

M+W

Mieten + Wohnen

Nr. 2, Mai 2026

www.mieterverband.ch

Sommer auf
dem Balkon:
Dos and Don'ts
für Mietende
Seiten 3-5



Liebe Leser*innen



Kennen Sie den Song der Beatles «Here Comes the Sun»? 1969 sangen die jungen John, Paul, George und Ringo vom langen, kalten Winter, der nun endlich vorbei ist, und wie jetzt, kurz vor dem Sommer, alles besser wird.

Die ersten Sonnenstrahlen fühlen sich tatsächlich so an. Die Wärme auf der Haut, der blaue Himmel, schon wirkt die Welt ein Stück freundlicher. Und das können wir alle gut gebrauchen, finde ich.

Werden die Tage sonniger und die Abende länger, packt mich die Lust, draussen zu verweilen. Meine Wohnung wird dank gemeinschaftlicher Terrasse grösser. Ich packe Sonnenschirm und Liegestühle aus, stecke meine Hände in frische Erde rein, jäte Unkraut und pflanze Gemüse und Blumen an. Ich lade Freund*innen und Nachbarschaft auf einen Drink ein, schmeisse den Grill an und möchte bis spät in die Nacht tanzen. Meine Kinder jagen sich mit Wasserpistolen und kritzeln alles mit Strassenkreide voll. Aber dürfen wir das auch? Als Mieterin stelle ich mir dieser Tage öfters die Frage, welche Grenzen meiner «Wohnungserweiterung» gesetzt sind und was ich ohne schlechtes Gewissen tun und lassen kann. Rat weiss mein fachkundiger Kollege Fabian Gloor, Jurist und Rechtsberater beim Mieterinnen- und Mieterverband. Er hat meine und vielleicht auch Ihre Fragen zur Eröffnung der Sommersaison mit seiner üblichen Lockerheit beantwortet. So weiss man ganz praktisch, was zulässig ist und wo man lieber Rücksicht nehmen sollte.

Um Nachbarschaft geht es auch bei Sibylle Wälty. Die Raumplanerin und ETH-Dozentin hat das Konzept der 10-Minuten-Nachbarschaften entwickelt. Die Idee ist bestechend: Alles, was man zum Leben braucht, ist innerhalb von zehn Gehminuten erreichbar. Die Nachbarschaft trägt und versorgt sich selbst, die Wege werden kürzer. So kann besonders in den Städten die Innenentwicklung neu gedacht werden, Verdichtung muss nicht Verdrängung bedeuten, davon ist die Forscherin überzeugt.

Überzeugt sind wir als Mieterinnen- und Mieterverband, wenn es darum geht, konkrete Projekte zugunsten der Mieter*innen voranzutreiben. Diesmal stellen wir Ihnen Initiativen aus Luzern und Schaffhausen vor. Beide haben als Ziel, die Mietkrise zu lindern, das Wohnen bezahlbarer zu machen und die Interessen der Mieter*innen zu schützen.

Wir bleiben für Sie hartnäckig und zuversichtlich und wünschen Ihnen einen schönen und sonnigen Sommer.

Romina Loliva

Sommer Was man tun darf und was man lieber lassen sollte	3
Wohnschutz Wie Luzern Wohnungen schützen könnte	6
Faire Mieten Transparente Vormieten in Schaffhausen	10
Stadtentwicklung 10-Minuten-Nachbarschaften	12
Barrierefreiheit Wahnsinnige Wohnungssuche	17
Staubsaugen Energieeffiziente Geräte im Vergleich	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
Daniel Gähwiler, Fabian Gloor,
Stefan Hartmann, Tom Künzli,
Jasmin Polsini, Samantha Taylor,
Michael Töngi, Valentin Weilenmann
Gestaltungskonzept
Hubertus Design GmbH, Zürich
Layout
Atelier Bläuer, Joel Kaiser, Bern
Titelbild
Westend61/VISTA Collection/
Juan Moyano
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

Here Comes the Sun

Die Sommersaison steht vor der Tür, und das Leben verlagert sich nach draussen. Wie man es sich auf dem eigenen Balkon gut gehen lässt – und Ärger möglichst vermeidet.



Darf ich ...

... meinen Balkon dekorieren?

Ja, Sie dürfen Ihren Balkon grundsätzlich dekorieren. Der Balkon gehört zur Wohnung und kann ähnlich genutzt werden wie die Zimmer drinnen. Allerdings gilt das nur bis zum Geländer und unter Einhaltung der Hausordnung. Sie können Möbel, Lampen, Pflanzen oder einen Sonnenschirm in den schrillsten Farben so aufstellen, wie es Ihnen passt. Wichtig ist einfach, niemanden zu stören, zum Beispiel, indem die Sicht der Nachbarschaft versperrt wird oder etwas herunterfallen könnte.

... draussen (laute) Musik hören?

Grundsätzlich ist Musikhören auf dem Balkon nicht erlaubt, weil eine Boombox oder Lautsprecher schnell zur Lärmbelästigung für andere werden. Wenn Sie draussen trotzdem Musik geniessen wollen, sollten Sie Kopfhörer benutzen, damit der Sound bei Ihnen bleibt und Sie nicht gleich den ganzen Innenhof mit Helene Fischer und Co. zuballern.

... auf dem Balkon grillieren?

Ja, auf dem Balkon dürfen Sie grundsätzlich auch grillieren. Wichtig ist aber, dass Sie dabei Rücksicht nehmen. Den Grill sollten Sie so im Griff haben, dass niemand eingeräuchert wird. Ein riesiger Smoker ist deshalb nicht die optimale Gerätschaft für den Grillspass auf dem Balkon. Mit einem Gas- oder Elektrogrill sind Sie deutlich stressfreier unterwegs. Der normale Grillgeruch gehört zum Wohnen dazu, das muss von den Nachbar*innen toleriert werden.

... meinen Kindern erlauben, auf dem Balkon mit Wasserpistolen zu spielen?

Ja, Ihre Kinder dürfen auf dem Balkon mit Wasserpistolen spielen. Kinderlärm gehört tagsüber ganz normal zum Alltag und muss von der Nachbarschaft akzeptiert werden. Da darf gelacht, geschrien und auch mal ordentlich eine Wasserschlacht veranstaltet werden. Wichtig ist einfach, dass die Ruhezeiten eingehalten werden. Dann ist Schluss mit der Balkon-Action. Und kleine Eskalationen im Eifer des Gefechts sind auch kein Drama, das passiert halt im Spiel. Aber

Achtung: Die Nachbar*innen sollten dabei nicht zur unfreiwilligen Zielscheibe von Billy the Kid mit Wasserpistole werden. Die wollen ja eigentlich nur friedlich sünnele und nicht plötzlich zwischen die Fronten geraten.

... auf dem Balkon ein Sonnenbad (nackt) nehmen?

Es kommt drauf an. In der Wohnung dürfen Sie sich grundsätzlich frei bewegen, also auch nackt sein. Auf dem Balkon ist das aber etwas anders, sobald Nachbar*innen oder andere Personen Sie sehen könnten. Dann gilt Rücksichtnahme, weil nicht alle automatisch Freude an spontanen FKK-Einlagen haben. Ein Sonnenbad für die nahtlose Bräune ist also nicht per se verboten, aber die Sichtbarkeit spielt eine zentrale Rolle. Wenn Sie gut abgeschirmt sind und niemand gestört wird, ist es meist kein Problem. Wer sich offenherzig zur Schau stellt, kann aber im schlimmsten Fall sogar eine Anzeige riskieren.

... eine Überwachungskamera anbringen?

Ja, aber nur innerhalb Ihrer eigenen vier Wände. Das heisst: Sie können Ihre Wohnung überwachen, zum Beispiel den Eingangsbereich der Wohnungstür oder andere Zimmer, aber nicht gemeinschaftliche Bereiche wie Treppenhaus, Lift oder das Grundstück ausserhalb der Wohnung. Eine Kamera ist nur erlaubt, wenn ein konkreter Zweck dahintersteht, etwa Einbruchschutz oder Schutz vor Vandalismus. «Einfach zur Kontrolle» oder zur Beobachtung anderer Personen ist es nicht erlaubt und kann rechtliche Konsequenzen haben. Wichtig ist auch hier die Verhältnismässigkeit: Oft sind weniger eingreifende Massnahmen wie Türsicherungen oder Bewegungsmelder ausreichend. Zudem muss klar erkennbar sein, dass gefilmt wird, und der Zugriff auf die Aufnahmen muss streng beschränkt bleiben. Der Datenschutz gilt auch in der Mietwohnung.

... eine (laute) WM-Party veranstalten?

Ja, das ist erlaubt. Der Balkon gehört ja zur Wohnung. Fussball schauen, Freund*innen einladen und beim Tor kurz ausrasten ist völlig im Rahmen, solange es nicht klingt wie ein Stadion

beim Finalspiel. Laute Musik oder Dauerbeschallung werden aber schnell zum Eigentor, weil die Nachbar*innen nicht automatisch mitfeiern wollen. Ab 22 Uhr gilt zudem Nachtruhe, dann ist Schluss mit «Finalstimmung» und es bleibt bei Zimmerlautstärke. Auf der Gemeinschaftsterrasse oder im gemeinsamen Innenhof ist das Ganze deutlich weniger «dein Heimspiel», denn diese Flächen gehören allen. Eine WM-Party mit Grill, Beamer und Zapfstation braucht hier die Zustimmung der Verwaltung.

... die Pflanzen meiner Nachbarin giessen (völlig uneigennützig)?

