

M+W

Mieten + Wohnen

Nr. 3, September 2026

www.mieterverband.ch

Zwischen
Zumutbarkeit und
Zumutung:
Was Mietende bei
Baustellen tun können
Seiten 3–5



Liebe Leser*innen



In meiner Stadt wird momentan viel gebaut. Wärmeverbünde werden angelegt, Areale umgestaltet, neue Wohnungen errichtet, ältere saniert. Rund um mein Wohnhaus werden ständig Strassen aufgerissen. Und das Haus selbst war letztes Jahr eine einzige grosse Baustelle: Alte Leitungen mussten ersetzt werden, im Erdgeschoss wichen ehemalige Gewerberäume einer Kunstgalerie und einer neuen Maisonettewohnung und alle Mieter*innen bekamen einen schönen Innenhof.

Lärm, Staub und Dreck sind bei unserer Familienwohnung also inklusive. Dafür haben wir eine Mietzinsreduktion erhalten. Zu unserer Freude völlig unaufgefordert – es gibt sie tatsächlich auch, die fairen Vermieterschaften.

Leider haben nicht alle Mieter*innen so viel Glück. In den meisten Fällen muss man selbst aktiv werden und die eigenen Rechte einfordern. Was man bei störenden und einschränkenden Bauarbeiten tun kann, erklärt Ihnen mein Kollege und Jurist Fabian Gloor in seinem Mietttipp.

Wir geben Ihnen auch Ratschläge mit auf den Weg, sollten Sie dringend eine Reparatur benötigen. Es gibt nämlich einige Handwerksbetriebe, die sich auf Notfalldienste spezialisiert haben und leider nicht sehr seriös arbeiten. Wir erklären Ihnen, worauf Sie achten sollten.

Über ihre Erlebnisse als Mieterinnen berichten zwei sehr unterschiedliche Frauen, beide auf ihre Art inspirierend: Nivin Ali, zwölf Jahre alt, erzählt von ihrem Leben in der mittlerweile schweizweit bekannten Sugus-Siedlung. Erika Loser kämpfte erfolgreich gegen eine ungerechtfertigten Mietzinserhöhung.

Und schliesslich nehmen wir Stellung zu aktuellen mietpolitischen Entwicklungen: Warum die Verschärfung der Lex Koller gut für Mieter*innen ist, was das Bundesgerichtsurteil zu den Kurzzeitvermietungen, also zu Airbnb-Wohnungen und Business-Appartements, bedeutet und wie es nach der Einreichung unserer Mietpreis-Initiative weitergeht.

Ich wünsche Ihnen eine gute Lektüre!

Romina Loliva

Baulärm Welche Rechte Mietende bei Bauarbeiten haben	3
Lex Koller Wenn Ihre Miete an die Wall Street fliesst	8
Leerkündigungen Ein junges Leben in den Sugus-Häusern	9
Erfolgsgeschichte Erika Loser wehrt sich	12
Bundesgericht Airbnb und Business-Appartements können eingeschränkt werden	17
Handwerksbetriebe Teure Notfalldienste? So können Sie vorbeugen	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, Urban Hodel, Manuel Kobler, Micha Küchler, Tom Künzli, Larissa Steiner, Samantha Taylor, Claudia Peter, Stefanie Zillig
Gestaltungskonzept
Hubertus Design GmbH, Zürich
Layout
Atelier Bläuer, Joel Kaiser, Bern
Titelbild
Gaëtan Bally, Keystone
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

Grosszügige Wohnung mit Balkon und Presslufthammer

Sanierungen und Baustellen in der eigenen
Wohnung oder rundherum können ganz schön nerven.
Doch welche Rechte haben Mieter*innen?

Es muss nicht gleich der Totalabriss sein: Baulärm über mehrere Monate kann ein Grund für eine Mietzinsreduktion sein.



Foto: Reto Schlatter

Als Trudy Schlumpf nach einer längeren Bergtour nach Hause kommt, erkennt sie ihr Zuhause kaum wieder. Das gesamte Haus samt Balkon ist von einem Baugerüst umgeben und in einen riesigen Kokon aus Blachen eingehüllt. Der vertraute Blick auf den Zürichsee ist verschwunden und an einen gemütlichen Apéro auf dem Balkon ist erst recht nicht mehr zu denken.

Muss sich Schlumpf das bieten lassen? Ja, denn Fassaden müssen von Zeit zu Zeit saniert werden. Deshalb darf die Vermieterschaft diese notwendige Fassadenrenovation durchführen. Gemäss Art. 260 OR muss die Vermieterschaft Renovationsarbeiten aber rechtzeitig ankündigen. Eine Frist nennt das Gesetz allerdings nicht. Gemäss einer Faustregel sollten Mieter*innen mindestens zwei bis drei Monate im Voraus informiert werden.

Da die Malermeisterin seines Vertrauens im Sommer total ausgelastet war, hatte es der Vermieter schampar pressant. Also liess er die Malermeisterin kurzerhand und ohne Vorankündigung bei Schlumpf auffahren.

Dies müsste sich Schlumpf eigentlich nicht bieten lassen. In krassen Fällen könnte sie die Sanierungsarbeiten sogar mit einer richterlichen Verfügung stoppen. Das ist allerdings aufwändig und kontraproduktiv. Denn dadurch würde sich der Abschluss der Arbeiten nur verzögern. Schlumpf bleibt deshalb nichts anderes übrig, als für die Dauer der Sanierungsarbeiten eine angemessene Mietzinsreduktion zu verlangen. So wird aus dem Ärger über Gerüst und Blache zumindest ein kleiner finanzieller Trost.

Mietzinsreduktion fordern

Eine Mietzinsreduktion steht Schlumpf auch bei einer rechtzeitigen

Vorankündigung der Bauarbeiten zu. Bereits ein Gerüst an der Fassade kann eine Mietzinsreduktion von 10 bis 15 % rechtfertigen. Wie hoch sie letztlich ausfällt, hängt von den konkreten Umständen ab und ist damit auch ein kleines Stück weit Verhandlungssache.

Schlumpf kann die Mietzinsreduktion schriftlich, am besten per Einschreiben, bei der Vermieterschaft geltend machen. Sollte diese die Reduktion ablehnen, kann Schlumpf mit weiteren rechtlichen Schritten grundsätzlich bis zum Abschluss der Bauarbeiten zuwarten. Denn erst wenn der letzte Handwerker gegangen und das Gerüst wieder verschwunden ist, lässt sich abschliessend beurteilen, wie stark und wie lange der Gebrauch der Wohnung tatsächlich eingeschränkt war. Im Streitfall kann Schlumpf die Mietzinsreduktion bei der zuständigen Schlichtungsbehörde geltend machen. Damit sie später nicht nur von Baulärm, Staub und Gerüst berichten, sondern die Unannehmlichkeiten auch belegen kann, sollte sie den Verlauf der Bauarbeiten sorgfältig dokumentieren. Nützlich kann ein kleines Umbau-tagebuch sein, in dem Datum, Uhrzeit und Art der Beeinträchtigungen festgehalten werden. Auch Fotos können später als wertvolle Beweismittel dienen.

Zwischen Zumutbarkeit und Zumutung

Gemäss Art. 260 OR müssen Umbau- und Renovationsarbeiten in einer bewohnten Liegenschaft nicht nur rechtzeitig angekündigt werden, sondern für die Mieter*innen auch zumutbar sein. Wo genau die Grenze des Zumutbaren liegt, lässt sich allerdings nicht allgemein sagen und hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Eine Fassadenrenovation

ist grundsätzlich zumutbar, selbst wenn die Fenster ausgewechselt werden. Auch den Austausch von Küche und Bad müssen Mieter*innen in der Regel hinnehmen, sofern die Arbeiten gut organisiert sind.

Was den Mieter*innen bei grösseren Sanierungen zugemutet wird, ist aber oft grenzwertig. Zum Beispiel, wenn Mieter*innen einer Wohnung im fünften Stock während der Bauarbeiten ein provisorisches WC im Keller benutzen müssen. Solche Situationen kommen in der Praxis tatsächlich vor. Ob der tägliche Weg zum stillen Örtchen über mehrere Stockwerke noch als zumutbar gilt, dürfte mehr als fraglich sein. Aus Angst vor einer Sanierungskündigung und angesichts des knappen Angebots an bezahlbaren Wohnungen nehmen Mieter*innen solche Zustände dennoch häufig zähneknirschend hin.

Ein gesetzliches Mitspracherecht bei der Durchführung der Bauarbeiten haben Mieter*innen grundsätzlich nicht. Die Arbeiten müssen jedoch möglichst schonend ausgeführt werden, sodass die Beeinträchtigungen für die Bewohner*innen so gering wie möglich ausfallen.

Kündigen, bevor der Pressluft-hammer kommt

Wenn Mieter*innen die mit einem Umbau oder einer Renovation verbundenen Unannehmlichkeiten nicht auf sich nehmen wollen, können sie ihrerseits das Mietverhältnis kündigen. Gemäss Art. 260 OR sind Bauarbeiten am Mietobjekt grundsätzlich nur zulässig, solange das Mietverhältnis nicht gekündigt ist. Dies gilt auch dann, wenn die Mieter*innen erst kündigen, nachdem sie von

den bevorstehenden Arbeiten erfahren haben. Die Vermieterschaft muss in einem solchen Fall grundsätzlich mit den Arbeiten zuwarten, bis die Mieter*innen ausgezogen sind. Eine Ausnahme gilt bei rechtsmissbräuchlichem Verhalten, insbesondere wenn Mieter*innen nach Kenntnis der bevorstehenden Umbauarbeiten ohne triftigen Grund längere Zeit mit der Kündigung zuwarten.

