M+W

Mieten + Wohnen Nr. 4, November 2026 www.mieterverband.ch

Tapetenwechsel: Wie die Wohnungsabgabe gelingt

Seiten 3–5



Editorial

Liebe Leser*innen



Mein letzter Umzug liegt bald zehn Jahre zurück. Damals hatte ich mir vorgenommen, die Kisten nicht mehr zu packen. Einerseits weil meine Wohnung wirklich toll ist, anderseits fühlen sich Wohnungssuche und das Zügeln nicht nur wie eine Herkulesaufgabe an, bei den Verhältnissen auf dem Wohnungsmarkt sind sie es auch. Mein Partner und ich waren also eingezogen, um zu bleiben. Zwei Kinder später können wir das exponentielle Wachstum an Habseligkeiten nicht mehr verstecken, die Verhältnisse sind beengt. Und so rückt der Tag doch näher, an dem wir die Bananenschachteln aus dem Estrich holen müssen. Und wenn der Blick nun durch die Wohnung schweift, springen mir Kratzer, Hicks und Flecken ins Auge: Was davon geht beim Auszug auf unsere Kosten und was nicht? Wertvolle Tipps zum Auszug aus der fachkundigen Feder von MV-Jurist Fabian Gloor lesen Sie auf den nächsten Seiten.

Besser Wohnen steht auch bei den Themen lokale Elektrizitätsgemeinschaften (LEG) und trockene Luft im Zentrum. Wir erklären Ihnen, wie Sie auch ohne Solaranlage von Solarstrom profitieren können und wie Sie im Winter Ihre Wohnung befeuchten können.

In diesem Heft fragen wir auch nach, wie es Mietenden geht, die vorübergehend in einer Baustelle wohnen. Mit Sanierungen im bewohnten Zustand können Leerkündigungen verhindert werden, die Umstände können für die Betroffenen aber herausfordernd sein. Wie das gelöst werden kann, zeigt sich in Winterthur, wo gleich über 350 Wohnungen bewohnt saniert werden.

Und apropos Fragen: Was die Professorin Gabriele Debrunner zur Raumplanung in der Schweiz zu sagen hat, ist bemerkenswert. Die Forscherin ist der Meinung, dass unser Land die Verdichtung überdenken muss und Städte und Gemeinden mit ihrer Bodenpolitik einen wichtigen Hebel haben, wenn sie denn wollen.

Wer gar nicht will, ist der Bundesrat. Der Gegenvorschlag zur Mietpreis-Initiative ist dicke Post. Als Mieterinnen- und Mieterverband wehren wir uns dagegen und geben nicht klein bei, bis endlich die Mietpreis-Explosion gestoppt wird. Lesen Sie nach, was wir vorhaben.

Ich wünsche Ihnen eine gute Lektüre!

Romina Loliva

Inhaltsverzeichnis

Auszug Fragen und Antworten zum Wohnungswechsel 3

Mietpreise Der Bundesrat auf Abwegen 6

Sanierungen Es geht auch im bewohnten Zustand 8

Raumplanung Die Schweiz muss die Verdichtung überdenken 14

Solarstrom Lokale Elektrizitätsgemeinschaften stehen nun auch Mietenden offen 18

Trockene Luft Tipps, um sie zu vermeiden 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, Urban Hodel, Nora Knobel, Micha Küchler, Tom Künzli, Samantha Taylor, Claudia Peter
Gestaltungskonzept
Hubertus Design GmbH, Zürich
Layout
Atelier Bläuer, Joel Kaiser, Bern
Titelbild
Oliver Stratmann, 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

MIX Papier | Fördert gute Waldnutzung FSC® C016087
Gedruckt in der Schweiz

Von *Fabian Gloor*



Foto: Keystone / Ralph Kerpa

Und Tschüss!

Was Sie beim Auszug aus Ihrer Wohnung beachten sollten.

Wann gilt die Wohnung als abgegeben?

Mit dem Auszug allein ist es noch nicht getan. Ihre Wohnung gilt erst dann als zurückgegeben, wenn sie vollständig geräumt ist und Sie sämtliche Schlüssel abgegeben haben. Dazu gehören auch Badges und andere Zutrittsmittel sowie selbst angefertigte Schlüssel, selbst wenn Sie diese auf eigene Kosten haben anfertigen lassen. Damit später keine Unklarheiten entstehen, empfiehlt es sich, die Schlüsselübergabe im Rückgabeprotokoll festzuhalten oder eine Schlüsselquittung zu verlangen.