Grundsätzlich sind die Pflanzen der Nachbarin ihr Eigentum. Sie dürfen sie also nicht einfach selbstständig giessen, nur weil sie einen traurigen Anblick bieten. Eine Ausnahme gibt es natürlich: Wenn die Nachbar*innen ausdrücklich darum bitten, zum Beispiel während ihrer Ferien. Dann werden Sie offiziell zum Pflanzensitter mit Giesskanne und Verantwortung. Zusammenfassend heisst das: Giessen ja, aber nur mit grünem Licht von der Nachbarschaft und nicht auf eigene Faust mit Heldennut.

... Abfall auf dem Balkon lagern?

Sowohl das Dekorieren als auch das Lagern von Gegenständen ist auf dem eigenen Balkon grundsätzlich erlaubt. Dazu kann im Einzelfall auch die vorübergehende Lagerung von Abfall gehören. Problematisch wird es jedoch, wenn Abfall länger gelagert wird und dadurch Gerüche entstehen. Übermässige Geruchsimmissionen müssen von Nachbar*innen nicht geduldet werden und gelten mietrechtlich als Störung. Besonders bei hohen Temperaturen kann sich die Geruchsbelastung rasch entwickeln. Zudem kann unsachgemäss gelagerter Abfall Schädlinge wie Mäuse oder Insekten anziehen, was ebenfalls zu hygienischen und mietrechtlichen Problemen führen kann. Daher ist eine kurzfristige Lagerung im Ausnahmefall möglich, eine dauerhafte Aufbewahrung von Abfall auf dem Balkon ist jedoch nicht zulässig und nicht empfehlenswert.

Muss ich ...

... die Vermieterschaft darüber informieren, dass wir jetzt eine Katze haben?

Ob die Vermieterschaft informiert werden muss, hängt in erster Linie vom Mietvertrag und von der Hausordnung ab. Enthält der Vertrag eine Klausel, wonach Haustiere nur mit Zustimmung erlaubt sind, muss diese vor der Anschaffung eingeholt oder zumindest die Haltung gemeldet werden. Fehlt eine solche Regelung, ist die Haltung grundsätzlich erlaubt, solange keine übermässigen Störungen entstehen. Kleintiere wie Hamster oder Meerschweinchen sind in der Regel unproblematisch. Katzen sind ein «Grenzfall». Eine einzelne Katze wird in vielen Fällen als unproblematisches Kleintier betrachtet, sofern sie in der Wohnung bleibt. Dennoch sehen viele Mietverträge auch für Katzen eine Zustimmungspflicht vor, weshalb ein Blick in den Vertrag wichtig ist. Es ist deshalb meist sinnvoll, die Vermieterschaft zumindest zu informieren, auch wenn nicht immer eine ausdrückliche Zustimmung nötig ist. Das hilft, spätere Diskussionen über Tierhaltung und mögliche Beschwerden zu vermeiden.

... die Vermieterschaft um Erlaubnis bitten, wenn ich einen Pool aufstellen will?

Das hängt auch vom Mietvertrag und von der Hausordnung ab. Ist das Aufstellen nicht ausdrücklich verboten, ist ein kleines Planschbecken grundsätzlich zulässig, solange keine Regeln verletzt werden. Allerdings spielt nicht nur das Recht, sondern auch die Sicherheit eine zentrale Rolle. Wasser hat ein hohes Gewicht, und je nach Grösse kann ein gefülltes Becken den Balkon stark belasten. Deshalb ist unbedingt zu prüfen, ob die Tragfähigkeit der Konstruktion dafür ausgelegt ist. Für grössere Pools ist daher in der Regel eine vorgängige Zustimmung der Vermieterschaft sinnvoll oder sogar erforderlich.

... die Nachbar*innen darüber informieren, dass ich eine Hausparty plane?

Ja, es ist grundsätzlich eine gute Idee, die Nachbar*innen vor einer geplanten Hausparty zu informieren. Das ist zwar keine rechtliche Pflicht, kann aber helfen,

Verständnis für eine etwas lebhaftere Abendgestaltung zu schaffen. Oft wirkt eine kurze Vorankündigung sogar besser, wenn sie mit einer freundlichen Einladung verbunden ist. Das stärkt die Nachbarschaft und reduziert potenziellen Ärger deutlich. Rechtlich gilt jedoch: Auch mit Ankündigung bleibt die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme bestehen. Insbesondere die Nachtruhe ab 22 Uhr muss eingehalten werden, unabhängig davon, wie gut die Stimmung ist. Die vorgängige Information ist also kein «Freipass» für eine eskalierende Sause, sondern eher eine soziale Absicherung für einen Abend ohne Reklamationen.

... um 22 Uhr die Nachtruhe einhalten?

Ja, grundsätzlich muss man ab 22 Uhr die Nachtruhe einhalten. Ab diesem Zeitpunkt gilt in der Regel Zimmerrespektive Tischlautstärke, ob auf dem Balkon oder in der Wohnung. Ab diesem Zeitpunkt sind lautes Sprechen, Musik, Singen oder andere geräuschintensive Aktivitäten nicht mehr erlaubt beziehungsweise stark einzuschränken. Massgebend sind dabei die Hausordnung und die örtlichen Polizeivorschriften, die diese Ruhezeiten konkret festlegen können. Auch ausserhalb der Nachtruhe gilt jedoch das Gebot der Rücksichtnahme. Der Geräuschpegel muss jederzeit auf ein zumutbares Mass beschränkt bleiben. In manchen Liegenschaften gelten zusätzlich Ruhezeiten über den Mittag, in denen ähnliche Einschränkungen gelten können.

... meine Duftkerzen ausmachen, wenn meine Nachbar*innen sich daran stören?

Wer auf dem Balkon Duftkerzen anzündet, muss darauf achten, dass der Geruch nicht durch offene oder gekippte Fenster direkt in die Wohnungen der Nachbar*innen zieht. Solche Geruchsimmissionen müssen diese nämlich nicht tolerieren, wenn sie als störend empfunden werden. In solchen Fällen sind Sie verpflichtet, Rücksicht zu nehmen und auf die Kerzen zu verzichten oder diese so zu platzieren, dass sie niemanden belästigen.

... einen Sichtschutz montieren, wenn ich auf dem Balkon essen möchte?

Sofern dieser ausschliesslich zu ihrer Wohnung gehört, dürfen Mieter*innen

den Balkon grundsätzlich nach Lust und Laune nutzen. Auf dem Balkon zu speisen kann Ihnen niemand verbieten. Wie so oft fängt der Ärger dann an, wenn sich jemand gestört fühlt. Wobei: Gerüche vom Kochen, Gläsergeklirr und Tischgespräche müssen toleriert werden. Einen Sichtschutz zu montieren, kann Ihnen niemand vorschreiben.

... meine Pflanzen zurückschneiden, wenn sie über meinen Balkon herausragen?

Ja, wenn sie andere beeinträchtigen. Ihre Freiheit endet dort, wo die Ihrer Nachbar*innen beginnt, etwa wenn deren Aussicht eingeschränkt wird. Ragen Pflanzen nur leicht über die Balkonbrüstung hinaus, ist das in der Regel unproblematisch. Kritisch wird es aber, wenn sie stark in den Sichtbereich anderer Wohnungen hineinwachsen oder übermässig Platz beanspruchen. Dann sind Sie verpflichtet, sie entsprechend zurückzuschneiden. Ein bisschen Grün über dem Geländer ist also okay, aber nicht auf Kosten der Nachbarschaft.

... meine Länderfahne abhängen, wenn die Vermieterschaft reklamiert?

Am Fenster und innerhalb des eigenen Balkons geniessen Mieter*innen volle Freiheit. Diese darf nur eingeschränkt werden, wenn es einen sachlichen Grund dafür gibt. Zudem müssen die Einschränkungen verhältnismässig sein. Bei Liegenschaften, die das Ortsbild prägen, könnte dies der Fall sein. Wohnen Sie beispielsweise im berühmten «Haus zum Goldenen Ochsen» mitten in der Schaffhauser Altstadt, müssen Sie ein Fahnenverbot auf dem Balkon unter Umständen akzeptieren. Im normalen Wohnblock liesse sich ein Fahnenverbot nicht rechtfertigen. Verbote um des Verbots willen sind nicht statthaft. Fahnen werden gerne aussen ans Balkongeländer gehängt. Gewisse Vermieter*innen goutieren dies nicht, da das Recht der Mietenden an der Balkonbrüstung endet. Dies ist eine etwas gar enge Sicht. Es gehört zu den Persönlichkeitsrechten, aussen am Balkongeländer ein Bekenntnis zu einer Nation abzulegen, insbesondere während der Fussballweltmeisterschaft. Das gilt übrigens auch für politische Botschaften bei Abstimmungen und Wahlen.



Foto: Pawel Streit

Die übermässige Erhöhung der Mietzinse nach der Sanierung im «Cervelat-Palast» hat schweizweit für Schlagzeilen gesorgt.

Luzerner Wohnschutz (wieder) aktivieren

Das kantonale Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum ermöglicht es Gemeinden, Umbauten und Abbrüche unter Bewilligung zu stellen und die Mietzinse zu überprüfen. So soll verhindert werden, dass es zu übermässigen Mietzinserhöhungen kommt. Aktuell laufen in verschiedenen Gemeinden Bemühungen, dass dieses Wohnschutzgesetz wieder aktiviert wird.

«Zeitgemässe Architektur», dazu «Ruhe, Qualität und Stadtnähe» sowie «Räume zum Ankommen und Wohlfühlen» im «gewachsenen Quartier». Der Beschrieb der 32 Mietwohnungen auf der Wesemlinhöhe in Lucerne tönt verlockend. Mit dem «Spielbereich für Kinder» und den «sorgfältig gestalteten Sitzgelegenheiten» sei der Ersatzneubau bestens geeignet für alle Generationen, Familien, Berufstätige und Senior*innen. Die Vermietung startet ab Juli 2026, gemäss Homepage ist es «die neue Höhe des Wohnens». Die neue Höhe ist aber vor allem der Preis. Die 4,5-Zimmer-Wohnung –

gemäss Inserat ideal für Familien – kostet pro Monat 3650 Franken und mehr. Der neue Mietpreis ist rund doppelt so hoch wie im Vorgängerbau aus den 1970er-Jahren, der trotz solider Bauweise abgerissen wurde.