Teilweise vertreten Vermieter*innen die Auffassung, dass nach einer Kündigung lediglich Renovationsarbeiten in der betreffenden Wohnung unzulässig seien, während Arbeiten in den übrigen Teilen des Gebäudes weiterhin durchgeführt werden dürften. Dies trifft jedoch nicht uneingeschränkt zu. Auch Renovationsarbeiten ausserhalb der gekündigten Wohnung können unzulässig sein, wenn sie die Mieter*innen im gekündigten Mietverhältnis erheblich beeinträchtigen.

Radau in der Nachbarschaft

Nachdem sich Schlumpf allmählich an das neue Outfit ihres Zuhauses und den Baulärm gewöhnt hat, folgt schon der nächste Hammer. Offenbar inspiriert von den Sanierungsarbeiten ihres Vermieters, legt nun nebenan auch die Gemeinde los und baut das Gemeindegebäude komplett um. Den lieben langen Tag rattern schwere Baumaschinen, die Wände vibrieren und gefühlt im Minutentakt donnern Lastwagen durch die Strasse. An Ruhe ist kaum noch zu denken.

Schlumpf verlangt deshalb von ihrem Vermieter eine weitere Mietzinsreduktion. Dieser lehnt ab. Für diesen Lärm könne er schliesslich nichts. Das mag stimmen, rechtlich bleibt er trotzdem der Ansprechpartner seiner Mieter*innen. Werden diese durch eine übermässige

Störung in ihrem Gebrauch der Wohnung beeinträchtigt, haben sie grundsätzlich Anspruch auf eine Mietzinsherabsetzung. Und das gilt selbst dann, wenn die Urheberin des Lärms die Gemeinde, also die öffentliche Hand, ist.

Bei der Mietzinsreduktion handelt es sich um eine Kausalhaftung. Ob den Vermieter ein Verschulden trifft, ist belanglos. Entscheidend ist allein, ob die Beeinträchtigung übermässig ist. Der Vermieter kann die gewährte Mietzinsreduktion dann seinerseits von der Gemeinde zurückfordern.

Wie viel darfs den sein?

Allzu hohe Erwartungen an die Mietzinsreduktion wegen der Bauarbeiten in der Nachbarschaft sollte Schlumpf nicht haben. Denn Schlichtungsbehörden und Gerichte sind bei Mietzinsreduktionen wegen Bauarbeiten in der Nachbarschaft eher knauserig. Wird die Strasse aufgerissen oder in der Umgebung ein Haus renoviert, kommt es vor, dass der Anspruch abgelehnt wird. Ob eine Herabsetzung gewährt wird und wie viel sie ausmacht, ist letztlich eine Ermessenssache. In Einzelfällen wurden wegen Bauarbeiten in der Nachbarschaft schon Herabsetzungen bis zu 50 % gewährt.

Weil der Anspruch erst nach fünf Jahren verjährt, kann Schlumpf die Mietzinsreduktion auch rückwirkend verlangen. Reduziert wird allerdings nur der Mietzins ab dem Zeitpunkt, in dem die Vermieterschaft von der Beeinträchtigung erfahren hat. Deshalb ist es wichtig, dass Schlumpf ihren Vermieter so rasch wie möglich per Einschreiben über den Beginn der Bauarbeiten in der Nachbarschaft informiert. Auch hier sollte Schlumpf den Verlauf der Bauarbeiten in

einem Protokoll festhalten und gelegentlich ein Foto von der Baustelle schiessen.

Bis das Gerüst verschwindet, der Blick auf den Zürichsee zurückkehrt und auch der Presslufthammer verstummt, muss Schlumpf einiges aushalten. Ganz wehrlos ist sie nicht. Immerhin.

Das Wichtigste in Kürze

- Bei Bauarbeiten in der eigenen Wohnung, aber auch im Wohnhaus oder in der Umgebung können Mietende eine Mietzinsreduktion verlangen.
- Der Anspruch verjährt erst nach fünf Jahren und bemisst sich an der Dauer und Intensität der Arbeiten. Trotzdem ist es nötig, die Vermieterschaft rasch über den Beginn der Bauarbeiten zu informieren, da die Mietreduktion erst ab diesem Zeitpunkt gewährt wird.
- Im gekündigten Verhältnis dürfen keine Bauarbeiten in der vermieteten Wohnung durchgeführt werden.



Foto: Manu Friederich

Gemeinsam für faire Mieten: Der Mieterinnen- und Mieterverband setzt nun auf Bundesrat und Parlament: Sie müssen handeln und Lösungen ermöglichen.

Die Mietpreis-Initiative ist zustande gekommen

140 048 Unterschriften gegen überhöhte Mieten

In weniger als einem Jahr haben wir 140 048 Unterschriften für die Mietpreis-Initiative gesammelt und am 23. Juni eingereicht. Am 13. August hat die Bundeskanzlei bekannt gegeben: Die Mietpreis-Initiative ist zustande gekommen. Dank dem grossen Engagement der Mieterinnen und Mieter haben wir einen wichtigen Schritt geschafft, um die Mietpreisexplosion an der Urne zu stoppen. So geht es nun weiter.

In den vergangenen 20 Jahren sind unsere Mieten um rund 32 Prozent gestiegen, obwohl sie aufgrund tiefer Zinsen eigentlich hätten sinken müssen. Den normalen Haushalten bleibt immer weniger übrig, weil die Mieten rascher steigen als die Löhne. Das geltende Mietrecht begrenzt die zulässige Rendite bereits heute. In der Praxis werden die Mieten jedoch kaum kontrolliert. Wer zu viel bezahlt, muss selbst aktiv werden und sich allein gegen die Vermieterschaft wehren. Viele verzichten darauf – aus Angst vor Konflikten, aus Unsicherheit oder weil das Verfahren aufwendig ist.

Die Initiative will deshalb das Prinzip der Kostenmiete in der Verfassung verankern: Mieten sollen sich an den tatsächlichen Kosten einer Liegenschaft plus einer angemessenen Rendite orientieren. Zudem sollen die Mieten automatisch und regelmässig überprüft und gesenkt werden, wenn sie höher sind als erlaubt.

Wie ernst nimmt die Politik die Mietpreiskrise?

Derzeit ist die Mietpreis-Initiative das einzige schweizweite politische Vorhaben, das die ausufernde Mietpreisentwicklung stoppen will. Alle sind sich eigentlich bewusst: So kann es nicht weitergehen. Aber im Parlament werden mehrheitlich die Interessen der Immobilienwirtschaft vertreten. Deshalb ist diese Initiative auch von so grosser Bedeutung.

Nun beginnt die öffentliche Debatte. Als Nächstes entscheidet der Bundesrat, ob er einen Gegenvorschlag ausarbeiten will oder die Initiative ohne Gegenvorschlag ins Parlament geht. National- und Ständerat beraten die Initiative, geben eine Abstimmungsempfehlung ab und können ebenfalls einen Gegenvorschlag ausarbeiten. So entsteht aus den 140 048 gesammelten Unterschriften ein gesamtschweizerischer politischer Prozess.

Gemeinsam in die Abstimmungskampagne

Bis die Bevölkerung an der Urne abstimmen kann, dauert es noch eine Weile. Vor 2029 ist nicht damit zu rechnen. Entscheidend ist nun, dass wir Mieter*innen den politischen Druck aufrechterhalten. Denn die Missstände sind real: Die Miethaushalte bezahlen jedes Jahr Milliarden zu viel. Die Miete verschlingt einen immer grösseren Teil des Einkommens und bei einem Umzug droht oft der nächste massive Mietzinssprung. Der MVS wird diese Missstände weiterhin mit Fakten, konkreten Beispielen und den Stimmen der Betroffenen sichtbar machen.

Dabei sind wir auf die Unterstützung unserer Mitglieder angewiesen. Sprechen Sie in Ihrem Bekanntenkreis und in Ihrer Familie über die Bedeutung der Initiative – oder empfehlen Sie Menschen in Ihrem Umfeld eine Mitgliedschaft im Mieterinnen- und Mieterverband. Je mehr Menschen sich zusammenschliessen, desto grösser ist unser politisches Gewicht, um die Mietpreisspirale endlich zu stoppen.



«Die Mietrenditen sind nach Verfassung und Gesetz gedeckelt. Nur halten sich immer weniger daran. Das ist gesetzeswidrig und inakzeptabel. Mit der Mietpreis-Initiative können wir die Mietpreis-Explosion endlich stoppen.»

Jacqueline Badran



«140 048 Unterschriften zeigen, wie viele Menschen die zu hohen Mieten nicht länger hinnehmen wollen. Damit dieses Signal auch im Bundeshaus ankommt, braucht es einen starken Mieterinnen- und Mieterverband – und viele Mitglieder, die das Anliegen weitertragen.»

Carlo Sommaruga



«Ein Mietrecht, das nur wirkt, wenn jede einzelne Person ihr Recht selbst einfordert, schützt die Mietenden zu wenig. Die Mietpreis-Initiative sorgt endlich dafür, dass für alle dieselben Regeln gelten.»