Ist ein Wohnungsabnahmeprotokoll obligatorisch?

Nein, ein Wohnungsabnahmeprotokoll ist gesetzlich nicht vorgeschrieben. In der Praxis erstellt Ihre Vermieterschaft bei der Wohnungsabgabe jedoch häufig ein solches Protokoll, um den Zustand der Wohnung und allfällige Mängel festzuhalten. Es kann im Streitfall als wichtiges Beweismittel dienen. Das Protokoll kann auf Papier, digital auf einem Tablet oder mit ergänzenden Fotos erstellt werden. Sie sind nicht verpflichtet, das Wohnungsabnahmeprotokoll zu unterschreiben. Sind Angaben falsch oder ungenau, empfiehlt es sich, diese schriftlich zu beanstanden und einen entsprechenden Vorbehalt anzubringen. Besondere Vorsicht ist bei vorgedruckten Erklärungen geboten, mit denen Sie bestätigen, für bestimmte Mängel haftbar zu sein oder Reparaturkosten zu übernehmen. Solche Erklärungen sollten Sie auf keinen Fall unterschreiben. Denn die Bestätigung eines Mangels ist nicht gleichbedeutend mit der Anerkennung, dafür bezahlen zu müssen.

Muss ich bei der Wohnungsabgabe vor Ort sein?

Sie sind als Mieter*in nicht verpflichtet, persönlich an der Wohnungsabgabe teilzunehmen. Empfehlenswert ist es trotzdem, denn die gemeinsame Abnahme liegt im Interesse beider Parteien. So können Sie den Zustand der Wohnung und allfällige Mängel direkt vor Ort festhalten lassen. Doch nicht alle Vermieterschaften führen eine formelle Wohnungsabgabe durch. Manche lassen einfach nichts von sich hören oder teilen Ihnen mit, dass Sie die Schlüssel dem Hauswart oder direkt der Nachfolgemieterschaft übergeben sollen. Das muss Sie nicht kümmern. Verzichtet Ihre Vermieterschaft auf die Wohnungsabgabe, geht dies zu ihren Lasten. Denn wenn sie den Zustand der Wohnung nicht selbst prüft, kann sie unter Umständen keine Ansprüche daraus ableiten. Sie als Mieter*in müssen lediglich nachweisen können, dass Sie die Schlüssel rechtzeitig am richtigen Ort zurückgegeben haben. Ein Einschreiben mit allen Schlüsseln an die Vermieterschaft genügt. Bewahren Sie die Quittung auf!

Woher weiss ich, was «normale Abnutzung» ist und wofür ich haften muss?

Zur normalen Abnutzung gehören beispielsweise feine Kratzer und Druckstellen im Parkett, leichte Farbveränderungen an Wänden und Böden, kleine Beschädigungen an Lavabo, Badewanne oder der Küchenarbeitsfläche sowie fachgerecht verschlossene Dübellöcher. Für die normale Abnutzung müssen Sie nicht aufkommen. Sie ist mit dem Mietzins abgegolten und geht zulasten Ihrer Vermieterschaft. Eine übermässige Abnutzung liegt hingegen vor, wenn Gebrauchsspuren über das übliche Mass hinausgehen. Beispiele dafür sind stark beschädigtes Parkett, vergilbte Tapeten durch Rauchen oder gesprungene Fensterscheiben. Ob eine Abnutzung noch als normal gilt, hängt unter anderem von der Mietdauer, dem Alter und der Qualität der Wohnungsausstattung ab. Auch die Art der Nutzung kann eine Rolle spielen. So kann beispielsweise bei einer Vermietung an eine kinderreiche Familie eine stärkere Abnutzung als bei einer Einzelperson als üblich gelten. Bei übermässigen Schäden muss zudem die Altersentwertung berücksichtigt werden. Sie haften grundsätzlich nur für den verbleibenden Zeitwert, nicht für die gesamten Ersatzkosten.

