergleichsplattform Topten unter www.topten.ch/tumbler.

Auch beim Wäschetrocknen im Keller gilt es, ein paar Dinge zu beachten. Das Trocknen in einem ungeheizten Raum soll mit geöffnetem Fenster erfolgen, damit die Feuchtigkeit entweichen kann. Ist der Keller aber beheizt, gilt auch hier: Nicht bei dauerhaft geöffneten Fenstern die Wäsche zum Trocknen aufhängen. In diesen Fällen ist der Tumbler die effizientere Lösung.

Waschtrockner – alles in einem Gerät

Eine Neuerung stellt der Waschtrockner dar – ein in der Schweiz recht unbekanntes Gerät. Im Waschtrockner lässt sich Wäsche entweder nur waschen wie in einer Waschmaschine (und zum Beispiel auf dem Balkon trocknen) oder waschen und trocknen in einem durchgehenden Programm, ohne dass man dazwischen die Wäsche von einem ins andere Gerät wechseln muss. Gerade für kleine Haushalte können diese Geräte eine gute Lösung sein. Auch für Wohnungen, die weit weg von der Waschküche sind, wie etwa Dachwohnungen, ist der Waschtrockner eine Erleichterung. Wer tagsüber oder generell oft unterwegs ist und sich nicht an ein strenges Waschküchen-Regime halten kann, für den oder die ist der Waschtrockner eine mögliche Lösung: Man füllt die Wäsche morgens in den Waschtrockner und entnimmt sie abends wieder getrocknet.

Mehr Energie nötig

Im Vergleich zu einer Waschmaschine und einem Tumbler verbrauchen Waschtrockner allerdings rund 35 Prozent mehr Energie. Aus diesem Grund gibt es auch nur wenige Waschtrockner, welche die Energieeffizienz-Anforderungen der Vergleichsplattform topten.ch erfüllen. In der Anschaffung ist der Waschtrockner allerdings günstiger als die zwei separaten Geräte Waschmaschine und Tumbler – und spart zudem Platz. Für Familien, bei denen jede Woche viel Wäsche anfällt, ist es jedoch nicht empfehlenswert, nur mit einem Waschtrockner zu arbeiten. Dazu ist die Programmdauer von acht Stunden für Waschen und Trocknen wohl auch zu lang.

Förderprogramme in vielen Kantonen

Immer mehr Energieversorger in zahlreichen Kantonen fördern neu den Ersatz von effizienten Haushaltsgeräten, unter anderem auch von Tumblern und Waschtrocknern. Dies kann auch für Geräte in Ferienwohnungen interessant sein. Alle Informationen finden Sie unter www.topten.ch/foerderprogramme.

Gewinnen Sie einen Kinoabend!

In Kooperation mit dem Filmverleih First Hand Films verlosen wir 5 Mal zwei Procinema Tickets.

Schreiben Sie uns bis zum 17. Mai 2026 ein Mail mit dem Betreff «Kinoverlosung» an: verlosung@mieterverband.ch



Barbara Buser
Pionierin der Nachhaltigkeit
Regie: Gabriele Schärer
120 Minuten
Kinostart: 16. April 2026

Die preisgekrönte Basler Architektin Barbara Buser rettet Gebäude vor dem Abriss und baut diese mit wiederverwendetem Material um. Als Frau, die in einer Männerdomäne erfolgreich ihren eigenen Weg geht, ist sie Vorbild für die junge Generation, die für eine nachhaltigere, gerechtere Welt kämpft. Barbara Buser ist die Pionierin der Nachhaltigkeit und beeindruckt durch ihre Weitsicht, ihren Durchsetzungswillen und ihre unbändige Schaffenskraft. Sie hat Areale, öffentliche Räume, Häuser und Plätze in Winterthur, Basel und Zürich – um nur einige wenige Orte zu nennen – nachhaltig zu lebendigen und zukunftsweisenden Begegnungsorten umgestaltet. 2020 erhielt sie den Meret Oppenheim Preis. Sie studierte an der ETH und arbeitete in Kooperation mit der Technischen Hochschule im Sudan und Tansania bevor sie in der Schweiz ihre Visionen für zukünftiges Bauen anfang umzusetzen. *Barbara Buser – Pionierin der Nachhaltigkeit* – ein Film, der Erstaunliches vermittelt, inspiriert und zum Nachdenken anregt – all das mit viel Schwung, Humor und Leichtigkeit.

Die Tickets sind nicht an eine Vorstellung gebunden und können als Gutscheine eingesetzt werden.

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

Geschäftsstelle
Bettlachstrasse 8, 2540 Grenchen
*Rechtsberatung auf Voranmeldung,
telefonische Terminvereinbarung:*
Di und Fr 14–17 Uhr
Do 9–12 Uhr und 14–17 Uhr
T 032 652 01 71

Wallis

MV Wallis

ASLOCA, Sektion Wallis,
Rue des Mayennets 27, Postfach 15,
1951 Sitten
Rechtsberatung:
Visp: Harald Gattlen, Rechtsanwalt
und 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 und 14–17.30 Uhr
Voranmeldung erwünscht
Mo–Di 8.30–11.30 Uhr
T 027 322 92 49

Zug

MV 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

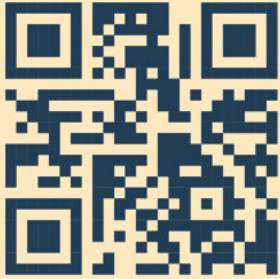
Zürich

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



In Zürich entstehen immer mehr Kleinwohnungen, sie bringen pro Quadratmeter mehr Erträge – und mehr Rendite. Gelesen im Tagesanzeiger, 15. Januar 2026.

Gesucht und nicht gefunden

Das Angebot ist knapp und die Suche zermürend. Wie man zu einer neuen Wohnung kommt. *Seite 3*

Leerkündigungen

Für mehr Rendite werden ganze Wohnhäuser leergekündigt. Wie die Politik eingreifen sollte. *Seite 8*

Mietbarometer 2026

Die grosse Umfrage zeigt: Die Mieter*innen sind unter Druck. *Seite 10*

Muss ich zu viel Miete bezahlen?

Übersetzte Mietzinse kann man anfechten. *Seite 14*