Michael Töngi

Wenn Ihre Miete an die Wall Street fliesst



Urban Hodel, Co-Generalsekretär beim Mieterinnen- und Mieterverband.

Wer besitzt unsere Wohnungen? Das ändert sich gerade rasend schnell. Die Gewinne an unseren Mieten sind so attraktiv, dass sich in den letzten zwanzig Jahren eine regelrechte Geldschwemme über unseren Wohnraum ergossen hat. Die grossen Player kennen Sie wahrscheinlich: Swiss Life, Allreal oder die Pensionskassen kaufen mit ihren Milliarden alles zusammen, was sie können.

Mittlerweile gehört solchen institutionellen Anlegern (Versicherungen, Pensionskassen, Fonds und Immobilienkonzernen) schon fast jede dritte Mietwohnung in der Schweiz. Vor gut zehn Jahren war es erst rund ein Viertel. Geht das so weiter, besitzen die Anlagefirmen bald die Mehrheit unseres Wohnraums.

Anfang der 2000er-Jahre hatte die Immobilien-Lobby eine raffinierte Idee, um noch mehr Anlage-Milliarden in die Immobilienwirtschaft zu pumpen: Wir öffnen die Schleusen für das globale

Finanzkapital. Und so kam es. Nach intensivem Lobbying wurde die Lex Koller, die den Kauf von Immobilien durch Ausländer*innen einschränkt, 2005 in zentralen Punkten gelockert. Seither kann internationales Finanzkapital – verschleiert durch börsenkotierte Immobiliengesellschaften und Fonds – Schweizer Wohnhäuser übernehmen.

Weil sich Boden nicht vermehren lässt, treibt dieses zusätzliche Kapital die Kaufpreise nach oben. Höhere Kaufpreise ziehen höhere Mieten nach sich. Am Ende bezahlen es die Mieterinnen und Mieter – Monat für Monat.

Dass dieser Exzess der Bevölkerung schadet, ist offensichtlich. Bisher sind alle Anläufe zur Verschärfung der Lex Koller im Parlament gescheitert. Doch jetzt könnte es klappen: In der Wirtschaftskommission des Nationalrats gibt es eine Mehrheit, die handeln will. Auch der Bundesrat hat eine Verschärfung in die Vernehmlassung geschickt.

Für die Immobilienkonzerne steht einiges auf dem Spiel. Sie haben sich an fette Gewinne gewöhnt. Deshalb beginnt in Bern nun das Spiel der Lobby, um eine Regelung zu verhindern. Ich gebe Ihnen gerne ein paar Einblicke, wie das hier so läuft.

Ich bin neu als Co-Generalsekretär beim Mieterinnen- und Mieterverband. Aus meiner früheren Tätigkeit beim Schweizerischen Gewerkschaftsbund bin ich Lobbyarbeit gewohnt. Doch wenn es um die Interessen der Immobilienfirmen geht, gibt es in Bern kein Halten mehr.

Die Immobilien-Lobby will jegliche Regulierung der Immobilienwirtschaft verhindern. Sie wollen die Mietpreis-

spirale weiter nach oben treiben, weil sie davon profitieren.

Um die Interessen dieser Firmen besser zu verstehen, habe ich die Geschäftsberichte der vier grössten börsenkotierten Immobilienkonzerne analysiert: Swiss Prime Site, PSP, Allreal und Mobimo. Seit 2005 wuchs ihr Immobilienbestand von rund 10 auf 34 Milliarden Franken. Auch ihr Gewinn hat sich verdreifacht.

Wie viel davon ausländisches Kapital ist, bleibt unsichtbar. Grosse Beteiligungen müssen aber offengelegt werden – und der Wall-Street-Riese BlackRock ist überall dick dabei. Bei den vier Konzernen besitzt BlackRock einen Anteil von rund 2,4 Milliarden Franken an Immobilienwerten. Auch an Swiss Life, der grössten Wohnungsbesitzerin des Landes, hält BlackRock mehr als fünf Prozent. Das sind nochmals über eine Milliarde Franken.

Das Beispiel zeigt, wie sich globales Finanzkapital in unsere Wohnungen einkauft. Immer mehr unserer Mieten fliessen als Dividenden an die Wall Street oder an Hedgefonds in London und heizen die Preisspirale weiter an. Genau das sollte die Lex Koller verhindern: Wer hier Boden und Wohnungen kaufen will, soll hier leben und Steuern zahlen. Rein renditegetriebenes Kapital aus dem Ausland bleibt draussen. Der Mieterinnen- und Mieterverband fordert deshalb seit Langem, die Aufweichungen rückgängig zu machen.

Schaffen wir es, zu stoppen, dass unsere Mieten an die Wall Street fliessen? Die kommenden Wochen werden es zeigen. Ich bleibe dran und halte Sie auf dem Laufenden.

«Ich hätte gar keinen Bock, hier wegzuziehen»

Seit sie ein Jahr alt ist, lebt Nivin Ali in einem der Zürcher Sugus-Häuser. Ihre Familie ist von der Massenkündigung nicht betroffen – und doch hat diese verändert, wie die Zwölfjährige auf ihr Zuhause, ihre Nachbarschaft und die Mietpreiskrise blickt.

Nivin Ali kommt die Treppe runter, drückt einen Knopf, um die gläserne Haustür für ihren Besuch zu öffnen, grüsst und dreht sich zum Briefkasten: «Meine Physik- und Mathebücher sind angekommen», sagt sie und fischt ein längliches Paket heraus. Anschliessend spaziert sie zum Lift und fährt hoch in Richtung Wohnung. Nivin ist zwölf Jahre alt und besucht seit dem Sommer ein Gymnasium in der Stadt Zürich. Mit ihrem jüngeren Bruder (8) und ihrer Mutter wohnt sie in einer 4,5-Zimmerwohnung in einem der Sugus-Häuser an der Neugasse, nahe dem Zürcher Hauptbahnhof. Ihren Namen verdanken die neun Wohnhäuser ihrer rechteckigen Form und ihren bunten Fassaden – die einen sind orange, die anderen gelb. Nivins Haus hat die «schönere Farbe», wie sie findet. Es ist gelb. Schweizweite Bekanntheit erlangte die Siedlung vor knapp zwei Jahren aufgrund einer Massenkündigung (siehe Box). 105 Mietparteien aus drei Häusern erhielten im Dezember 2024 die Kündigung. Einige Mieter*innen wehrten sich, andere zogen aus. Die leer gewordenen Wohnungen werden inzwischen als Airbnb-Apartments vermietet. Nivins Familie ist von der Kündigung nicht betroffen. Ihr Haus gehört einem anderen Eigentümer.

«Wir organisierten eine Demonstration und malten Transparente mit Sugus drauf. Da waren viele Leute dabei.»

Grosse Verunsicherung bei allen

Oben angekommen, öffnet Nivin die Wohnungstür. Ihr Zimmer liegt am Ende des Gangs. Sie hat es so eingerichtet, wie es ihr gefällt: ein Futon mit Matratze auf dem Boden, ein Metallgestell als Kleiderschrank, ein Boxsack hängt von der Decke, damit die Zwölfjährige zu Hause ihrem Hobby nachgehen kann. «Mein Zimmer ist mein Lieblingssort in der Wohnung», sagt sie und setzt sich an den Familientisch im hellen, grosszügigen Wohn- und Esszimmer. Obwohl die Familie in der Wohnung bleiben kann,

ist die Massenkündigung nicht spurlos an ihnen vorbeigegangen. Sie hat für grosse Verunsicherung gesorgt, wie Nivins Mutter Olivia Ali sagt: «Ich habe mir oft überlegt: Was wäre, wenn.» Die Antwort sei bitter: «Müssten wir raus, glaube ich nicht, dass wir in der Stadt Zürich noch eine Wohnung finden würden, die wir uns leisten könnten.» Und was sagt Nivin dazu? «Schwierig», seufzt sie und holt eine Glace aus der Küche. Dann setzt sie sich wieder an den Tisch und beginnt zu erzählen.

«Seit ich ein Jahr alt bin, lebe ich in dieser Wohnung. Das sind jetzt also elf Jahre. In unserer Wohnung mag ich das grosse Bücherregal sehr. Es ist so schön voll – obwohl eigentlich gar keine Bücher von mir drinstehen. Und ich liebe unsere vielen Pflanzen. Auch das Quartier hier ist cool. Die Limmat, Läden, meine frühere Schule – alles ist nahe. Es gibt ausserdem zwei feine Glaceläden. Das ist fast das Beste. Im Sommer gibt es immer ein grosses Siedlungsfest, mit Musik, Essen und Aktivitäten. Diesmal fand ich die Band zwar etwas komisch, aber ansonsten ist das Fest toll. In der Siedlung wohnen viele verschiedene Leute. Ich kenne schon einige, würde ich sagen. Mein Nachbar von unten geht zum Beispiel mit mir zur Schule. Wir nehmen morgens immer zusammen den Bus.