Kann mein Vermieter eine Pauschale für die Schadensbehebung verlangen?

Sie müssen bei der Wohnungsrückgabe nicht einfach eine pauschale Entschädigung für festgestellte Schäden bezahlen. Sie können verlangen, dass die notwendigen Instandstellungsarbeiten ausgeführt und anschliessend detailliert abgerechnet werden. Es kann jedoch sinnvoll sein, mit Ihrer Vermieterschaft eine Pauschale zu vereinbaren, beispielsweise wenn Sie Ihre Mietkaution möglichst rasch freigeben lassen möchten. Eine solche Vereinbarung gilt in der Regel als abschliessende Regelung (Saldovereinbarung) für die festgestellten Mängel und deren Behebung. Haben Sie eine Privathaftpflichtversicherung, sollten Sie eine solche Vereinbarung allerdings nur mit Zustimmung Ihrer Versicherung abschliessen.

Ich habe das Protokoll nicht unterschrieben. Was passiert nun?

Ihre Vermieterschaft muss die Wohnung nach der Rückgabe prüfen und Ihnen festgestellte Mängel sofort melden. Diese Mitteilung heisst in der Fachsprache Mängelrüge. Unterbleibt die Mängelrüge oder kann sie im Streitfall nicht nachgewiesen werden, verliert Ihre Vermieterschaft grundsätzlich ihre Schadenersatzansprüche. Eine Mängelrüge kann grundsätzlich formlos erfolgen. Die Prüfung muss aber unmittelbar nach der Wohnungsrückgabe erfolgen, in der Regel innerhalb von zwei bis drei Arbeitstagen. Die Mängelrüge muss zudem konkret und detailliert sein. Allgemeine Angaben wie «Schmutz und Flecken» reichen nicht aus. Ihre Vermieterschaft muss die beanstandeten Schäden genau bezeichnen und klar zum Ausdruck bringen, dass sie Sie dafür haftbar machen will.

Im Kinderzimmer ist eine Wand mit Farbflecken beschmutzt. Der Vermieter besteht darauf, dass das ganze Zimmer nun neu gestrichen wird, obwohl wir über zehn Jahre in der Wohnung gelebt haben. Ist das korrekt?

Stark verschmutzte oder bemalte Wände gelten grundsätzlich als übermässige Abnützung. Allerdings beschränkt sich Ihre Haftung nur auf die betroffene Wand und nicht auf das ganze Zimmer. Zudem muss bei der Entschädigung die Altersentwertung der Wohnungsausstattung berücksichtigt werden. Haben Sie über zehn Jahre in der Wohnung gelebt und wurde die Wand seither nie neu gestrichen, müssen Sie nichts mehr bezahlen. Denn die Lebensdauer eines Dispersionsanstrichs beträgt acht Jahre. Folglich ist der Anstrich bereits

amortisiert. Achtung: Viele Mieter*innen unterliegen einem Denkfehler. Sie berechnen die Altersentwertung ab dem Zeitpunkt ihres Einzugs in die Wohnung. Das ist jedoch falsch. Massgebend ist das tatsächliche Alter des betreffenden Einrichtungsteils. Kennt man den massgebenden Zeitpunkt nicht, muss Ihre Vermieterschaft diesen bekannt geben und in einem Gerichts- oder Schlichtungsverfahren auch nachweisen.

Mein Vermieter hat darauf verzichtet, eine Wohnungsabgabe durchzuführen. Per Einschreiben wurden wir aber nun mit einer Schadenersatzforderung konfrontiert. Müssen wir darauf eingehen?

Wer von jemand anderem Geld fordert, muss grundsätzlich selbst aktiv werden. Sind Sie mit einer Schadenersatzforderung Ihrer Vermieterschaft nicht einverstanden, müssen Sie deshalb nicht darauf eingehen. Sie können vorerst abwarten. Ihre Vermieterschaft kann die Forderung zunächst mahnen und anschliessend eine Betreibung einleiten. Erheben Sie gegen den Zahlungsbefehl Rechtsvorschlag, ist die Betreibung vorerst gestoppt. Ihre Vermieterschaft muss dann ihre Forderung auf dem Rechtsweg durchsetzen. Viele Mieter*innen wollen jedoch nicht so lange warten. Das ist verständlich, denn auch eine Betreibung, gegen die Sie Rechtsvorschlag erhoben haben, erscheint zunächst im Betreibungsregister. Bei der Wohnungssuche kann dies zu Ihrem Nachteil werden. Deshalb kann es sinnvoll sein, selbst aktiv zu werden und eine Klärung herbeizuführen. Im Mietrecht können Sie sich direkt an die Schlichtungsbehörde wenden und beantragen, dass diese die Forderungen Ihrer Vermieterschaft überprüft.