Der Ersatzneubau auf der Wesemlinhöhe ist kein Einzelfall. Die Angebotsmieten in Luzern sind in nur drei Jahren um rund einen Viertel erhöht worden. Die Antwort des Stadtrats auf eine Anfrage aus dem Stadtparlament macht deutlich, welche massiven Auswirkungen diese Mietzinserhöhungen haben: Eine von vier Familien kann sich heute den Umzug in eine 4-Zimmer-Wohnung nicht mehr leisten. Drei von vier Einelternhaushalten können sich den Umzug in eine 3-Zimmer-Wohnung nicht mehr leisten, drei von vier Senior*innenhaushalten können sich den Umzug in eine 2-Zimmer-Wohnung nicht mehr leisten. Es droht der soziale Kahlschlag, die Verdrängung breiter Bevölkerungskreise aus der Stadt Luzern.

Dass die Vermietenden die Wohnungskrise dazu nutzen, die Mieten über das Erträgliche hinaus zu erhöhen, ist nichts Neues. Heute spricht die Immobilienwirtschaft von der «Knappheitsprämie», um zu vertuschen, wofür es hier geht: die Notlage der Mieter*innen auszunutzen, um mit höheren Mietzinsen mehr Rendite zu machen.

In der Vergangenheit haben sich einige Instrumente bewährt, um die Wohnungslage wieder zu stabilisieren. Neben der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus waren dies vor allem die Reglementierung der Mietpreise – hier setzt die Mietpreis-Initiative an – sowie in Luzern der Schutz des bestehenden preisgünstigen Wohnraums vor Abriss, Sanierung und Zweckänderung. Der «Luzerner Wohnschutz» besteht bereits seit 1974 in Form des «Gesetzes über die Erhaltung von Wohnraum», kurz GEW.

Bewährter Luzerner Wohnschutz

Eingeführt als Gegenvorschlag zu einer Volksinitiative von SP und MV, reiht sich das GEW ein in die Wohnschutzgesetze wie im Kanton Basel-Stadt (Renditedeckel bei Neuvermietung), Genf (Begrenzung Neumiete basierend auf Wohnungsfläche) oder Waadt (Bewilligungspflicht und Investitionslimite für

Umbauten/Ersatzneubauten). Auch das GEW ist ein kantonales Gesetz, das aber im Gegensatz zu den vorhergehenden Beispielen auf Gemeindeebene gilt, zeitlich begrenzt ist und nicht automatisch zur Anwendung kommt. Zuletzt war die Stadt Luzern dem GEW bis 1998 unterstellt.

Konkret muss sich eine Gemeinde von sich aus dem Gesetz unterstellen. Sie ist dazu berechtigt, wenn «im Verhältnis zur Nachfrage kein hinreichendes Angebot an preisgünstigen Wohnungen besteht» (Art. 2 GEW). Will sich eine Gemeinde dem Gesetz unterstellen, sind die Sozialpartner (MV, HEV, gemeinnützige Wohnbauträger) anzuhören und eine Abstimmung über die Unterstellung durchzuführen. Die Unterstellung ist auf höchstens acht Jahre zu befristen, sie kann aber verlängert werden.

Während der Unterstellung ist jeder Umbau, der zu wesentlich höheren Mietzinsen führt, sowie der Abbruch oder die Zweckänderung von Wohnräumen bewilligungspflichtig. Dabei müssen der bisherige Mietzins und der neu geplante Mietzins angegeben werden. Die Bewilligung muss einerseits erteilt werden, wenn es sich um ein Eigenheim oder selbst bewohntes Stockwerkeigentum handelt und andererseits, wenn durch den geplanten Bau oder Umbau mindestens gleich viel preisgünstiger Wohnraum bestehen bleibt.

Bewilligt werden also mit Sicherheit alle Umbauten, die zu keiner wesentlichen Mietzinserhöhung führen, und Projekte, die wiederum gleich viel oder mehr preisgünstigen Wohnraum schaffen.

In der Umsetzung besteht bei höheren Mietzinsen wie auch bei der Preisgünstigkeit Spielraum. Für die aktuelle Unterstellung schlägt der MV Luzern vor, Mietzinserhöhungen von mehr als 15 Prozent als wesentlich höher zu werten. Für die Preisgünstigkeit stützt sich der Stadtrat Luzern auf die Anlagekostenlimiten des Bundesamts für Wohnungswesen. Eine preisgünstige 4-Zimmer-Wohnung soll nicht mehr als 1950 Franken Nettomiete kosten. Das heisst, alle Wohnungen unter diesem Preis sind durch das GEW geschützt.

Das Gesetz ist in der Anwendung aber flexibel. In einer zweiten Stufe kann der Stadtrat eine «Bewilligung nach

Ermessen» erteilen. Beispiele im GEW sind, wenn die Wohnhygiene nicht mehr eingehalten werden kann und wenn es sich um energetische Sanierungen oder Verdichtungsprojekte handelt. Aber auch hier kann das GEW Wirkung entfalten. Die neuen Mietzinse müssen mit dem Gesuch eingereicht werden und sich auf die Kosten des Umbaus stützen. Danach wird die Einhaltung der neuen Mietpreise kontrolliert. Fantasiezuschläge – Stichwort «Knappheitsrendite» – sind so nicht mehr möglich.

In der Anwendung rechnet der Stadtrat Luzern damit, dass jährlich rund 120 Gesuche von der Unterstellung betroffen wären. Die Prüfung der Gesuche wäre innert 20 Tagen möglich, ohne grossen bürokratischen Aufwand.

Wohnschutz soll wieder gelten

Das GEW kommt zielgerichtet in Zeiten der Wohnkrise zur Anwendung. Als Erstes wurde eine Initiative zur Unterstellung in der Stadt Kriens lanciert. Die Unterstellung wird wohl im September 2026 zur Abstimmung kommen. Aktuelle Vorschläge und Anfragen zur Unterstellung kommen aus den Gemeinden Horw und Ebikon. Alle drei Gemeinden sind als Teil der Agglomeration Luzern stark von der Wohnkrise betroffen.

In der Stadt Luzern wurde ein erster Vorschlag zur Unterstellung im Parlament abgelehnt. Der MV Luzern hat darum die Luzerner Wohnschutzinitiative lanciert, die in diesen Tagen eingereicht wird. Auch in der Stadt Luzern soll die Bevölkerung über die Unterstellung entscheiden dürfen.

Dass dieser Wohnschutz auf breiten Rückhalt in der Bevölkerung stösst, übertrifft nicht. Ebenso wenig, dass die Immobilienwirtschaft aufgeschreckt ist. Aus Kreisen des HEV und der FDP wurde im Luzerner Kantonsrat ein Vorstoss eingereicht, den Gemeinden die Möglichkeit des Wohnschutzes zu streichen und das GEW abzuschaffen. Wir warten auf die Antwort des Regierungsrats, schaffen in den Städten und Gemeinden aber bereits Tatsachen. Klar ist, über die Abschaffung des GEW auf kantonaler Ebene würde ebenfalls die Bevölkerung das letzte Wort haben. Der MV hat bereits ein allfälliges Referendum angekündigt.



*Michael Töngi, Vizepräsident
Mieterinnen- und Mieterverband
Schweiz*

Nein zur Mogel- packung

Die 10-Millionen-Schweiz-Initiative will durch Bevölkerungsbegrenzung die Mietkrise lösen. Warum das ein leeres Versprechen ist.

Würde das Mietrecht funktionieren, hätten die Mieten 2025 sinken müssen. Sie kennen den Mechanismus wohl auch aus eigener Erfahrung: Steigt der Referenzzinssatz, kommt die Mietzinserhöhung oft prompt. Sinkt er, passiert häufig nichts. Allein im letzten Jahr sind die Mieten um 2,4 Prozent gestiegen. Dabei sank der Referenzzinssatz zwei Mal! Dazu kommen massive Aufschläge bei Wiedervermietungen, Leerkündigungen und Luxussanierungen. So bezahlen die Mietenden in der Schweiz heute Jahr für Jahr Milliarden zu viel. 2024 waren es über 10 Milliarden Franken. Dieses Geld fliesst als missbräuchlich hohe Rendite an die Immobilienbranche und fehlt im Portemonnaie der Mieter*innen.

Genau hier liegt das eigentliche Problem: nicht bei der Zahl der Menschen, die in der Schweiz leben, sondern bei einem Mietrecht, das nicht genügend durchgesetzt wird, und bei einer Wohnpolitik, die zu wenig bezahlbaren Wohnraum schafft. Solange sich daran nichts ändert, bleiben die Mieten unter Druck.

NEIN

CHAUOS-

INITIATIVE

Ob 9, 9,5 oder 10 Millionen Menschen in der Schweiz leben, ist für diese Grundmechanik nicht entscheidend. Entscheidend ist, ob missbräuchlich hohe Mieten endlich wirksam kontrolliert werden und ob genügend gemeinnützige und preisgünstige Wohnungen entstehen.

Unsere Antwort darauf ist die Mietpreis-Initiative. Sie will die Kostenmiete endlich wirksam verankern und dafür sorgen, dass Mietzinse regelmässig und automatisch überprüft werden. Wer die Wohnkosten senken will, muss hier ansetzen.