Als ich kleiner war, spielte ich oft draussen in der Siedlung mit Freundinnen. Da waren eigentlich immer irgendwelche Kinder. Auf dem Spielplatz stauchte ich mir an meinem vierten Geburtstag das Bein. Die Schaukel, die es dort hat, wickelten Jugendliche früher immer um das Gestell, damit sie höher hängt. Das fand ich total doof. Heute verstehe ich es, sie ist so unglaublich tief. Hinter dem alten Bauwagen neben dem Spielplatz haben wir bis vor ungefähr zwei Jahren Hütten gebaut – und immer wieder abgerissen. Beim Bauwagen selbst kommt im Winter immer der Samichlaus. Ein gemütlicher Typ, der am Ende immer allen ein Säckli verteilt. Heute bin ich nicht mehr so viel in der Siedlung unterwegs. Mit meinen Freundinnen und Freunden treffe ich mich an anderen Orten. Aber mein Bruder ist oft hier.

Die Sache mit der Kündigung bekam ich zuerst gar nicht richtig mit. Erst

als eine ehemalige Schulfreundin, welche die Kündigung erhalten hatte, total gestresst davon erzählte, erfuhr ich es. Sie kam wegen dem Thema in der Zeitung und brachte den Bericht mit in die Schule. Also sprachen wir darüber. Die Familie lebt noch hier und wehrt sich gegen die Kündigung. Die ganze Sache machte zuerst nicht so viel mit mir. Meine Familie war ja nicht betroffen und irgendwie konnte ich mir nicht vorstellen, wie es ist, wenn man plötzlich aus der eigenen Wohnung und dem Zuhause ausziehen muss. Das Quartier hat das Thema aber schon sehr beschäftigt. Wir organisierten eine Demonstration und malten Transparente mit Sugus drauf. Da waren viele Leute dabei.

«Ich kenne einige Kinder, die weggezogen sind oder bald wegziehen. Für sie ist es sehr traurig.»

Ich kenne einige Kinder, die weggezogen sind oder bald wegziehen. Für sie ist es sehr traurig. Seit das alles passiert ist, habe ich mir auch überlegt, wie es wäre, wenn wir ausziehen müssten. Ich hätte gar keinen Bock darauf. Ich stelle mir Umziehen ein bisschen vor wie Aufräumen. Einfach noch schlimmer: Man muss alles in Kisten packen und in eine neue Wohnung schleppen, die vermutlich hässlich ist. Unsere Wohnung jetzt ist mega schön. Sie ist hell, wir haben viele Pflanzen, einen Balkon und eine Nachbarskatze, die uns besucht. Ich glaube, ich würde schon einiges vermissen. Zum Beispiel die Ruhe. Obwohl wir mitten in der Stadt und direkt an einer Strasse wohnen, ist es hier ruhig. Vielleicht würde ich auch einen Teil meiner Freundinnen und Freunde vermissen. Aber mein Freundeskreis verändert sich mit der neuen Schule gerade etwas. Als ich noch jünger war und hier zur Schule ging, wäre Wegziehen richtig schlimm gewesen. Was ich mir gar nicht vorstellen kann, wäre in eine andere Stadt zu ziehen. Ich bin hier zu Hause und habe auch Verwandte hier.

Die Stimmung in der Siedlung hat sich auch verändert. Früher sind die Leute öfter stehen geblieben und haben miteinander

geredet. Ich habe jetzt nicht so gerne geplaudert, aber ich habe das beobachtet. Heute kennt man weniger Leute. Ein Teil der Wohnungen wird jetzt als Airbnbs vermietet. Man sieht sofort, welche das sind. Sie sehen alle gleich aus. Überall hängen dieselben komischen Vorhänge, die übrigens nichts nützen. Auf den Balkonen stehen dieselben Stühle und Tische und Pflanzen hat es keine mehr. Die Wohnungen sind total langweilig geworden. Auch die Leute, die dort wohnen, erkennt man gut. Sie kommen mit Rollkoffern und parkieren manchmal an Orten, wo man nicht parkieren darf. Letztens hat einer direkt eine Busse bekommen.

Dass diese Wohnungen jetzt so viel teurer sind als vorher, verstehe ich nicht. Nur weil man jetzt noch einen Toaster mitmieten kann? Oder warum? Ich verstehe sowieso nicht, warum Leute raus mussten und die Wohnungen jetzt als Airbnbs vermietet werden. Und ich finde, dass man Häuser nicht einfach leerkündigen sollte. Solange die Sachen noch funktionieren, ist doch alles gut. Es muss nicht immer alles neu sein. Man kann Dinge auch mal lassen, wie sie sind. Oder man baut halt um, aber die Leute dürfen bleiben. Das wäre fair.»

Auch Nivin möchte bleiben

Nivin trinkt einen Schluck Wasser und zerbricht den Holzstängel ihrer Glace. Dass Menschen Angst haben, ihre Wohnung zu verlieren, hat sie nicht nur in den Sugus-Häusern erlebt. Im Juni stand Nivin im Sogar Theater im Stück «Suchst

«Dass diese Wohnungen jetzt so viel teurer sind als vorher, verstehe ich nicht. Nur weil man jetzt noch einen Toaster mitmieten kann? Oder warum?»

du noch oder wohnst du schon?» auf der Bühne. Zwölf Menschen zwischen 11 und 78 Jahren erzählen darin von ihren Erfahrungen mit Wohnungssuche, Verdrängung und Zusammenleben in Zürich. Nivin war die Jüngste von ihnen. «Bei

dem Theater habe ich Leute kennengelernt, die mega Panik haben, weil sie ihre Wohnung verlieren. Das ist schon stressig.» Weil das Stück ein grosser Erfolg war, wird es im Juni 2027 erneut aufgeführt. «Das ist schon cool», sagt sie und schaut auf die Uhr in der Küche. Sie muss bald los. «Ins Boxtraining.» Eine letzte Frage noch: Was wünscht sie sich für die Zukunft? Nivin überlegt kurz und antwortet: «Dass diese Leerkündigungen aufhören.»

Sugus-Häuser:
Das Verfahren läuft noch
Ende November und Ende Dezember 2024 erhielten die Mietparteien von drei der neun Sugus-Häuser an der Zürcher Neugasse die Kündigung. 105 Wohnungen und mehr als 200 Menschen sind von der Leerkündigung betroffen. Verschickt hat sie Regina Bachmann, der seit dem Tod ihres Vaters Leopold Bachmann Ende 2021 die besagten Häuser gehören. Als Grund wurde eine Totalsanierung angegeben. Viele Mieter*innen wehrten sich vor der Schlichtungsbehörde. Diese gab nach drei Verhandlungen den Bewohner*innen im Juni 2025 recht und beurteilte die Kündigungen als ungültig. Die Vermieterin akzeptierte den

Entscheid nicht und zog vor das Mietgericht. Dort erlitt sie im Januar 2026 eine weitere Niederlage: Das Mietgericht Zürich trat gar nicht ein auf ihre Klage – wegen formeller Mängel. Für die Mietparteien gilt damit vorerst der Entscheid der Schlichtungsbehörde: Die Kündigungen sind ungültig. Die Eigentümerin hat den Entscheid ans Obergericht weitergezogen, das Urteil steht noch aus.

Aufgrund der unsicheren Situation ist ein Teil der Mieter*innen dennoch ausgezogen. Die freigewordenen Wohnungen werden zum Teil als Airbnb angeboten, zu wesentlich höheren Preisen. Zuvor lagen die Mieten je nach Wohnung bei rund 2000 Franken.



Sich wehren lohnt sich

Erika Loser hat nicht schlecht gestaunt, als sie Ende 2023 Post von ihrer Verwaltung erhielt: eine Mietzinserhöhung, schon wieder, und das in einem Wohnblock, in dem kaum noch etwas unterhalten wird. Sie wehrte sich. Und bekam Recht. Eine Inspiration.

Münchenbuchsee, Kanton Bern. Eine typische Blocksiedlung am Dorfrand, Baujahr irgendwann in den 1970ern, Fassade etwas in die Jahre geraten. Vor dem Eingang ein Stewi, ein vergessener Fussball, Kindervelos. Das Treppenhaus ohne Lift ist deutlich abgenutzt, aber sauber und aufgeräumt. Hier im vierten Stock wohnt Erika Loser seit bald 10 Jahren.

«Ich lebe gerne hier, geniesse die freie Sicht, das grosszügige Wohnzimmer mit Küche und die unkomplizierte Nachbarschaft», sagt Loser. Die Endsechzigerin empfängt herzlich in ihrem Zuhause und erzählt lebhaft, während sie durch die Zimmer führt. Die Wohnung umfasst drei Schlafzimmer, ein Bad und ein zusätzliches WC, ein Wohnzimmer mit offener Küche, zwei Balkone. Vier Zimmer findet Loser zu viel für eine Person, deshalb hat sie immer wieder monatelange einen Mitbewohner oder eine Mitbewohnerin. Ein klassisches Mietverhältnis, wie es sie in der Schweiz zu Tausenden gibt.

Ebenfalls typisch aber auch, was sich 2023 abspielte: Der Referenzzinssatz wurde angehoben und damit kam die befürchtete Post: Eine Mietzinserhöhung innert Jahresfrist über 100 Franken aufgrund von Anpassung an den Referenzzinssatz, sowie Teuerung und allgemeiner

Kostensteigerung. Eine allgemeine Kostensteigerung im Schweizer Mietrecht steht für den Anstieg von Unterhalts- und Verwaltungskosten, Gebühren, Abgaben, Versicherungsprämien oder Liegenschaftssteuern. Obwohl in den Wohnungen seit Jahren der Unterhalt vernachlässigt und nur noch das Nötigste gemacht wurde. Die Vermieterin: Eine grosse Schweizer Versicherung. Da hatte Erika Loser genug. Sie sagt: «Es ist mir schon bewusst, dass Mieten an den Referenzzins angepasst werden dürfen. Aber es darf doch nicht sein, dass unsere Wohnungsmieten inzwischen fünfzig Prozent über denjenigen der benachbarten, praktisch identischen Wohn-

«Viele Mietzinse in der Schweiz sind übersetzt. Eigentlich deckelt das Mietrecht die zulässige Rendite. Das wird aber gar nie überprüft.»

blöcke liegen, welche einer Wohnbaugenossenschaft gehören und daher Kostenmieten haben.»