Ich habe vor zwei Jahren einen neuen Herd bekommen, beim Auszug wurde festgestellt, dass eine Reparatur nötig ist. Die Vermieterin will aber den ganzen Herd ersetzen. Muss ich das neue Gerät bezahlen?

Nein, Sie müssen nicht automatisch für den ganzen neuen Herd bezahlen. Haben Sie den Defekt selbst verursacht, haften Sie grundsätzlich für den Schaden. Ihre Kostenbeteiligung richtet sich nach den notwendigen Reparaturkosten. Ihre Vermieterin ist aufgrund ihrer Schadenminderungspflicht verpflichtet, die Kosten möglichst gering zu halten. Entscheidet sie sich für die teurere Variante und ersetzt den Herd, obwohl eine günstigere Reparatur möglich wäre, darf sie Ihnen nicht mehr verrechnen, als bei der günstigeren Variante angefallen wäre. Ist ein Ersatz tatsächlich unumgänglich, müssen Sie höchstens den Zeitwert des bisherigen Herds übernehmen. Melden Sie einen selbstverschuldeten Schaden Ihrer Privathaftpflichtversicherung. Diese prüft, ob und in welchem Umfang Sie dafür haften.

Ist die Lebensdauer der Bauteile und Geräte in einer Wohnung verbindlich?

Nein. Die Lebensdauertabelle des Mieterinnen- und Mieterverbandes (MV) und des Hauseigentümerverbandes (HEV) ist rechtlich nicht verbindlich. Sie dient jedoch als wichtige Orientierungshilfe, um zu beurteilen, wann ein Bauteil oder ein Gerät als abgenutzt gilt und wer für die Kosten eines Ersatzes oder einer Reparatur aufkommen muss. Die Tabelle wird von sämtlichen Organisationen der Immobilienwirtschaft mitgetragen. Auch Schlichtungsbehörden und Gerichte orientieren sich an dieser paritätischen Lebensdauertabelle. Sie ist somit kein starres Gesetz, sondern eine Richtlinie, die in der mietrechtlichen Praxis breite Anerkennung geniesst. Da die Lebensdauertabelle jedoch nicht verbindlich, sondern lediglich eine Orientierungshilfe ist, steht es Ihrer Vermieterschaft frei, im Einzelfall den Nachweis zu erbringen, dass die beschädigte Sache eine längere Lebensdauer beziehungsweise einen höheren Zustandswert hat, als die Lebensdauer vermuten lässt.

Was ist unter «kleiner Unterhalt» zu verstehen?

Unter «kleinem Unterhalt» sind kleinere Reparaturen zu verstehen, die Sie ohne spezielles Fachwissen selbst vornehmen können. Darunter fallen zum Beispiel das Ölen von Scharnieren oder das Anziehen einer lockeren Schraube bei einer Steckdose. Eine Kleinreparatur ist beispielsweise auch das Entstopfen des Abwassersiphons beim Lavabo, sofern sich dieser mit einfachen Handgriffen öffnen lässt. Sobald eine Fachperson beigezogen werden muss, handelt es sich nicht mehr um «kleinen Unterhalt». Zudem dürfen die Kosten für das notwendige Material 150 Franken nicht überschreiten. Die Regelung über den kleinen Unterhalt wird häufig bei der Wohnungsrückgabe relevant. Sie müssen die Ihnen obliegenden Kleinreparaturen grundsätzlich vor der Wohnungsabgabe erledigen. Ihre Vermieterschaft kann verlangen, dass diese Arbeiten bei der Rückgabe ausgeführt sind. Andernfalls kann sie die notwendigen Arbeiten auf Ihre Kosten ausführen lassen.