Weniger Zuwanderung führt nicht automatisch zu tieferen Mieten

Die 10-Millionen-Schweiz-Initiative geht nun bei den Mieter*innen auf Stimmenfang. Sie tut so, als liesse sich die Mietkrise mit einer Begrenzung der Bevölkerung lösen. Doch diese Behauptung hält einer Überprüfung nicht stand. Die Mieten sind auch dann weiter angestiegen, als die Zuwanderung zurückgegangen ist. 2025 sank sie um 12 Prozent, während die Angebotsmieten weiter um über 2 Prozent zunahmen. Das zeigt exemplarisch: Weniger Zuwanderung führt nicht automatisch zu tieferen Mieten. Die Initiative verspricht also etwas, das sie gar nicht einlösen kann.

Tatsächlich herrscht in der Schweiz akuter Wohnungsmangel. Die Mieten waren aber auch nicht wesentlich tiefer, als viele Wohnungen leer standen. Vor

zehn Jahren kannten wir in ländlichen Gemeinden Leerstandsquoten von 10 und mehr Prozent. Gleichzeitig war der Druck in den Ballungszentren weiterhin hoch – und die Mieten stiegen auch in diesen Jahren weiter und weiter.

Die Chaos-Initiative schafft keine einzige zusätzliche bezahlbare Wohnung. Sie enthält keine Massnahmen gegen Leerkündigungen, keine Regeln gegen missbräuchliche Mieten, keine Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus und keinen besseren Schutz günstiger Wohnungen. Sie senkt keine einzige Miete. Statt die Ursachen anzugehen, wird mit der Initiative eine Scheinlösung präsentiert. Für Mieter*innen ist das nutzlos und gefährlich, weil so wertvolle politische Energie verpufft.

Im Initiativkomitee sitzt auch die Immobilienlobby

Noch schlimmer: Die Initiative würde den Mieter*innen ganz konkret schaden. Sie will die Personenfreizügigkeit kündigen und damit die bilateralen Verträge aufs Spiel setzen. Die Folgen wären wirtschaftliche Unsicherheit, weniger Kaufkraft, tiefere Löhne und Rentenkürzungen. Schon heute geben viele Mieter*innen mehr als 30 Prozent ihres Haushaltseinkommens für die Miete aus. Wenn die Einkommen sinken und die Unsicherheit steigt, verschärft sich dieses Problem zwangsläufig. Dann müssen noch mehr Menschen einen noch grö-

seren Teil ihres Lohns fürs Wohnen aufwenden. Die Initiative würde das Leben für viele Mieter*innen also nicht günstiger, sondern noch schwieriger machen.

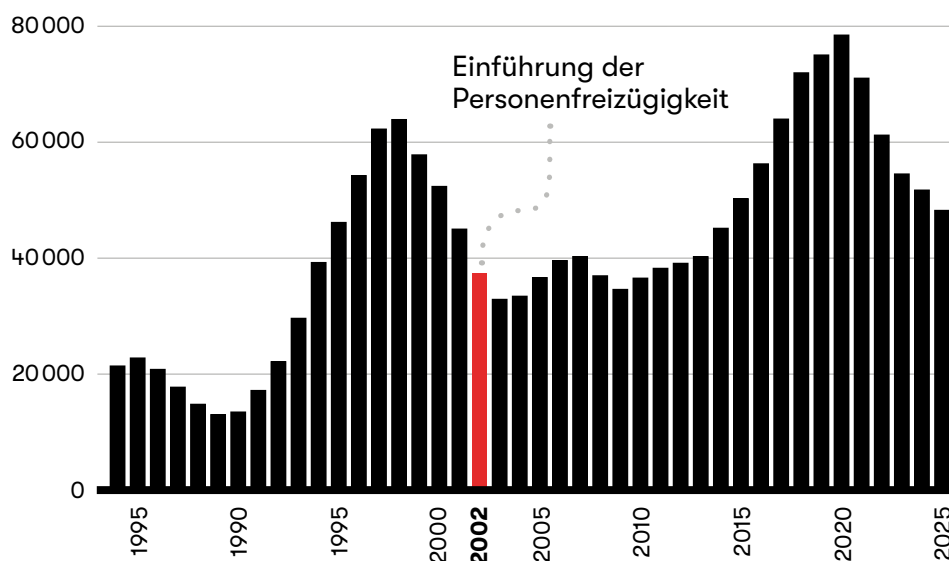
Es lohnt sich, genau hinzuschauen, wer hinter dieser Initiative steht. Im Initiativkomitee sitzen zahlreiche Vertreter*innen der Immobilienlobby, darunter Leute, die sich seit Jahren gegen Mieterschutz, Mietpreisüberprüfungen und die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus stellen. Ausgerechnet jene Kreise also, die in Bern jede Verbesserung bekämpfen, wollen uns nun weismachen, sie hätten plötzlich das Wohl der Mieter*innen im Blick. Das ist schlicht unglaubwürdig.

Die Initiative will zwar die ständige Wohnbevölkerung begrenzen, nicht aber die Zuwanderung von Personen, die für einige Monate in der Schweiz arbeiten. Wir kennen dieses Modell von früher: Saisonniers mussten jedes Jahr wieder nach Hause. Diese Menschen wären schlechter abgesichert, schlechter integriert und auch auf dem Wohnungsmarkt schwächer gestellt. Wer nur für kurze Zeit hier ist, kann sich nur schwer gegen missbräuchliche Mieten wehren. Das öffnet zusätzlichen Missbräuchen Tür und Tor und erhöht den Druck letztlich für alle. Auch deshalb ist diese Initiative keine Antwort, sondern ein Rückschritt.

Wir brauchen dieses Chaos nicht. Wir brauchen eine Politik, die die Mieter*innenhaushalte wirklich entlastet. Dazu gehört ein Mietrecht, das durchgesetzt wird. Dazu gehört der Schutz günstiger Wohnungen vor Abriss und Verdrängung. Dazu gehört mehr gemeinnütziger Wohnungsbau. Und dazu gehört unsere Mietpreis-Initiative, die dort ansetzt, wo das Problem tatsächlich liegt: bei missbräuchlich hohen Mieten. Wer es ernst meint mit tieferen Mieten, muss für echte Lösungen kämpfen – nicht für Scheinlösungen.

Der Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz hat die Nein-Parole zur Chaos-Initiative beschlossen. Diese Initiative löst kein einziges Problem der Mieter*innen, sie lenkt vom eigentlichen Problem ab. Wir brauchen ein besseres Mietrecht mit einer Durchsetzung der Kostenmiete und einer Überprüfung der Mietzinse.

Leerwohnungsbestand bewegt sich unabhängig von der Personenfreizügigkeit



Leer stehende Wohnungen vor und nach der Einführung der Personenfreizügigkeit im Juni 2002.

«Die Preise explodieren, und immer mehr Menschen können sich das Wohnen nicht mehr leisten.»

Die Wohnungsnot ist auch in kleineren Kantonen eine Realität. In Schaffhausen wird nun der Mieterinnen- und Mieterverband aktiv und fordert mit einer Initiative transparente Vormieten.

*Linda De Ventura, Carmen Vlah, wie schnell finden Mieter*innen eine neue Wohnung im Kanton Schaffhausen?*

De Ventura: Noch vor wenigen Jahren war der Wohnungsmarkt im Kanton Schaffhausen noch recht entspannt. Heute erleben wir eine völlig andere Realität: Für viele Mieter*innen ist die Wohnungssuche deutlich schwieriger, belastender und langwieriger geworden. Besonders Menschen mit normalem oder tiefem Einkommen, Familien, Alleinerziehende oder ältere Personen spüren, dass bezahlbare Wohnungen



Linda De Ventura ist Präsidentin des Mieterinnen- und Mieterverbands Schaffhausen. Sie sitzt für die SP im Nationalrat und im Kantonsrat von Schaffhausen und ist Mitglied des Vorstands des Mieterinnen- und Mieterverbands Schweiz.

knapp geworden sind. Wer auf ein begrenztes Budget angewiesen ist, sucht oft monatelang. Das Problem ist dabei nicht nur die Anzahl verfügbarer Wohnungen, sondern vor allem, dass viele der ausgeschriebenen Wohnungen preislich für Familien und viele nicht mehr erreichbar sind.

Vlah: In den Beratungen merken wir oft, wie verzweifelt die Mietenden nach neuem Wohnraum suchen. Sie sind gezwungen, in Wohnungen zu leben, die viele von uns wahrscheinlich als kaum zumutbar bezeichnen würden. Oft trauen sich die Mieter*innen nicht, sich zu wehren, weil sie Angst haben, dass sie dann sogar dieses Zuhause verlieren.

Gibt es Unterschiede zwischen dem urbanen Zentrum und den Landgemeinden?

Vlah: Als ich vor bald drei Jahren meine Aufgabe als Geschäftsleiterin aufnahm, war die Lage noch sehr viel entspannter. Wenn die Menschen in der Stadt keine bezahlbare Wohnung fanden, wurden sie in der Regel in den Landgemeinden fündig. Heute trifft das nicht mehr zu. Auch in den Landgemeinden sind die freien Wohnungen mehrheitlich kleine und teure 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen

De Ventura: In der Stadt Schaffhausen ist der Druck besonders hoch, weil dort die Nachfrage konzentrierter ist und Arbeitsplätze, Infrastruktur sowie Verkehrsverbindungen viele Menschen anziehen. Dieser Druck wirkt sich aber

seit ein paar Jahren auch auf die anderen Gemeinden aus. So liegt der Leerwohnungsbestand bei mehr als der Hälfte der Schaffhauser Gemeinden unter 1,5 Prozent. Die Mietkrise ist auch in Schaffhausen nicht mehr nur ein städtisches Problem, sie erfasst den ganzen Kanton.