Der Fall von Erika Loser ist exemplarisch dafür, wie es heute häufig abläuft. Sabina Meier, Geschäftsführerin beim Mieterinnen- und Mieterverband Bern bestätigt: «Viele Mietzinse in der Schweiz sind übersetzt. Eigentlich deckelt das Mietrecht die zulässige Rendite. Das wird aber gar nie überprüft. Steigt der Referenzzins, werden die Mieten standardmässig angehoben und obendrauf kommt eine allgemeine Kostensteigerungspauschale von 0,5 %, ohne Nachweis, dass die Kosten für Unterhalt, Verwaltung oder Gebühren tatsächlich gestiegen sind.» Mieter*innen nehmen dies häufig hin. Weil sie nicht wissen, dass oder wie man sich wehren kann. Weil sie bei der Verwaltung nicht negativ auffallen wollen. Oder weil sie weder die zeitlichen noch die finanziellen Ressourcen haben, die Erhöhung anzufechten.

Erika Loser hingegen wollte diesen Umstand nicht einfach so akzeptieren und begann zu recherchieren. Sie wandte sich an den Mieterinnen- und Mieterverband und bekam bestätigt, was sie gehofft, geahnt hatte: Dass es sich lohnen könnte, diese Mietzinserhöhung anzufechten und auch die Zulässigkeit der Rendite prüfen zu lassen.

«Es werden kaum mehr Unterhaltsarbeiten gemacht. Das heisst, es ziehen hier fast nur noch Familien mit Migrationshintergrund und mit niedrigem Einkommen ein.»

Dinge hinterfragen und nicht einfach hinzunehmen, sich wehren und Lösungen suchen, wenn etwas nicht stimmig scheint, hat Erika Loser zeitlebens gemacht. «So bin ich», sagt sie. Sie habe seit ihrer Kindheit einen ausgeprägten

Gerechtigkeitssinn, sich schon früh politisch rot-grün orientiert, sei Mitglied beim Mieterinnen- und Mieterverband und weiteren Organisationen, die «Probleme an der Wurzel packen und im Hier und Jetzt etwas bewegen wollen», erzählt sie. Loser hat Biologie studiert, bei einer Umweltschutzorganisation gearbeitet und später in der Raumplanung. Sie hat lange in Bern gewohnt, bevor sie nach Münchenbuchsee zog. «Zu dieser Wohnung bin ich eher zufällig gekommen. Ich schätze es, dass es vor dem Haus keine Autos hat und dass ich Geige spielen kann, ohne Nachbarn zu stören.»

In der Siedlung ist sie gerne, bemerkte in den letzten Jahren aber eine demografische Veränderung. «Es werden kaum mehr Unterhaltsarbeiten gemacht. Das heisst, es ziehen hier fast nur noch Familien mit Migrationshintergrund und mit niedrigem Einkommen ein. Zudem sind inzwischen ein Drittel der Wohnungen via Rotes Kreuz an Flüchtlingsfamilien vermittelt.» Was das bedeutet, hat sie gemerkt, als sie weitere Mietparteien für eine Anfechtung der Mietzinserhöhung suchte. «Ausländer*innen lassen sich oft schon aufgrund von Defiziten bei Sprach- und Rechts-Kenntnissen eher einschüchtern», sagt Loser. «Ich bin in der privilegierten Lage, dass ich mich wehren kann. Ich habe keinen Aufenthaltsstatus zu verlieren, bin gebildet und habe Erfahrung im Paragrafendschungel. Und da ich Teilzeit arbeitete und inzwischen pensioniert bin, habe ich auch die Zeit, mich mit dieser Sache zu befassen.» Der soziale Aspekt ihres Engagements ist ihr wichtig: Denn zu oft berufen sich Vermieterschaften auf die Rechtsmittel, die Mietende ja hätten, dass man diese halt nutzen müsse. «Das muss man aber auch können», sagt Loser. «Nicht jeder hat die Zeit oder die Bildung dazu.»

Umso wichtiger seien gute rechtliche Rahmenbedingungen und Institutionen wie der Mieterinnen- und Mieterverband, die sich für solche einsetzen. Loser ist

schon lange Mitglied und dank dem darin eingeschlossenen Rechtsschutz wurde ihr ein Anwalt zu Verfügung gestellt. Gemeinsam haben sie die Verhandlung vor der Schlichtungsbehörde vorbereitet. «Zum einen fand ich die Kostensteigerung sehr stossend. Gleichzeitig stellte ich den Mietzins aber grundsätzlich als missbräuchlich in Frage.» Im Anfechtungsschreiben haben sie deshalb verschiedene Argumentationsschienen auf-

«Ich habe vor allem Leuten auf der Strasse angesprochen, oder wenn jemand im Garten war, und habe so im Verlauf von ein paar Wochen eine Liste mit vergleichbaren Mieten im Quartier erstellen können.»

genommen: etwa die Rechtmässigkeit der erwirtschafteten Rendite und dass die Miete sich über der Orts- und Quartierüblichkeit bewege. Um dies zu belegen, erkundigte sich Loser im Quartier, was ihre Nachbarn und Nachbarinnen bezahlen. «Ich bin natürlich nicht überall sturmläuten gegangen», sagt sie mit einem Lachen. «Ich habe vor allem Leute auf der Strasse angesprochen, oder wenn jemand im Garten war und habe so im Verlauf von ein paar Wochen eine Liste mit vergleichbaren Mieten im Quartier erstellen können.»

Zudem hat Loser Mietparteien in den drei Hausblöcken mobilisiert, und sich die Zeit genommen, den Menschen zu erklären, welche Rechte und Möglichkeiten sie zu wehren sie haben. «Leider hatten nur zwei weitere Mietparteien einen Rechtsschutz. Insgesamt haben aber immerhin 11 von 16 Mietparteien bei der Eingabe an die Schlichtungsbehörde mitgemacht.»

Das sorgfältige und koordinierte Vorgehen hat sich gelohnt. Die Schlichtungsbehörde gab Loser zumindest teilweise recht. Die pauschale Kostensteigerung von 0,5 Prozent sei in diesem Fall nicht rechters, da praktisch alle entsprechenden Kosten über die Nebenkosten abgerechnet werden. Betreffend Beurteilung der Orts- und Quartierüblichkeit erklärte die Schlichtungsbehörde, dass eine Anfechtung vor Gericht erfolgen müsse.

Auch auf die Gefahr hin zu verlieren, hätte Erika Loser den Fall gerne vors Gericht weitergezogen. Sie sagt: «Die anderen Parteien, die die Erhöhung angefochten haben, haben wenig bis nichts erhalten. Ein Präzedenzurteil in diesem Bereich könnte immerhin bei Vermieter*innen etwas auslösen und in zukünftigen Fällen helfen.» Ihr Anwalt habe aber davon abgeraten. Sabina Meier vom Mieterinnen- und Mieterverband sagt dazu: «Das Urteil hätte tatsächlich Signalwirkung haben können. Ein Gerichtsfall ist aber immer auch mit Kosten und Risiken verbunden.» Was spezifisch die Kostensteigerungspauschale von 0,5 % angeht, weiss Meier aber: «Dies anzu-

«Wünschenswert wäre ein Mechanismus, der die Rechtmässigkeit der Mietzinse automatisch prüft. Es sollte nicht Sache der Mietenden sein, Unrecht zu erkennen und anzufechten.»

fechten, lohnt sich häufig. Die Schlichtungsbehörden im Kanton Bern sind mittlerweile auf das Thema sensibilisiert, und auch die Verwaltungen wissen, dass dies angefochten werden kann.»

Probieren würden die Vermieter*innen es aber leider trotzdem. «Aus rechtli-

cher Sicht ist das stossend», sagt Meier. «Wünschenswert wäre ein Mechanismus, der die Rechtmässigkeit der Mietzinse automatisch prüft. Es sollte nicht Sache der Mietenden sein, Unrecht zu erkennen und anzufechten.» Bis ein Vorstoss in diese Richtung aber politisch akzeptiert und umgesetzt wird, muss man selbst handeln. «Es ist wichtig, dass man sich wehrt.» Meier schätzt deshalb das Engagement von Menschen wie Erika Loser sehr. «Gerade auch weil Erika Loser die anderen Mietparteien in ihrem Block miteinbezogen hat. Sie hat Menschen ins Boot geholt, die wenig Ahnung hatten, wie das Schweizer Mietrecht funktioniert, hat wichtige Aufklärungsarbeit geleistet. Das verdient Anerkennung.»