Darf meine Vermieterschaft mich verpflichten, eine professionelle Reinigung der Wohnung durchzuführen?

Nein, grundsätzlich nicht. Sie können die Wohnung bei der Rückgabe selbst gründlich reinigen und notwendige Reinigungs- und Instandstellungsarbeiten übernehmen, soweit Sie diese selbst ausführen können. Eine professionelle Reinigung oder Spezialbehandlung durch eine Fachperson kann Ihre Vermieterschaft in der Regel nicht verlangen. Auch entsprechende Vertragsklauseln, etwa zur professionellen Spezialpflege des Parketts, sind unverbindlich.

Was bedeutet «besenrein»?

«Besenrein» bedeutet grundsätzlich, dass Sie die Wohnung bei der Rückgabe von grobem Schmutz befreien und ordentlich hinterlassen müssen. In der mietrechtlichen Praxis werden darunter häufig weitergehende Reinigungsarbeiten verstanden, als der Wortlaut vermuten lässt. In der Praxis wird oft verlangt, dass Küche und Bad gründlich gereinigt werden. Dazu gehört, Kalkablagerungen und Fett zu entfernen, Küchenschränke zu putzen, Backofen und Kühlschrank zu reinigen sowie die Einsätze des Abluftfilters zu ersetzen. In den übrigen Räumen müssen Sie die Böden staubsaugen oder nass aufwischen. In den Kellerräumen müssen die Böden nass aufgewischt und Spinnweben beseitigt werden. Nicht zu Ihren Aufgaben gehören hingegen die Reinigung der Fenster, Fensterrahmen, des Holzwerks und der Rollläden sowie die Beseitigung von Staub hinter den Heizkörpern. Rechtlich lassen sich diese weitergehenden Anforderungen durchaus hinterfragen.

Text von *Micha Küchler*



Foto: Manuel Friedrich/MVS

Diese Mietpreis-Bombe müssen wir verhindern

Der Gegenvorschlag zur Mietpreis-Initiative ist skandalös: Anstatt die Mieten zu senken, sollen Marktmieten eingeführt werden.

Der Gegenvorschlag zur Mietpreis-Initiative verkehrt die Forderungen der Mietenden ins Gegenteil. Statt für Entlastung zu sorgen, drohen die Mieten erst recht zu explodieren. Chronologie eines Skandals – und wie wir uns wehren.

Akt 1: Die Mietpreis-Initiative kommt zustande

Am 23. Juni 2026 reicht der Mieterinnen- und Mieterverband die Mietpreis-Initiative ein. Insgesamt hat er dafür 140 048 Unterschriften gesammelt. Der Auftrag der Initiative ist klar: Überhöhte Mieten sollen endlich wirksam begrenzt werden.

Dazu will sie das Prinzip der Kostenmiete in der Verfassung verankern und dafür sorgen, dass die Mieten automatisch und regelmässig überprüft und bei Bedarf gesenkt werden. Am 13. August bestätigt die Bundeskanzlei: Die Initiative ist zustande gekommen. Nun liegt der Ball beim Bundesrat.

Akt 2: Ein skandalöser Gegenvorschlag

Die Antwort des Bundesrats lässt nicht lange auf sich warten. Am 25. September kündigt er an, die Initiative abzulehnen und ihr einen indirekten Gegenvorschlag gegenüberzustellen. Und dieser Gegenvorschlag hat es in sich. Statt auf die Anliegen der Initiative einzugehen, plant der Bundesrat das Gegenteil: Die Kostenmiete soll als Massstab verschwinden. Neu sollen statistische «Vergleichsmieten» darüber entscheiden, ob eine Anfangsmiete zulässig ist – damit würde faktisch die Marktmiete eingeführt. Die automatische Überprüfung der Mieten lehnt der Bundesrat rundweg ab. Und als wäre das nicht genug, will er die Mieten auch noch stärker an die Teuerung koppeln. Die Folgen eines solchen Gesetzes wären gravierend: Die Mieten würden nicht gesenkt – sie würden erst recht explodieren!