Und wie sieht es mit den Preisen aus? Gibt es genügend bezahlbaren Wohnraum?

De Ventura: Ganz klar: Nein. Die Situation ist alarmierend. 2023 stiegen die Mieten in keinem Kanton so stark wie in Schaffhausen, und auch 2024 lagen die Anstiege erneut über dem Durchschnitt. Die Preise explodieren, und immer mehr Menschen können sich das Wohnen nicht mehr leisten. Und das auch, weil die gesetzlichen Regeln zur zulässigen Rendite nicht kontrolliert werden.

Vlah: Mir fällt auf, dass mehr Menschen aus dem Kanton Zürich nach Schaffhausen ziehen, weil wir im Vergleich zu Zürich nach wie vor günstigere Mieten haben. Die Löhne sind aber auch tiefer. Darüber hinaus beobachte ich die Tendenz, dass immer mehr Wohnungen in Airbnb oder Business-apartements umgewandelt werden. Es wurde einiges an Wohnraum geschaffen, aber diese Wohnungen sind teuer.

Lange waren Leerkündigungen ein Phänomen vor allem in grossen Städten wie Zürich oder Basel. Ist das auch in Schaffhausen ein Thema?

Vlah: Bis Mitte des letzten Jahres hätte ich noch gesagt, das kommt bei uns nicht wirklich vor. Dann ging es aber los. Innert kürzester Zeit wurden wir über mehrere Leerkündigungen informiert.

De Ventura: Ich schliesse mich Carmen an. Zwar war der Kanton lange weniger stark betroffen, doch der zunehmende Renditedruck auf Immobilien verändert die Situation auch bei uns.

Wo maximale Rendite im Vordergrund steht, nehmen Druck auf bestehende Mietverhältnisse, Luxussanierungen oder indirekte Verdrängung zu. Das beobachten wir auch in Schaffhausen mit grosser Sorge.

Was tut die Politik, um die Wohnungsnot zu lindern?

De Ventura: Kantonal nichts, kommunal viel zu wenig. Der Regierungsrat möchte die bestehenden schwachen Unterstützungs- und Fördermassnahmen nicht ausbauen und keine zusätzlichen Massnahmen prüfen. Ausserdem betreiben der Kanton und die meisten Gemeinden keine aktive Bodenpolitik. Das heisst: Man überlässt das Wohnen weitgehend dem «Markt», obwohl dieser beim Wohnen offensichtlich nicht spielt. Die Entwicklung zeigt es deutlich: Es braucht dringend mehr Willen auf allen politischen Ebenen, gemeinnützigen Wohnungsbau, eine aktive Bodenpolitik und endlich wirksame Kontrollen der gesetzlichen Mietzinsregeln. Dagegen wehren sich SVP, FDP, Mitte und GLP jedoch erfolgreich.

Vlah: Für die Mieter*innen fühlt es sich an, als würde die Politik sie vergessen. Es wird aktuell für die Eigentümer- und Immobilienlobby gearbeitet. Geschenke wie die Streichung des Eigenmietwerts oder die abgewendeten Angriffe auf das Mietrecht sind nur zwei Beispiele. Darum werden wir als Mieterinnen- und Mieterverband aktiv: auf Bundesebene mit der Mietpreis-Initiative und lokal ebenfalls mit einem Projekt.

Sie sprechen die neue Initiative des MVSH an. Damit soll bei Wohnungsmangel eine sogenannte Formularpflicht eingeführt werden. Was heisst das genau?

De Ventura: Es bedeutet, dass Vermieterschaften bei einem Mieter*innenwechsel offenlegen müssen, wie hoch die Vormiete war und weshalb ein Mietzins erhöht wird. Das sollte doch das Normalste der Welt sein. Transparente Vormieten geben neuen Mietenden einen Anhaltspunkt, ob eine Mietzinserhöhung vorliegt und ob ein Mieter*innenwechsel ausgenutzt wird, um die Miete möglicherweise rechtswidrig zu erhöhen, was leider viel zu häufig vorkommt.

*Wie hilft die Offenlegung der Vormiete im Einzelfall den Mieter*innen?*

Was können sie unternehmen?

De Ventura: Wenn neue Mietende sehen, dass die Miete gegenüber der Vormiete erhöht wurde und sie von einem missbräuchlichen Anfangsmietzins ausgehen, können sie die Erhöhung bei der Schlichtungsstelle für Mietsachen anfechten. Sie erhalten damit erstmals eine reale Grundlage, um ihre Rechte wahrzunehmen und einen Anfangsmietzins anzufechten. Ohne diese Transparenz wissen viele gar nicht, dass sie möglicherweise mehrere hundert Franken pro Monat zu viel bezahlen.

Vlah: Wir müssen bedenken, dass der Anfangsmietzins innert 30 Tagen ab Schlüsselübernahme angefochten werden muss. Wird dieses Zeitfenster verpasst, ist eine Anfechtung nicht mehr möglich. Grundsätzlich wollen wahrscheinlich die wenigsten Mieter*innen schon in den ersten Tagen nach ihrem Einzug gegen die neue Vermieterschaft an die Schlichtungsstelle ziehen, noch weniger wollen sie dies ohne Anhaltspunkte für eine überhöhte Rendite. Wenn ich aber weiss, in meiner Wohnung wurde überhaupt nichts gemacht, aber meine Miete beträgt 500 Franken mehr pro Monat als beim Vormieter, dann werde ich mir den Schritt mit Sicherheit überlegen.

Führt diese Transparenz tatsächlich zu einer Verbesserung der Situation?

Vlah: Ich bin überzeugt, eine Formularpflicht würde den Druck auf die Immobilienbesitzer*innen erhöhen und somit dazu beitragen, dass der Anstieg der Mieten nicht weiter in diesem Tempo voranschreitet.

De Ventura: Ja, sie löst nicht alle Probleme, aber sie ist ein wichtiger Schritt für die Mieter*innen in Schaffhausen, weil sie willkürliche und exzessive Aufschläge bei Mieter*innenwechseln deutlich erschwert. Eine transparente Vormiete wirkt auch präventiv. Ein Immobilienkonzern überlegt sich zweimal, ob und um wie viel er eine Miete bei einem Wechsel erhöht, wenn er den Aufschlag neu ausweisen muss.

Welche Chancen rechnet ihr euch für die Initiative aus?

De Ventura: Wir spüren sehr deutlich, dass immer mehr Schaffhauser*innen

merken: So kann es nicht weitergehen. Es ist in den vergangenen Jahren sehr viel schwieriger geworden, eine bezahlbare Wohnung zu finden, auch für Menschen und Familien mit einem guten Einkommen. Bezahlbarer Wohnraum betrifft die Mitte der Gesellschaft. Deshalb sind wir überzeugt, dass wir die Initiative gewinnen können. Wenn wir jetzt nicht handeln, wird sich die Situation weiter verschärfen. Unsere Initiative ist ein konkreter, pragmatischer Schritt, um Missbrauch einzudämmen und Mieterinnen und Mietern endlich ein Instrument zu geben, um sich gegen gesetzwidrig überhöhte Mieten zu wehren.

Vlah: Die Verzweigung der Mieter*innen nimmt zu. Wir spüren in den Beratungen, dass immer mehr danach gefragt wird, was sie unternehmen können. Und beim Unterschriftensammeln für Initiativen begegnen uns die Menschen mit viel Interesse und mit grossem Willen, etwas zu verändern. Die Sorgen der Mieter*innen sind real. Sie spüren, dass immer weniger übrig bleibt am Ende des Monats. Ich glaube, die Menschen im Kanton Schaffhausen wollen handeln, und diese Initiative ist eine Möglichkeit, ein Instrument zu schaffen, welches gegen überhöhte Mieten wirken kann.



Carmen Vlah ist Geschäftsführerin des Mieterinnen- und Mieterverbands Schaffhausen und berät MV-Mitglieder bei mietrechtlichen Fragen und Problemen.

Wohnen, arbeiten, leben: alles im Umkreis von 500 Metern





Sind 10-Minuten-Nachbarschaften die Zukunft unserer Städte? Kurze Wege, lebendige Quartiere und weniger Verkehr: Das Konzept der 10-Minuten-Nachbarschaften verspricht eine nachhaltigere und lebenswertere Stadt. Und es könnte sogar ein Mittel gegen die Wohnungsnot sein. Am Beispiel des Zürcher Lindenplatzes zeigt Raumplanerin Sibylle Wältz, wie die Idee funktioniert.

Der Platz ist gepflastert und eingekreist von Cafés, einem Hotel, Lebensmittel-läden, einem Kiosk, einer Apotheke und diversen weiteren Geschäften. Kleider, Fotozubehör, Blumen und Schmuck gibt es zu kaufen. In den Obergeschossen der Gebäude finden sich Ärzt*innen, Physiotherapeut*innen, eine Bibliothek und Büros. In unmittelbarer Nachbarschaft stehen eine Kirche und Wohnhäuser, es gibt etwas Grün sowie weitere Geschäfte, Gastronomiebetriebe und Haltestellen für den öffentlichen Verkehr. Wer sich hier umschaute, erkennt die Schweiz. Es könnte ein Dorfplatz irgendwo in einer ländlichen Gegend sein oder eines der eher modernen Zentren in der Agglomeration.

Tatsächlich befindet sich der Platz im Westen der Stadt Zürich. Der Lindenplatz ist das Herz und das Zentrum von Altstetten. Und er ist ein Ort, an dem Sibylle Wältz' Idee gelebt wird – zumindest teilweise. Wältz ist Raumplanerin, Dozentin an der ETH Zürich und Experte für nachhaltige Stadtentwicklung. Im Rahmen einer Forschungsarbeit entwickelte sie vor rund zehn Jahren das Konzept der 10-Minuten-Nachbarschaften.