Erika Loser und die Vermieterin einigten sich schliesslich darauf, den Mietzins bis zur nächsten Anpassung des Referenzzinssatzes auf dem alten Stand zu belassen. Das Verhältnis zur Verwaltung sei seit der Anfechtung zum Glück nicht schwierig geworden, sagt Loser. Sie habe das Gefühl, dass geschätzt wird, dass sie grundsätzlich das Gespräch und konstruktive Lösungen sucht. Positiv findet sie auch, dass sich die Mietparteien bei Problemen mehr austauschen und koordinieren. In der Wohnung ist ihr nach wie vor wohl, trotz minimalem Unterhalt. «Alte Sachen haben je nachdem gute Qualität und Charme», schmunzelt sie und zeigt auf das alte, hochwertige Franke Chromstahl-Becken und die original Trösch-Einbauschränke in der Küche.

Für sich selbst ist sie in ihrem neuen Lebensabschnitt als Pensionierte auf der Suche nach anderen Wohnformen: Genossenschaftlich etwas aufbauen etwa oder gemeinschaftlich mit interessanten Menschen ein Haus bewohnen. «Ich bin offen für Entwicklung und neue Herausforderungen», sagt sie. Sich an ihrem Wohnort mit andern vernetzen und sich für weltweit mehr Gerechtigkeit auch für sozial Schwächere einsetzen, wird sie weiterhin: «Wenn wir uns organisieren, können wir auch etwas erreichen», sagt sie. «Denn wir sind viele.»

Warmes Licht für den Herbst



Wenn die Tage im Herbst kürzer werden, geniessen wir wärmendes Sonnenlicht umso mehr. Mit der tragbaren Solarlampe Little Sun Diamond des Künstlers Olafur Eliasson kann man Sonnenstrahlen einfangen und dann einsetzen wenn man sie braucht.

Mit der Solarlampe tut man auch Gutes: Der Künstler bringt damit Solarenergie in viele afrikanische Länder, wo der Zugang zum Stromnetz eingeschränkt ist. Die Lampe ist zudem aus recycelbarem Kunststoff und liefert bei einer Sonnenexposition von 5 Stunden auch 5 Stunden helles Licht. Sie wollen auch so eine kleine Sonne?

Mit etwas Glück können Sie eine von drei Solarlampen gewinnen!

Schreiben Sie uns bis zum 15. Oktober 2026 ein Mail mit dem Betreff «Little Sun» an: verlosung@mieterverband.ch

Hotline



Fabian Gloor
beantwortet Ihre
Fragen

Was ist eine Mehrwertentschädigung?

Ich habe in meiner Wohnung einen Geschirrspüler eingebaut. Nun ziehe ich aus und lasse das Gerät zurück, da ich es in der neuen Wohnung nicht gebrauchen kann. Muss mir die Vermieterin dafür eine Entschädigung bezahlen? Schliesslich habe ich die Wohnung durch den Einbau des Geschirrspülers aufgewertet.

Gemäss Art. 260a OR ist die Antwort klar: Ja. Wenn die Vermieterschaft dem Einbau schriftlich zugestimmt hat, schuldet sie Ihnen beim Auszug eine Mehrwertentschädigung. Ausser in der schriftlichen Zustimmungserklärung wäre eine solche Vergütung ausdrücklich ausgeschlossen worden. Bei der Bemessung der Mehrwertentschädigung ist die Altersentwertung zu berücksichtigen. Bei einem Geschirrspüler geht man gemäss paritätischer Lebensdauertabelle von einer Lebensdauer von 15 Jahren aus. Wenn Sie ihren Geschirrspüler vor fünf Jahren installiert haben, schuldet Ihnen die Vermieterschaft somit noch zwei Drittel des ursprünglichen Werts.

Wann gilt eine Kündigung als zugestellt?

Ich wollte meine Wohnung ordnungsgemäss per 30. November 2026 kündigen. Deshalb habe ich meinem Vermieter die Kündigung am 30. August 2026 per Einschreiben zugestellt. Der Vermieter behauptet nun, dass meine Kündigung zu spät erfolgt sei. Er sei am 31. August nicht zu Hause gewesen und habe deshalb lediglich eine Abholungseinladung der Post erhalten. Gemäss dieser Einladung konnte er das Kündigungsschreiben erstmals am 1. September 2026 bei der Post abholen. Folglich sei die Kündigung erst per 31. Januar 2027 wirksam, da das Mietverhältnis unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist auf Ende jeden Monats, mit Ausnahme des 31. Dezember, gekündigt werden könne. Hat der Vermieter mit dieser Auffassung recht?

Ja, denn die Kündigung muss spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist zur üblichen Geschäftszeit bei der Vermieterschaft eintreffen. Entscheidend ist also nicht das Datum des Poststempels, sondern der Zeitpunkt des Empfangs. Eine Kündigung per Einschreiben gilt dann als zugestellt, wenn sie im Zugriffsbereich der empfangenden Person eintrifft. Das ist dann der Fall, wenn sie übergeben wurde oder wenn das Schreiben erstmals auf der Poststelle abholbar war. Das heisst in der Regel am nächsten Tag, nachdem die Abholungseinladung in den Briefkasten oder ins Postfach gelegt wurde. Da Ihr Vermieter das Einschreiben gemäss Abholungseinladung erstmals am 1. September 2026 bei der Post abholen konnte, ist die Kündigung leider einen Tag zu spät erfolgt. Das Mietverhältnis kann deshalb nicht per 30. November 2026 beendet werden. Eine verspätete Kündigung gilt jedoch nicht ungültig, sondern gilt grundsätzlich auf den nächstmöglichen Kündigungstermin. Gemäss Ihrem Mietvertrag ist dies der 31. Januar 2027.

Business-Appartements: Gemeinden und Städte dürfen Wohnraum schützen

Das Bundesgericht hat bestätigt, dass die Regelung der Stadt Zürich zur Einschränkung von kurzzeitig vermieteten Wohnungen mit der Wirtschaftsfreiheit und der Eigentumsgarantie vereinbar ist und nicht gegen Bundesrecht oder kantonales Recht verstösst. Warum das für Mietende gut ist.

Der Entscheid ist aus Mieter*innensicht vor allem deshalb bedeutsam, weil er den Handlungsspielraum von Städten und Gemeinden beim Schutz von dauerhaftem Wohnraum gegenüber gewerblichen Kurzzeitvermietungen stärkt. Das Urteil ändert zwar nicht unmittelbar die mietrechtlichen Bestimmungen, bestätigt aber, dass öffentlich-rechtliche Planungsinstrumente eingesetzt werden dürfen, um die Zweckentfremdung von Wohnungen einzudämmen.

Im Zentrum des Falls stand eine Änderung der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich. Diese sah vor, dass bestimmte befristet vermietete Wohnungen nicht mehr an den vorgeschriebenen Mindestwohnanteil angerechnet werden dürfen. Betroffen sind insbesondere Wohnungen, die regelmässig, gewerblich und für weniger als ein Jahr vermietet werden, ohne dass dort eine Person ihren Hauptwohnsitz hat. Das Bundesgericht fasste den Kern der Regelung dahingehend zusammen, dass «befristet vermietete Wohnungen unter gewissen Voraussetzungen von der Anrechenbarkeit an den Mindestwohnanteil ausgeschlossen sind».

Die Beschwerde wurde von Unternehmen erhoben, die im Bereich möblierter Kurzzeit- bzw. Business-Appartements tätig sind. Sie machten unter anderem geltend, die Zürcher Regelung verletze die Wirtschaftsfreiheit, die Eigentumsgarantie, die Rechtsgleichheit und generelle mietrechtliche Bestim-

mungen. Das Bundesgericht wies die Beschwerde jedoch ab.

Wesentlich ist, dass das Bundesgericht die Zürcher Regelung als vertretbaren Eingriff in die Eigentums- und Wirtschaftsfreiheit betrachtete. Zwar sind Eigentum und wirtschaftliche Tätigkeit verfassungsrechtlich geschützt. Solche Grundrechte dürfen aber eingeschränkt werden, wenn eine gesetzliche Grundlage besteht, ein öffentliches Interesse vorliegt und der Eingriff verhältnismässig ist. Diese Voraussetzungen sah das Bundesgericht im konkreten Fall als erfüllt an.

Aus Perspektive der Mieterinnen und Mieter besonders wichtig ist die Anerkennung des öffentlichen Interesses am Erhalt von Erstwohnraum. Das Bundesgericht bezeichnete es als legitimes Ziel, «in Zeiten der Wohnungsknappheit im Rahmen der Wohnanteilspflicht (preiswerten) Erstwohnraum zu erhalten». Es anerkannte damit ausdrücklich, dass die Verdrängung der ansässigen Wohnbevölkerung und die Umwandlung von Wohnungen in gewerblich genutzte Kurzzeitunterkünfte raumplanerisch und wohnpolitisch bekämpft werden dürfen.

Der Entscheid bringt Mieter*innen allerdings keinen unmittelbaren neuen Individualanspruch. Eine einzelne Mieterin kann daraus nicht direkt ableiten, dass eine bestimmte Wohnung zwingend dem normalen Mietmarkt zurückgegeben werden muss. Die Bedeutung liegt vielmehr auf der strukturellen Ebene: Gemeinden erhalten ein starkes Argument,

um wohnraumschützende Vorschriften einzuführen oder zu verteidigen.

Praktisch kann der Entscheid dazu führen, dass gewerbliche Modelle wie Business-Appartements, Serviced Apartments oder Airbnb-ähnliche Dauerangebote in Wohnzonen stärker unter Druck geraten. Wenn solche Nutzungen nicht mehr an den Mindestwohnanteil angerechnet werden dürfen, wird es für Eigentümer und Betreiber weniger attraktiv, normale Wohnungen dem langfristigen Mietwohnungsmarkt zu entziehen. Das kann mittelbar helfen, das Angebot an Erstwohnungen zu stabilisieren.