Akt 3: 100 848 Menschen gegen die Mietpreis-Bombe

Der Mieterinnen- und Mieterverband reagiert umgehend und lanciert bereits einen Tag später einen dringenden Appell

an den Bundesrat. Die Forderung: Stoppen Sie diese Pläne sofort! Die Reaktion übertrifft alle Erwartungen. Innerhalb von nur zwei Wochen unterzeichnen 100 848 Menschen den Appell. Am 13. Oktober übergeben wir die Unterschriften in Bern der Bundeskanzlei zuhanden des Bundesrats. Die Botschaft ist unmissverständlich: Die Mietenden wollen endlich tiefere Mieten – und keine Reform, die ihre Belastung noch weiter erhöht.

Akt 4: Rote Linien

Elf Tage später folgt der nächste Schritt: An der Generalversammlung vom 24. Oktober machen die Delegierten des Mieterinnen- und Mieterverbandes aus dem Protest einen politischen Beschluss. Einstimmig lehnen sie die Pläne des Bundesrats ab und ziehen zwei klare rote Linien: Die Mieten müssen sich an den tatsächlichen Kosten orientieren, mit begrenzten Renditen. Und sie müssen automatisch und regelmässig überprüft werden. Die Delegierten fordern den Bundesrat auf, seine Pläne zurückzuziehen. Für einen Gegenvorschlag, der beide Grundsätze erfüllt, bleibt der Mieterinnen- und Mieterverband offen.

Wir lassen nicht locker

Im ersten Halbjahr 2027 will der Bundesrat seinen konkreten Gesetzesentwurf vorlegen. Dann können Kantone, Parteien und Verbände dazu Stellung nehmen. Mit über 100 000 Unterschriften nutzen wir die Gelegenheit, um den Druck weiter zu erhöhen. Wir werden alles unternehmen, um diese Mietpreis-Bombe zu entschärfen.



«Das ist kein Gegenvorschlag – das ist ein Gegenteilsvorschlag!»

Jacqueline Badran

Zurück an den Absender

«Darf der Bundesrat das überhaupt?» Diese Frage habe ich in den letzten Wochen oft gehört. Gemeint ist sein Gegenvorschlag zu unserer Mietpreis-Initiative, der das pure Gegenteil von dem will, was die Initiative verlangt. Die Antwort ist leider: Ja, er darf. Dreist ist es trotzdem.

Im Vorfeld hatte das Bundesamt für Wohnungswesen, das zu Bundesrat Parmelins Departement gehört, eine Umfrage zur Mietpreis-Initiative in Auftrag gegeben. Das Resultat: Fast acht von zehn Mieterinnen und Mietern finden die Lage auf dem Wohnungsmarkt besorgniserregend. 63 Prozent der befragten Stimmberechtigten würden Ja zur Mietpreis-Initiative sagen, nur 27 Prozent Nein.

Auch bei den konkreten Forderungen ist die Unterstützung deutlich. 79 Prozent der Befragten wollen, dass sich die Mieten an den tatsächlichen Kosten einer Liegenschaft und an einer angemessenen Rendite orientieren. Das ist ein klares Bekenntnis zur Kostenmiete.

Und was macht der Bundesrat mit diesem Resultat? Er ignoriert es.

Kostenmiete stärken? Nein! Stattdessen sollen statistische «Vergleichsmieten» zum Massstab für Anfangsmieten werden. Das ist faktisch die Marktmiete.

Mietzinse regelmässig überprüfen? Sicher nicht! Lieber koppelt der Bundesrat die Mieten stärker an die Teuerung. Dann können Vermieterinnen und Vermieter die Miete auch erhöhen, wenn die Lebensmittel oder die Gesundheitskosten teurer werden. Mit dem Wohnen hat das aber nichts zu tun.

Wer würde von diesen Regeln profitieren? Sicher nicht jene, die jeden Monat einen immer grösseren Teil ihres Einkommens für die Miete ausgeben. Die Immobilienwirtschaft hingegen könnte die Zitrone noch weiter auspressen; das Portemonnaie der Mieterinnen und Mieter.



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

Doch mit etwas hat man in Bern offenbar nicht gerechnet: mit dem Widerstand der Mieterinnen und Mieter. Innert zwei Wochen haben über 100 000 Menschen unseren Appell gegen diese Mietpreisbombe unterschrieben. Das war wuchtig und macht Mut. Gewonnen ist damit aber noch nichts.