**Eine Nachbarschaft mit
10 000 Bewohner*innen**

Die simple Definition der 10-Minuten-Nachbarschaften lautet: Alles,

Foto: Reto Schaller

was man zum Leben braucht, ist innerhalb von zehn Gehminuten erreichbar. In einer solchen Nachbarschaft wohnen in einem Radius von rund 500 Metern im besten Fall mindestens 10 000 Menschen. Im Verhältnis von zwei Einwohnenden zu einer beschäftigten Person arbeiten zudem idealerweise 5000 Personen in der Nachbarschaft, ohne zwingend dort zu wohnen. Mit dieser Anzahl Menschen könne man das vielseitige Angebot, das man an einem Ort haben möchte, durch die Einwohner*innen und die Beschäftigten stützen, erklärt Sibylle Wälty. «Vereinfacht gesagt gibt es genügend Leute, die lokale Läden, Gastronomie, Freizeit- oder Gesundheitsangebote nutzen und zu deren Überleben beitragen. Die Nachbarschaft trägt und versorgt sich selbst.» In einer idealen Welt würde ein Teil der Menschen auch gleich noch in derselben Nachbarschaft arbeiten und so nicht pendeln müssen.

Die Gegend rund um den Lindenplatz ist eine solche 10-Minuten-Nachbarschaft. In der Stadt Zürich erfüllt auch

der Bereich rund um den Idaplatz im Kreis 3 die Kriterien. In Basel gibt es solche Nachbarschaften beispielsweise im Gundendingen- oder im Matthäus-Quartier. Allerdings sind 10-Minuten-Nach-

Die Nachbarschaft trägt und versorgt sich selbst.

barschaften in der Schweiz bisher eher die Ausnahme. Wälty hat berechnet, dass heute nicht einmal ganz zehn Prozent der Schweizer Bevölkerung in einem solchen Gebiet leben.

Kurze Wege für nachhaltige Mobilität

Wie das, was Sibylle Wälty erforscht hat, in der Praxis funktioniert, erklärt sie bei einem Spaziergang. Sie zeigt auf einen kleinen Bioladen entlang der Busstrecke zwischen Bahnhof Altstetten und Lindenplatz. Der Laden bietet einige Produkte für den täglichen Bedarf und Spezialitäten. Drinnen stehen mehrere

Personen an, die ihre Einkäufe bezahlen möchten. Das Geschäft scheint zu laufen. Sibylle Wälty vermutet, dass ein Grossteil der Kundschaft aus der Nachbarschaft stammt. «Ich wage zu behaupten, dass dieser Laden mit seinem Angebot vermutlich nicht überleben würde, wenn hier nur die Hälfte der Leute leben würde.» Die Nachbarschaft trägt also das Angebot und profitiert davon.

Nun kann man sich auf den Standpunkt stellen, dass eine Nachbarschaft gut ohne einen Bioladen auskommen würde. Dem stimmt auch Wälty zu. Aber das Prinzip der 10-Minuten-Nachbarschaften dreht sich nicht nur um ein vielseitiges Angebot. Es geht auch um weit grössere Themen. Um Nachhaltigkeit und Mobilität beispielsweise. Denn die kurzen Wege einer 10-Minuten-Nachbarschaft sollen dafür sorgen, dass die Bewohner*innen einer solchen Gegend im Grossen und Ganzen weder den öffentlichen Verkehr noch ein Auto benötigen, um Wege zum Einkaufen, zur Freizeitbeschäftigung oder zur Arbeit zurückzulegen. «Sie bewegen sich zu Fuss oder mit dem Velo fort. Das führt dazu, dass es weniger Verkehrsflächen braucht und man beispielsweise auch auf Parkplätze verzichten kann», erklärt die ETH-Forscherin.

Zu wenig Bewohner*innen im Verhältnis zum Arbeitsplatzwachstum

Aktuell leben wir hierzulande meist gegenteilig zur 10-Minuten-Nachbarschaft. Die Menschen arbeiten in Zentren und wohnen ausserhalb. Laut Erhebungen des Bundes pendeln acht von zehn Erwerbstätigen in der Schweiz zu ihrem Arbeitsort. Im Schnitt legen sie pro Weg 14 Kilometer zurück und benötigen dafür 30 Minuten. Die Folgen sind bekannt: volle öffentliche Verkehrsmittel und Stau auf den Strassen. «Wir haben in den letzten Jahrzehnten im Verhältnis zu den Arbeitsplätzen in den Zentren zu wenig Wohnraum ermöglicht. Das hat zur Verdrängung der Wohnbevölkerung in der Stadt und damit zu einer Zersiedlung geführt», so Wälty. Sie führt dazu das Beispiel der Stadt Zürich an. 2025 lebten in der Stadt rund 452 000 Menschen. Das sind so viele wie noch nie. Allerdings, so Wälty, hat die Stadt nur leicht mehr Einwohner*innen als in den 1960er-



Foto: Sophie Strieger

Sibylle Wälty unterwegs in ihrem Forschungsumfeld: der Stadt.

Jahren. Gleichzeitig gibt es heute in der Stadt Zürich fast 80 Prozent mehr Arbeitsplätze als damals. Ein Missverhältnis. Und der Hauptgrund, der dafür sorgt, dass der Wohnraum in der Stadt sowie der näheren Umgebung knapp und teuer ist.

Auch hier setzt das Konzept der 10-Minuten-Nachbarschaften an. Mindestens so wichtige Grundsätze des Konzepts wie die kurzen Wege sind die haushälterische Bodennutzung und das Thema Wohnungsknappheit. Laut Sibylle Wälty könnten die 10-Minuten-Nachbarschaften gerade Letztere durchaus entschärfen. Allerdings nur dann, wenn man die Regeln des Konzepts – 10 000 Bewohner*innen in einem Umkreis von 500 Metern – konsequent verfolgt. Dazu braucht es gemäss der Expertin in erster Linie mehr Wohnungen durch mehr Innenentwicklung. Also mehr Verdichtung. Die Wohndichte, wie man sie heute in Städten findet, reicht laut Wälty nicht aus.

Mehr Verdrängung als Verdichtung

Sibylle Wälty ist analytisch und bedacht. In manchen Situationen wird sie jedoch kompromisslos, klar und direkt. Vor allem dann, wenn es um Bau-

«Wir haben in den letzten Jahrzehnten im Verhältnis zu den Arbeitsplätzen in den Zentren zu wenig Wohnraum ermöglicht.»

projekte geht. Rund um den Lindenplatz gibt es davon einige. «So etwas», sagt die Forscherin und zeigt auf ein eingestuftes Gebäude gegenüber des Platzes, «ist eine verpasste Chance.» Das Haus, das Wälty meint, war ein viergeschossiger, in die Jahre gekommener Bau. Er wurde abgerissen und um ein Geschoss höher gebaut. Für Wälty zu wenig. Was hier geschehe, sei eher Verdrängung als Verdichtung. Der Grund: An diesem Ort kann nicht deutlich mehr Wohnraum entstehen, weil nicht mehr gebaut werden kann. Und so entsteht vor allem neuer und teurerer Wohnraum. Wälty: «Durch diesen Neubau verschwinden

hier Wohnungen, die aufgrund ihres Alters bezahlbar waren. Im zusätzlichen Geschoss gibt es höchstens zwei bis drei zusätzliche Wohnungen.» Berechne man dann noch mit ein, dass der Flächenbedarf pro Person heute deutlich höher sei als noch vor 50 Jahren, sei sogar fraglich, ob im Neubau wirklich mehr Menschen leben.

Das Beispiel steht sinnbildlich für etwas, was vielerorts in der Stadt Zürich oder in anderen Zentren passiere: «Es wird zwar abgerissen und neu gebaut, um Verdichtungspotenzial zu nutzen. Die gesetzlichen Vorschriften lassen jedoch nicht zu, dass dieses Potenzial den tat-

Für Wälty ist klar: Das einzige Mittel gegen den Wohnungsmangel in den Zentren ist qualitätsvolle Innenentwicklung.

sächlichen zusätzlichen Bedarf an Wohnraum auch deckt.» Mit anderen Worten: Die Nachfrage nach zentralem Wohnraum bleibt damit grösser als das Angebot. Eigentümer*innen können so für ihre Neubauten an zentralen Lagen weiterhin hohe Preise verlangen, und viele Menschen müssen weiter hinausziehen, weg von ihrem Arbeitsort.

Könnten 300 000 zusätzliche Menschen in Zürich leben?

Für Wälty ist klar: Das einzige Mittel gegen den Wohnungsmangel in den Zentren ist qualitätsvolle Innenentwicklung und damit deutlich mehr Wohnraum an zentralen Lagen. Die Stadt Zürich, so findet die ETH-Dozentin, könnte über Jahrzehnte dadurch Platz für zusätzliche 300 000 Menschen bieten. Das äusserte Wälty in einem Interview mit dem Magazin Tsüri.ch. Die Raumplanerin ist überzeugt, dass so auch die Mieten in den Zentren nicht mehr oder weniger stark steigen würden. «Wächst das Angebot markant, sinkt der Nachfrageüberhang. Das nimmt Druck raus und kann dafür sorgen, dass die Preise sinken», sagt Wälty. Ausserdem betont die Forscherin: «Mehr ist mehr von allem.» Damit bezieht sie sich auf

Klauseln, die beispielsweise in der Stadt Zürich vorschreiben, dass ab einer gewissen Anzahl Wohnungen, einer bestimmten Projektgrösse oder einer bestimmten Anzahl zusätzlicher Wohnungen bei einer Aufzoning ein Anteil preisgünstiger Wohnraum entstehen muss. «Die Rechnung ist einfach: Je mehr Wohnraum geschaffen wird, umso mehr entstehen auch preisgünstige Wohnungen», so Wälty. Und je mehr Menschen zentral leben, arbeiten und die Angebote nutzen, umso näher kommt man dem Konzept der 10-Minuten-Nachbarschaften.