Nicht verwechselt werden darf der Entscheid mit der normalen Untermiete. Mieter*innen dürfen die Wohnung grundsätzlich mit Zustimmung der Vermieterschaft untervermieten; die Zustimmung darf nur aus bestimmten Gründen verweigert werden. Der jetzige Entscheid richtet sich nicht gegen jede private oder vorübergehende Untermiete. Problematisch wird es vor allem dort, wo Wohnungen systematisch, gewerblich und ohne echten Hauptwohnsitz kurzfristig angeboten werden.

Insgesamt ist der Entscheid aus Mieter*innensicht als wohnpolitischer Rückenwind zu verstehen. Er bestätigt, dass Städte bei Wohnungsknappheit nicht tatenlos zusehen müssen, wenn Wohnraum faktisch in gewerbliche Beherbergungsangebote umgewandelt wird. Die wichtigste Änderung besteht daher nicht in einer Anpassung einzelner mietrechtlicher Ansprüche, sondern in einer Stärkung der öffentlich-rechtlichen Instrumente zum Schutz von dauerhaftem und bezahlbarem Wohnraum. Und das von einem Bundesgericht, das in den letzten Jahren Leitentscheide zuungunsten von Mieter*innen gefällt hat, wo immer es die Möglichkeit hatte. Insofern ist der Entscheid bemerkenswert.

Teure Hilfe im Notfall: Was Mieter*innen über Handwerkerrechnungen wissen sollten

Eine verstopfte Toilette, ein Rohrbruch oder eine Wohnungstür, die sich nicht mehr öffnen lässt: Solche Notfälle passieren oft dann, wenn die Verwaltung oder die Vermieterschaft gerade nicht erreichbar ist. In der Eile beauftragen Mietende deshalb häufig einen Sanitär- oder Schlüsseldienst. Nicht selten folgt jedoch die Überraschung in Form einer Rechnung über mehrere hundert oder sogar mehrere tausend Franken.

In den letzten Jahren wurde vermehrt über unseriöse Notfall-Handwerker*innen berichtet. Betroffene schildern überhöhte Wegpauschalen, unnötige Arbeiten oder massiv überteuerte Materialkosten. Besonders schwierig ist die Situation ausserhalb der üblichen Geschäftszeiten. Mieter*innen stehen unter Druck und haben kaum Gelegenheit, Preise abzuklären oder Angebote zu vergleichen. Notfälle lassen sich nicht immer vermeiden. Mit einigen Vorsichtsmassnahmen lässt sich das Risiko aber deutlich verringern, an unseriöse Handwerker*innen zu geraten und überhöhte Rechnungen zu erhalten.

Zuerst die Verwaltung kontaktieren

Grundsätzlich ist die Vermieterschaft für die Behebung von Mängeln verantwortlich, die nicht zum sogenannten kleinen Unterhalt gehören. Zum kleinen Unterhalt zählen Arbeiten, die Mieter*innen selbst erledigen oder bezahlen müssen. Deshalb sollten Sie bei einem Mangel zuerst die Verwaltung oder die Vermieterschaft kontaktieren. Melden Sie

Das Bad steht unter Wasser und es ist Sonntagnachmittag. Mietende greifen dann oft auf Notfalldienste zurück, die happige Preise verlangen können.



Foto: Getty Images

den Mangel möglichst telefonisch. Ist niemand erreichbar oder bleibt die Reaktion aus, empfiehlt sich zusätzlich eine schriftliche Meldung (z. B. per E-Mail oder eingeschriebenem Brief).

In bestimmten Situationen muss es jedoch schnell gehen. Für solche Notfälle verfügen viele Liegenschaftsverwaltungen über eigene Notfallnummern oder arbeiten mit ausgewählten Handwerksbetrieben zusammen. Es empfiehlt sich daher, bereits im Voraus bei der Verwaltung eine Liste mit wichtigen Kontaktnummern und Adressen zu verlangen. Auch der Hauswart ist eine wichtige Ansprechperson. Er kann je nach Situation selbst Soforthilfe leisten oder den Kontakt zu geeigneten Fachpersonen herstellen.

Überlegen Sie gut, ob der Schaden sofort behoben werden muss. Denn auch seriöse Handwerker verlangen in der Regel bei einem Notfall ausserhalb der üblichen Geschäftszeiten Zuschläge.

Wer ohne Rücksprache einen beliebigen Notfalldienst beauftragt, riskiert unter Umständen Diskussionen über die spätere Kostenübernahme.

Ist niemand erreichbar und besteht die Gefahr eines grösseren Schadens, beispielsweise bei austretendem Wasser, dürfen Mieter*innen die notwendigen Sofortmassnahmen selbst veranlassen. Dabei sollte jedoch nur das unternommen werden, was zur unmittelbaren Schadensbegrenzung erforderlich ist.

Nicht den erstbesten Notfalldienst beauftragen

Wer im Internet nach einem Notfalldienst sucht, sollte nicht automatisch das erste Suchergebnis auswählen. Viele Anbieter*innen bezahlen dafür, in der Google-Suche möglichst weit oben zu erscheinen. Andere wählen Firmennamen, die besonders seriös oder lokal wirken, obwohl sich das Unternehmen gar nicht in Ihrer Region befindet. Deshalb lohnt es sich, vor einer Beauftragung zu prüfen, ob das Unternehmen eine vollständige Adresse angibt und über eine lokale Telefonnummer erreichbar ist. Fehlende Kontaktangaben oder ausschliesslich kostenpflichtige Telefonnummern können ein Warnsignal sein.

Achten Sie zudem darauf, ob Preise, Wegpauschalen und allfällige Zuschläge bereits auf der Website ausgewiesen sind. Ist dies nicht der Fall, sollten Sie spätes-

tens beim ersten telefonischen Kontakt danach fragen. Bei der Auswahl eines geeigneten Betriebs können auch Branchenverzeichnisse hilfreich sein. Der Haustechnik-Verband Suissetec führt Listen qualifizierter Handwerksbetriebe. Seriöse Unternehmen können Ihnen bereits am Telefon einen ungefähren Preisrahmen nennen. Weicht ein Betrieb dieser Frage aus, ist Vorsicht angebracht.

Verlangen Sie eine Offerte

Auch bei einem Notfall dürfen Sie nach den Kosten fragen. Seriöse Handwerksbetriebe können zumindest einen ungefähren Preisrahmen nennen. Lassen Sie sich insbesondere folgende Punkte erläutern:

- Stundenansatz
- Notfall- oder Nachtzuschlag
- Wegkosten
- Materialkosten
- allfällige Pauschalen

Je genauer die Preisangaben vor der Auftragserteilung festgelegt werden, desto geringer ist das Risiko späterer Überraschungen.

Verlangen Sie deshalb unbedingt eine schriftliche Offerte oder lassen Sie sich zumindest den vereinbarten Preis oder den Kostenrahmen nach Möglichkeit schriftlich bestätigen (z. B. per SMS oder E-Mail). Im Idealfall vereinbaren Sie einen Fixpreis, damit Sie im Nachhinein keine bösen Überraschungen erleben.

Muss eine überhöhte Rechnung bezahlt werden?

Nicht jede Rechnung muss ungeprüft akzeptiert werden. Liegt der verlangte Betrag deutlich über dem vereinbarten Preis oder erscheint die Rechnung im Verhältnis zur erbrachten Leistung offensichtlich überhöht, sollte sie sorgfältig geprüft werden. Verlangen Sie eine detaillierte Aufstellung der Arbeitszeit, der Materialkosten, der Wegspesen und allfälliger Zuschläge.

Sind Sie mit der Rechnung nicht einverstanden, teilen Sie dies dem Unternehmen möglichst rasch schriftlich mit und verlangen Sie eine nachvollziehbare Rechnung.

Dokumentieren Sie den Schaden

Fotografieren Sie den Schaden möglichst vor und nach der Reparatur. Die

Bilder können später wichtig sein, wenn Unklarheiten über den Umfang der Arbeiten oder die Kosten entstehen.

Darf ein Handwerker auf sofortiger Bezahlung bestehen?

Immer wieder berichten Betroffene, dass sie unmittelbar nach Abschluss der Arbeiten zur Bar- oder Kartenzahlung gedrängt werden. Lassen Sie sich nicht unter Druck setzen. Verlangen Sie stattdessen eine detaillierte Rechnung und prüfen Sie diese zuerst. Wer eine Rechnung sofort bezahlt, obwohl Zweifel an deren Berechtigung bestehen, hat später oft Schwierigkeiten, den Betrag zurückzufordern.

Unterschreiben Sie zudem auf keinen Fall Rapporte oder Bestätigungen, deren Inhalt Sie nicht verstehen oder mit denen Sie nicht einverstanden sind. Sie sind nicht dazu verpflichtet. Werden Sie von Handwerkern*innen bedrängt oder eingeschüchtert, holen Sie sich Hilfe oder verständigen Sie gleich die Polizei.

Was passiert, wenn die Rechnung bestritten wird?