Die Mieten bleiben die grosse Verteilungsfrage der nächsten Jahre. Fliesst ein immer grösserer Teil unserer Löhne und Renten in die Kassen der Immobilienbesitzer? Oder stoppen wir diese Preisspirale?

Dafür braucht es einen starken Mieterinnen- und Mieterverband. Schon heute verleihen ihm 242 000 Mitglieder politisches Gewicht. Helfen Sie mit, diese Stimme noch stärker zu machen. Erzählen Sie in Ihrem Umfeld, dass sich Mieterinnen und Mieter gemeinsam erfolgreich wehren können.

Bundesrat Parmelin tritt Ende Jahr ab. Sein Abschiedsgeschenk an die Immobilienlobby schicken wir gemeinsam zurück an den Absender. Ich halte Sie auf dem Laufenden.

Text von *Claudia Peter*

«Sanierungen im bewohnten Zustand verhindern die Verdrängung»





Foto: Reto Schlatter

In Winterthur saniert die Terresta AG derzeit eine Siedlung mit über 350 Wohnungen in bewohntem Zustand. Das Leben inmitten einer Baustelle verlangt den Bewohnenden einiges ab. Dafür bleibt günstiger Wohnraum erhalten.

Es ist ruhig in den Containern im Innenhof eines Wohnblocks an der Eckwiesenstrasse in Winterthur an diesem Nachmittag. Eine Frau wäscht im Küchencontainer Pfannen ab, im Duschblock gleich dahinter werden die Kabinen gereinigt. Hin und wieder geht eine Anwohnerin mit Einkaufstaschen vorbei, Kinder auf Trottinetts lugen hinein. Rund um die Container hingegen ist ein beschäftigtes Kommen und Gehen. Handwerker gehen im Wohnblock ein und aus, emsig, routiniert. Die Böden in den Treppenhäusern sind mit weisser Folie abgedeckt, die Türen zu den Wohnungen aufgesperrt. Es werden Badezimmer und Küchen renoviert, Elektroleitungen neu verlegt, Heizungen saniert, Technik auf den neuesten Stand gebracht.

Was hier passiert, hat in dieser Grössenordnung Seltenheitswert: Die Terresta AG saniert in den nächsten acht Jahren in der Siedlung 368 Wohnungen ohne den Mietparteien den Vertrag zu kündigen, also ohne Leerkündigung. «Sanierung im bewohnten Zustand» heisst das Vorgehen. Es ist ein aus Sicht des Mieterinnnen- und Mieterverbandes begrüssenswertes Vorgehen. Und eine logistische Meisterleistung. «Die Häuser stammen aus den 1950er- und 1960er-Jahren und wurden seit der Erstellung nicht umfassend saniert, entsprechend gross ist der Handlungsbedarf», erklärt Claudia Suter, Leiterin Bau und Entwicklung bei Terresta AG. «Uns ist aber wichtig, dass die bestehende Nachbarschaft und günstiger Wohnraum erhalten bleibt. Das leitet sich auch aus der Strategie unserer Stiftung ab, die der Gemeinschaft und dem Zusammenleben hohen Stellenwert beimisst. Deshalb haben wir uns das Ziel gesetzt, wenn immer möglich im bewohnten Zustand zu sanieren.» Das sei natürlich mit Mehraufwand verbunden. «Die WC-, Dusch- und Küchen-Provisorien kosten etwas, die Bauplanung ist aufwändiger und die Bauarbeiten dauern länger», sagt Suter. Die grösste Herausforderung der Sanierung im bewohnten Zustand sieht Suter aber in der gut gestalteten Kommunikation mit den Mietparteien: «Es braucht viel gegenseitiges Verständnis und Entgegenkommen, eine offene Kommunikation und viel Respekt für die Menschen, die dort leben. Genau darin sehen wir aber die Chance, gemeinsam

lebenswerte, nachhaltige und bezahlbare Wohnräume für die Zukunft zu schaffen.»