Neue Wege für bezahlbaren Wohnraum

Wälty's Plan mag in der Theorie schlüssig klingen, die Umsetzung ist aber nicht ganz einfach. Gesetzliche Vorgaben, aber auch der kritische Blick vieler Menschen auf das Thema Verdichtung stehen den 10-Minuten-Nachbarschaften entgegen. Wälty sieht ihren Plan als Einladung, um Stadtentwicklung neu zu denken. Für sie ist klar: Will man die Zersiedlung durch Innenentwicklung langfristig stoppen und dafür sorgen, dass es mehr bezahlbaren und preisgünstigen Wohnraum in Zentren gibt, wird man um ein Umdenken nicht herumkommen. Sie wünscht sich darum insgesamt mehr Mut. In der Stadt Zürich sei dieser aktuell bei der laufenden Revision der Bau- und Zonenordnung sehr gefragt. «Man muss auch neue Wege einschlagen können. Wie wäre es zum Beispiel, wenn man erheblich mehr als heute zulässig und über bestehende Bauten bauen könnte? Dann wäre es auch mit einem Anteil preisgünstigen Wohnraums im Neubau immer noch wirtschaftlich, den Bestand zu belassen», sagt Wälty.

Auf dem Weg vom Lindenplatz zum Bahnhof Altstetten schaut sich Sibylle Wälty immer wieder um. Es gibt hier einige Bauten, die neu entstanden sind, und mindestens so viele, bei denen demnächst eine Veränderung anstehen dürfte. Zwar sieht die ETH-Dozentin in der ersten Gruppe einige verpasste Möglichkeiten, blickt aber entschlossen nach vorn: «Wir müssen unsere Chancen nutzen. Nur durch mehr Wohnraumdichte lässt sich auch mehr preisgünstiger Wohnraum realisieren und gleichzeitig der Bestand nachhaltig erweitern.»



Fabian Gloor
beantwortet Ihre
Fragen

Eine Mängelrüge muss präzise und konkret sein

Letzte Woche bin ich aus meiner Wohnung ausgezogen. Der Vermieter hat kein Rückgabeprotokoll erstellt. Drei Tage nach der Abgabe teilte mir mein ehemaliger Vermieter per eingeschriebenem Brief mit, ich müsse für eine «Beschädigung am Parkett» aufkommen. Seither habe ich nichts mehr von ihm gehört. Aus dieser lapidaren Umschreibung eines angeblichen Schadens werde ich nicht schlau. Muss ich trotzdem für den Schaden aufkommen?

Damit die Vermieterschaft nach der Rückgabe der Wohnung die Mieterschaft für allfällige Mängel haftbar machen kann, muss sie zwei wichtige Dinge tun: Zuerst muss sie den Zustand der Wohnung prüfen. Stellt sie dabei Mängel fest, muss sie diese der Mieterschaft sofort melden. Im Fachjargon nennt man diese Meldung «Mängelrüge». Die Praxis stellt an die Mängelrüge strenge Anforderungen: Sie muss klar, präzise und detailliert sein, eine Aufzählung der Mängel enthalten und deutlich zum Ausdruck bringen, dass die Mieterschaft für die angezeigten Mängel haftbar gemacht wird. Zudem muss sie rasch erfolgen, denn die Frist für die Mängelrüge beträgt bei offenen Mängeln – also solche, die bei sorgfältiger Prüfung leicht entdeckt werden

können – nur zwei bis drei Arbeitstage. Ein Rückgabeprotokoll ist eigentlich keine Mängelrüge, kann aber auch als solche dienen, wenn es den inhaltlichen Anforderungen genügt und der Mieterschaft ausgehändigt oder umgehend zugestellt wurde. Nun zurück zu Ihrem Fall. Obwohl Ihr Vermieter die Wohnung geprüft und den Mangel offenbar sofort gemeldet hat, genügt diese Mängelrüge den strengen formellen Anforderungen nicht. Denn die Mängelposition «Beschädigung am Parkett» ist sehr allgemein umschrieben. Worin die Beschädigung konkret besteht und welches Zimmer betroffen ist, wird durch den Vermieter nicht ausgeführt. Eine verständliche, klare und präzise Formulierung sucht man vergebens. Für Sie als Mieterin ist deshalb nicht klar, für welchen Schaden am Parkett Sie konkret haften sollen. Zumindest den Ort des Schadens, also das Zimmer und die exakte Stelle, an der das Parkett beschädigt ist, hätte Ihr Vermieter genauer beschreiben müssen. Die ungenügende Mängelrüge hat zur Folge, dass Sie nicht für das beschädigte Parkett haften müssen, selbst dann nicht, wenn Ihnen tatsächlich einmal ein Missgeschick passiert sein sollte.

Ist ein Hausverbot durch die Vermieterschaft rechtens?

Mein Vermieter hat meinem Freund Hausverbot erteilt. Dies hat er ihm mit einem eingeschriebenen Brief mitgeteilt. Ist ein solches Hausverbot rechtens?

Nein. Wenn Sie eine Wohnung mieten, sind Sie Inhaberin des Hausrechts. Sie entscheiden, wer Ihre Wohnung betreten darf und wer nicht. Wenn jemand gegen Ihren Willen in Ihre Wohnung kommt, können Sie den*die Übeltäter*in sogar wegen Hausfriedensbruchs anzeigen. Die allgemeinen Räumlichkeiten wie das Treppenhaus und der Eingangsbereich müssen als Durchgang für alle Personen zur Verfügung stehen, die mit Ihrem Einverständnis Ihre Wohnung betreten. Allerdings ist es so, dass Sie gegenüber dem Vermieter und den Nachbar*innen für Ihre Besucher*innen verantwortlich sind. Geben Besucher*innen Anlass zu Klagen, indem sie beispielsweise im Treppenhaus gegenüber Ihrem Vermieter oder gegenüber anderen Mietern*innen ausfällig werden oder diese sogar anpöbeln, kann dies für Sie Konsequenzen haben. In einem solchen Fall kann Sie Ihr Vermieter verwarnen und Ihnen kündigen, sollte es zu weiteren derartigen Vorfällen kommen. Es ist sogar eine kurzfristige Kündigung möglich. Kommen Besucher*innen ohne Ihre Erlaubnis ins Haus, sind Sie hingegen grundsätzlich nicht für deren Verhalten verantwortlich.

Neubau – Barrierefreiheit, Fehlanzeige

Neubauten werden oft als barrierefrei bezeichnet, doch die Realität sieht anders aus.

Diese Geschichte macht auf einen weitverbreiteten Irrglauben aufmerksam: Viele glauben, Neubauten seien durchweg barrierefrei oder rollstuhlgerecht. Doch oftmals stimmt das nicht.

Selbst bei Neubauten beschränkt sich die Barrierefreiheit meist auf Mobilitätseinschränkungen. Sehbehinderte Menschen werden in den meisten Miethäusern nicht mitgedacht – etwa bei Touchscreens an modernen Kochherden oder bei Gegensprechanlagen. Das ist nur ein Beispiel von vielen.

Auch bei Rollstühlen denken Planer*innen oft zu kurz: Sie berücksichtigen in der Regel nur die herkömmlichen Aktivrollstühle, nicht aber Elektrorollstühle, die mehr Platz brauchen. Verantwortlich dafür sind auch die veralteten SIA-Baunormen, die dringend überarbeitet werden müssen.

Diese Geschichte macht auch deutlich, dass Verwaltungen oft absolut keine Ahnung von Behinderung haben. Auf unserer bereits zwei Jahre dauernden Wohnungssuche ist uns noch keine Verwaltung

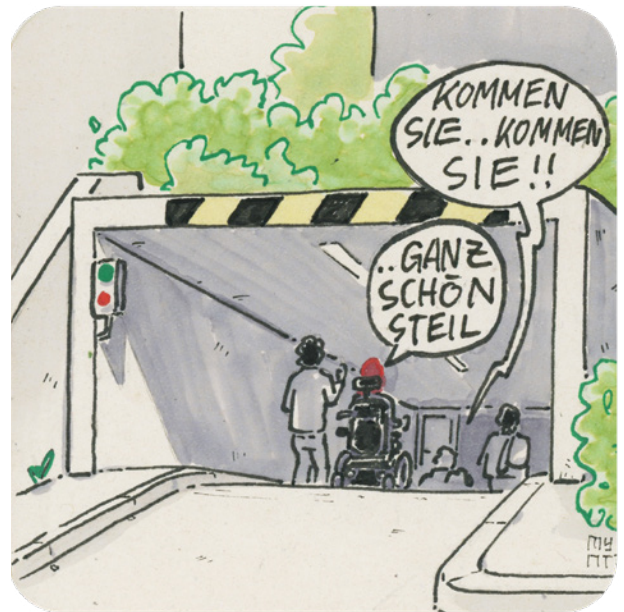
begegnet, die sich auch nur ansatzweise mit Behinderung befasst hat – geschweige denn, dass sie sich damit auskannte.