Bestreiten Sie eine Rechnung, kann die Handwerksfirma gegen Sie eine Betreibung einleiten. Das bedeutet jedoch nicht automatisch, dass die Forderung berechtigt oder tatsächlich geschuldet ist. Gerade bei sehr hohen oder unklaren Forderungen kann es sinnvoll sein, die Rechnung prüfen zu lassen und rechtlichen Rat einzuholen.

Kommt es später zu einer Auseinandersetzung über die Höhe der Rechnung oder die Kostenübernahme durch die Vermieterschaft, sind Unterlagen besonders wichtig. Bewahren Sie deshalb sämtliche Dokumente auf:

- Offerten und Preisangaben
- SMS und E-Mails
- Arbeitsrapporte
- Rechnungen
- Fotos des Mangels und der Reparatur
- Namen der Handwerker*innen

Notieren Sie zudem zeitnah, was passiert ist und welche Arbeiten ausgeführt wurden. Diese Angaben können im Streitfall hilfreich sein. Je besser der Sachverhalt dokumentiert ist, desto einfacher lässt sich später nachvollziehen, welche Arbeiten notwendig waren und welche Kosten vereinbart wurden.



Mobiler Luftentfeuchter im Wohnraum.

Luftentfeuchter: Typen, Kosten, Tipps

Bei feuchten Wänden, beschlagenen Fenstern oder einem modrigen Geruch im Kellerabteil versprechen Luftentfeuchter rasche Abhilfe. Welche Gerätetypen bietet der Markt an? Wie viel Strom brauchen sie und wann lohnt sich die Anschaffung wirklich?

Als angenehm und unbedenklich gilt eine relative Luftfeuchtigkeit von rund 40 bis 60 Prozent. Liegt sie dauerhaft darüber, steigt das Risiko für Schimmel. Das kann vor allem an kühlen Oberflächen wie Aussenwändecken in Wohn- oder Schlafzimmern oder an Kellerwänden passieren. Mit Schimmel in Wohnräumen ist nicht zu spassen. Hier kommt der Luftentfeuchter ins Spiel.

Wann macht ein Luftentfeuchter überhaupt Sinn?

Luftentfeuchter sind in folgenden Fällen sinnvoll: *Fall 1* – Frisch verputzte oder betonierte Bauten, die monatelang Feuchtigkeit an die Raumluft abgeben. Hier beschleunigt ein Entfeuchter das Austrocknen deutlich. *Fall 2* – Nach einem Rohrbruch oder Hochwasser muss Feuchtigkeit rasch und gezielt aus Wänden und Böden entfernt werden. *Fall 3* – Fensterlose Bäder oder Kellerabteile profitieren von einer aktiven Entfeuchtung. *Fall 4* – Bei chronisch feuchten Zimmerecken kann der Luftentfeuchter als Übergangslösung sinnvoll sein, bis die Ursache – ungenügende Dämmung oder falsches Lüftungsverhalten – behoben ist. «Ein Luftentfeuchter behandelt in den meisten Fällen ein Symptom», sagt Nadja Gross von Topten. «Wer dauerhaft mit feuchten Wänden kämpft, sollte die Ursache abklären lassen, statt das Gerät permanent laufen zu lassen.»

Feuchtigkeit im Haus, je nach Jahreszeit

Im Sommer kann warme Luft viel Wasserdampf aufnehmen. Strömt diese feuchtwarme Aussenluft in einen kühlen Keller, kühlt sie ab und die überschüssige Feuchtigkeit schlägt sich an Wänden und Böden nieder. Im Hochsommer sollte also der Keller nicht dauerhaft gelüftet werden. Von Zeit zu Zeit den Luftentfeuchter anstellen schafft Abhilfe. Im Winter liegt der Fall anders: Durch Kochen, Duschen, Wäsche trocknen oder den Atem der Bewohner*innen entsteht in den Wohnräumen Feuchtigkeit. Wird dazu wenig gelüftet, kann sich vor allem bei schlecht isolierten Häusern Kondenswasser an Fenstern niederschlagen oder in den Raumecken zur Aussenwand bilden sich Schimmel. In den meisten Wohnräumen genügt mehrmaliges, kurzes Stosslüften. Ein Entfeuchter lohnt sich im Winter vor allem in innenliegenden Bädern oder ungenutzten, unbeheizten Zimmern.

Welche Typen von Luftentfeuchtern gibt es?

Kondensationstrockner (Kompressor-Geräte) sind der Klassiker unter den elektrischen Luftentfeuchtern. Sie arbeiten wie ein kleiner Kühlschrank: Ein Ventilator zieht Raumluft über einen kalten Verdampfer ein, die Feuchtigkeit kondensiert und tropft in einen integrierten Wassertank. Kompressor-Geräte arbeiten bei Raumtemperaturen über 15 Grad Celsius am effizientesten und eignen sich darum gut für Wohnräume, Büros oder Waschküchen. In kalten Kellern unter 10 Grad Celsius lässt ihre Leistung spürbar nach, manche Modelle frieren dann sogar ein.

Der Adsorptionstrockner (Sorptionstrockner) leitet die Luft über ein feuchtigkeitsbindendes Material, meist ein rotierendes Silicagel-Rad, das anschliessend mit einer Heizung wieder ausgetrocknet wird. Der Vorteil: Adsorptionstrockner arbeiten auch bei tiefen Temperaturen zuverlässig und eignen sich

deshalb besonders für unbeheizte Keller im Winter oder auf Baustellen. Der Nachteil: Sie brauchen pro entzogenem Liter Wasser rund 30 bis 50 Prozent mehr Strom als ein Kompressor-Gerät.

Wie viel Strom verbraucht ein Luftentfeuchter?

Die meisten Kompressorgeräte für den Hausgebrauch nehmen zwischen 150 und 500 Watt auf, grössere Adsorptionstrockner-Modelle für Keller oder Baustellen bis zu 800 Watt. Als Faustregel gilt: Pro entzogenem Liter Wasser braucht ein Kompressorgerät rund 0,25 bis 0,4 Kilowattstunden (kWh), ein Adsorptionstrockner entsprechend mehr. Ein Beispiel: ein kleines Gerät mit 250 Watt, das täglich vier Stunden läuft, verbraucht rund 1 kWh pro Tag – bei einem Strompreis von etwa 29 Rappen pro kWh sind das ungefähr 30 Rappen täglich oder 9 Franken im Monat. Ein grösseres Kellergerät mit 500 Watt, das in einem feuchten Sommer sechs Stunden täglich läuft, kommt auf etwa 3 kWh pro Tag beziehungsweise rund 26 Franken im Monat.

Von Nutzen ist ein Hygrostat, der bei Erreichen von rund 55 Prozent relativer Feuchtigkeit das Gerät automatisch abschaltet. Er senkt den Verbrauch deutlich gegenüber einem Dauerbetrieb. Gut zu wissen: Ein unterdimensioniertes Gerät läuft ständig auf Hochtouren, ohne den Raum je zu stabilisieren – das kostet am Ende mehr Strom als ein passend dimensioniertes Modell. Und noch etwas: Ein verschmutzter Filter verringert den Luftstrom und damit die Effizienz spürbar. Man muss ihn also von Zeit zu Zeit reinigen. Eine einheitliche Energieetikette für Luftentfeuchter gibt es in der Schweiz bislang nicht. Vor dem Kauf lohnt sich darum ein Vergleich der Herstellerangaben zur Entfeuchtungsleistung pro Kilowattstunde – und natürlich auch bei den Preisen (<https://www.topten.ch/luftentfeuchter>).

Nutzungstipps für den Alltag

Während des Betriebs eines Entfeuchters sollte der Raum möglichst geschlossen bleiben, sonst strömt laufend neue Feuchtigkeit nach. Das Gerät sollte nahe an der Feuchtequelle aufgestellt werden: Im Keller an der feuchten Wand, im Bad in der Nähe der Dusche. Wassertank und Filter sollten regelmässig geleert beziehungsweise gereinigt werden, das ist effizient und hygienisch. Schlussbemerkung: Wer das ganze Jahr über mit feuchten Wänden kämpft, sollte die Ursache unbedingt abklären lassen. Oft liegt sie bei einer ungenügenden Dämmung, einer Wärmebrücke oder schlichtweg bei einem falschen Lüftungsverhalten.

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
schwyz@mieterverband.ch
*Wohnungsabnahmen und Fachberatung
bei Mängeln:* Mo–Fr, T 0848 053 053
Rechtsberatung:
Mo–Fr, Erstanmeldung über
T 0848 053 053
Telefonische Direktwahl der zuständigen
Beratungsstelle (s. Begrüssungsschreiben
per E-Mail und Mitgliederausweis per
Brief)
Sekretariat: Mo–Fr, T 0848 053 053

Solothurn

MV Solothurn

Geschäftsstelle
Bertlachstrasse 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



Die Pointe



«Erst schimmeln die Wände, dann klingelt die Polizei», gelesen im Beobachter im Juli 2026.

Baulärm

Sanierungen und Baustellen können nerven.
Welche Rechte haben Mietende? Seite 3

Leerkündigungen

Wie die 12-Jährige Nivin Ali auf die Kündigungen bei den Sugus-Häusern blickt.
Seite 9

Erfolgsgeschichte

Erika Loser wehrt sich gegen eine Mietzinserhöhung. Und bekommt Recht. Seite 12

Notfalldienste

Es ist Sonntag und das Bad steht unter Wasser. Wie Mietende hohe Kosten vermeiden können. Seite 18