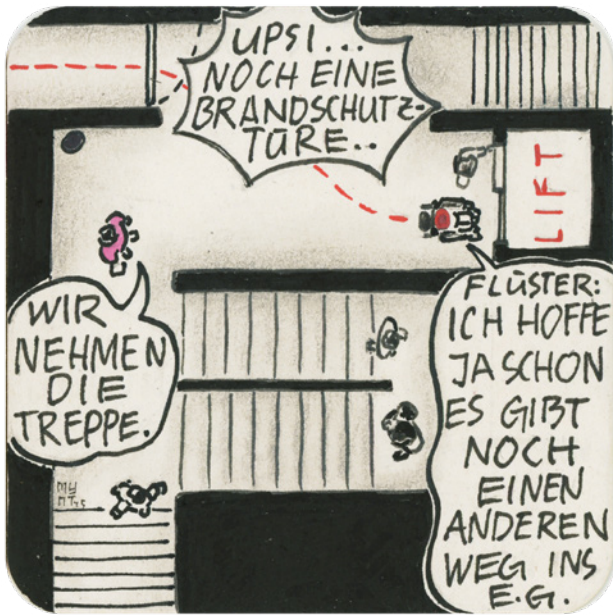
Ein weiteres grosses Problem: Für Bauherr*innen und Architekt*innen endet Rollstuhlgängigkeit offenbar an der Wohnungstür. Labyrinthartige Wege durch Tiefgaragen und schwere Brandstutztüren zur eigenen Wohnung tragen nicht zur Rollstuhlgerechtigkeit oder Barrierefreiheit bei. Hier fehlt schlicht das Nachdenken über die Menschen, die später dort wohnen sollen.

Das Künstlerpaar Jasmin Polsini und Valentin Weilenmann.



Foto: Gerry Nitsch





Comicerie «Wohnungssuche mit Behinderung»
 Der angespannte Wohnungsmarkt setzt viele unter Druck, für Menschen mit Behinderungen ist er kaum zumutbar. In der Comicerie «Wohnungssuche mit Behinderung» erzählen Jasmin Polsini und Valentin Weilenmann alias Mynt von den Schwierigkeiten und Absurditäten, die sie bereits seit zwei Jahren erleben: Inserate, die Barrierefreiheit vortäuschen, Vermieter*innen, die vor Umbauten zurückschrecken, oder Planer*innen, die Menschen mit Behinderungen schlicht nicht mitdenken. Ihre Erfahrungen zeigen gravierende strukturelle Probleme, Diskriminierung und Ignoranz auf dem Wohnungsmarkt, aber auch Momente echter Solidarität.

Illustrationen: schlafendeh undewecken

Staubsaugen – mit Kabel oder Akku?

Staubsauger sind Stromfresser und machen Krach? Das war mal. Viele der unentbehrlichen Haushaltsgeräte von heute sind energieeffizient und leise.

Wer kennt nicht die lästigen Staubflocken in der Wohnung? Regelmässig müssen die Räume gesaugt werden, umso mehr, wenn einzelne der Bewohnerinnen und Bewohner unter Allergien oder Asthma leiden. Der Staubsauger ist im Wohnalltag nicht wegzudenken. Doch welches Modell eignet sich für unsere Bedürfnisse am besten?

Akku mit Vorteil, aber ...

Mit 800 000 verkauften Geräten pro Jahr gehören Staubsauger zu den meistverkauften Haushaltsgeräten in der Schweiz. Die Auswahl beim Kauf ist gross: Soll es ein klassischer Schlit-

tensauger mit Kabel oder einer mit Akku sein? Einer mit oder ohne Beutel? Oder gar ein Roboterstaubsauger? Und wie steht es um die Lautstärke und den Energieverbrauch? «Ein kabelloses Gerät mit Akku hat zweifellos auch Vorteile im Gebrauch, es ist leicht und flexibel einsetzbar», sagt Nadja Gross von Topten.ch. «Je grösser der Akku ist, umso länger am Stück kann man saugen.» Das Gerät werde aber auch schwerer, gibt sie zu bedenken. «Besser ist es, einen zweiten Akku zu haben, um wechseln zu können. Aber: Das Laden eines Akkus bringt immer auch Verluste mit sich. Muss der Strom nicht zwischengespeichert werden und kommt direkt via Kabel zum

Staubsauger mit Kabel oder mit Akku? Oder soll es ein Roboter sein?



Foto: iStock

Gerät, ist das effizienter.» Der selbstständige Saugroboter fährt, ob es ihn braucht oder nicht; die Ladestation ist im Dauerbetrieb. Hier lässt sich Strom sparen, wenn die Ladestation vom Netz genommen wird, falls der Roboterstaubsauger nicht im täglichen Einsatz steht. Ein guter Schlittensauger mit Kabel verbraucht gemäss Vergleichsplattform Topten.ch in zehn Jahren Strom für rund 62 Franken, während die Staubbeutel in zehn Jahren rund 90 Franken kosten.

Keine Energieetikette für Staubsauger

Eine Energieetikette für Staubsauger gibt es derzeit nicht, unter anderem, weil die Firma Dyson sich 2019 dagegen gewehrt und vor Gericht Recht bekommen hat. In der Schweiz gelten identische Mindesteffizienzanforderungen wie in der EU. So dürfen die Geräte eine maximale Leistung von 900 Watt haben sowie einen Geräuschpegel von 80 Dezibel aufweisen. Die besten Geräte der Staubsaugerliste von Topten.ch weisen 400 Watt Leistung und 21 kWh Energieverbrauch pro Jahr aus. «Eine tiefe Watt-Leistung hat dabei wenig mit der tatsächlichen Reinigungsleistung zu tun», betont Nadja Gross. Für eine bessere Leistung sind vielmehr die Motorenart, die Konstruktion des Gebläses, die Düsen und Bürsten ausschlaggebend. Bezüglich Lautstärke weisen gute Geräte der Topten-Liste einen Geräuschpegel von 57 Dezibel auf. Bei vielen älteren Geräten sind es 60 bis 70 Dezibel. Bereits geringe Unterschiede von 2 bis 3 Dezibel sind deutlich hörbar. Die besten Geräte finden sich unter www.topten.ch/staubsauger.

Nützliche Tipps beim Staubsaugen

Es ist ratsam, das Saugen langsam und gleichmässig durchzuführen: Je langsamer und gleichmässiger gesaugt wird, desto mehr Schmutz kann aufgenommen werden. Tiefer liegende Schmutzpartikel, etwa im Teppich, werden nur entfernt, wenn mehrmals über die gleiche Stelle gesaugt wird. Gut zu wissen: Staubsauger ohne Beutel wirbeln beim Leeren der Schmutzbox oft viel Staub auf. Die Staubbeutel müssen regelmässig ausgetauscht werden, spätestens wenn die Wechselanzeige am Staubsauger aufleuchtet. Sind die Poren der Papiersäcke verstopft, lässt die Saugleistung nach, und der Motor muss unnötig viel Leistung erbringen. Sparen bei den Beuteln ist also nicht angebracht. Das Gleiche gilt für den Filter: Manche Modelle blasen beim Saugen den Feinstaub hinten wieder hinaus. Beim Kauf des Geräts soll man daher prüfen, wie gut der Filter bei der Abluft ist. Ein regelmässiges Austauschen (alle 2 bis 3 Monate) oder Säubern des Filters trägt zu einer verbesserten Reinigungsleistung bei. Für einen herkömmlichen Hausgebrauch genügt ein normaler Mikrofilter. Feinere Filter (etwa HEPA-Filter oder S-Klasse-Filter) sind nur für Allergiker notwendig. Thema Verschleisssteile: Beim Kauf soll man abklären, ob bei Bedarf Ersatzteile wie Düsen oder Schläuche bestellt werden können. Dies ist billiger als eine Neuanschaffung und zudem ökologischer. Den alten Staubsauger darf man kostenlos bei einer Verkaufsstelle zurückgeben, auch wenn kein neues Gerät gekauft wird.

Ratgeber fürs Balkongärtnern zu gewinnen!

Spätestens nach dem letzten Hitzesommer ist klar: Die Auswirkungen des Klimawandels sind in den Städten am intensivsten spürbar. Häuser, Dächer und Strassen heizen sich auf, auch nachts gibt es kaum Abkühlung. Gärtnern in der Stadt wird so zu einer immer grösseren Herausforderung. Höchste Zeit, Balkone und Terrassen klimafit zu machen!



Die Gartenbauexpertin Ulrike Windsperger zeigt, wie selbst kleine Balkone in windstillen Hinterhöfen zur kühlen Oase werden. Mit einigen Kniffen gelingen üppige Ernten im Naschgarten, und es entstehen kleine Biotope, die Insekten und Vögel anlocken. Ein Ratgeber voller Inspiration für Experimentierfreudige.

Schreiben Sie uns bis zum 30. Juni 2026 ein Mail mit dem Betreff «Buchverlosung» an: verlosung@mieterverband.

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
mvsvz@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

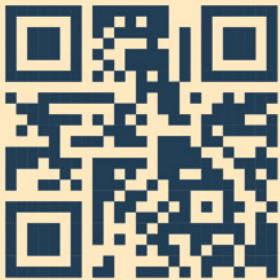
Zürich

MV Zürich


Zürich: Baumackerstrasse 24, 8050 Zürich
Vom Bahnhof Oerlikon die Schulstrasse
entlang (ca. 5 Minuten)
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





«Mieter mussten Wohnung wegen Eigenbedarf räumen – dann wohnte plötzlich jemand Fremdes darin»,
gelesen im Tagesanzeiger am 13. Januar 2026.

AZB
CH-8004 Zürich
PP/Journal

Sommertipps

Was darf man auf dem Balkon tun,
und was sollte man lieber lassen? Seite 3

Wohnschutz

In Luzern sollen die Gemeinden
Wohnungen unter Schutz stellen können.
Seite 6

Stadtentwicklung

Wohnen, arbeiten, leben: alles im Umkreis
von 500 Metern. Seite 12

Barrierefreiheit

Neubauten verkaufen sich oft als barriere-
frei, doch die Realität sieht anders aus.
Seite 17