Gefragt ist gute Kommunikation

Damit die Sanierungsarbeiten möglichst reibungslos ablaufen, arbeitet die Terresta AG mit Katharina Barandun zusammen, sie ist Projektleiterin bei der Firma Siedlungscoach. Baranduns Aufgabe: Die Terresta bei der Kommunikation mit der Mieterschaft vor-, während und nach der Sanierung zu unterstützen, mögliche Konfliktpunkte und Missverständnisse zu entschärfen. Barandun hat schon Sanierungen im bewohnten Zustand begleitet. Das Projekt an der Burgstrasse sei aber ein besonderes: «Dass Wohnungen saniert werden, ohne dass die Mieterschaft ausziehen muss, gibt es immer wieder. Ungewöhnlich ist an diesem Projekt zum einen die grosse Anzahl an Wohnungen. Aber auch das soziale Profil der Mieterschaft.» In den Wohnungen leben mehrheitlich Menschen, die auf günstigen Wohnraum angewiesen sind. Viele mit Fluchtgeschichte, Traumata, gesundheitlichen Beschwerden, IV- oder Sozialhilfe-Bezüger:innen. Viele Familien mit Kindern und viele Rentner. Viele Menschen, deren Erstsprache nicht Deutsch ist, oder Menschen, die vor der digitalen Wende aufgewachsen sind.

> «Wir versuchen auf die Lebensumstände der einzelnen Personen einzugehen»

Barandun betont: «Die Mehrheit dieser Mieterschaft hätte allergrösste Mühe auf dem freien Wohnungsmarkt eine preislich vergleichbare oder überhaupt eine Wohnung zu finden. Dass diese Menschen nicht auf die Strasse gestellt werden, ist meiner Meinung nach eine grosse soziale Leistung der Terresta.»

Barandun ist mit den Mietparteien während des ganzen Sanierungszeitraums im Austausch: «Im Vorfeld geht es nur schon darum, dass alle zur Kenntnis nehmen, was genau gemacht wird. Dass alle wissen, dass eine Infoveranstaltung stattfinden wird, und dass die Teilnahme daran sich lohnt, weil Fragen geklärt werden.»

Während der Bauarbeiten bietet sie gemeinsam mit der Bewirtschaftung der Terresta regelmässig Sprechstunden an. «Hierbei erfahren wir zum Beispiel, ob mit den provisorischen Kochstationen und sanitären Anlagen in Containern im Innenhof alles funktioniert. Wir versuchen auch auf die Lebensumstände und Bedürfnisse der einzelnen Personen einzugehen. Für eine Mieterin mit Mobilitätseinschränkung etwa haben wir eine tägliche Spitex organisiert, da die Nutzung der WC-Container für sie nur schwer möglich gewesen wäre.» Für eine andere Person, die in der Nacht arbeitet, wurde eine Ersatzwohnung in der Nähe organisiert. «Wenn jemand tagsüber schlafen muss, lässt sich das selbstver-

Bad und Küche sind vorübergehend ausquartiert, Handwerker sind quasi Mitbewohner: Sanierungen in bewohntem Zustand sind auch fordernd.



Foto: Reto Schlatter

ständlich nicht mit Bauarbeiten über mehrere Wochen in der Wohnung vereinbaren.»

Die Rechte der Mietenden

Der Mieterinnen- und Mieterverband begrüsst das Vorgehen ohne Leerkündigung. Manuela Gallati, Leiterin Kommunikation Sektion Zürich sagt: «Sanierungen im bewohnten Zustand verhindern die Verdrängung. Wer will, behält sein Zuhause, sein Quartier und sein soziales Netz. Das gilt besonders für ältere Menschen und Familien mit Kindern.» Auch bleibt günstiger Wohnraum eher erhalten als bei Leerkündigungen mit anschliessender Neuvermietung: «Wenn ein Mietverhältnis weiterläuft, wie bei Sanierung im bewohnten Zustand, erfolgt die Mietzinserhöhung ausgehend vom bisherigen Mietzins und abhängig von den getätigten wertvermehrenden Investitionen.» Aktuell würden Hürden für Kündigungen wegen Sanierung oder Abriss in der Rechtssprechung tendenziell abgebaut. Gallati sagt deshalb: «Wenn sich eine Vermieterschaft dennoch für eine Sanierung im bewohnten Zustand entscheidet, anerkennen wir als Verband, dass diese Eigentümer:innen mit gutem Beispiel vorangehen und soziale Verantwortung übernehmen möchten.»

Im Gegenzug muss die Mieterschaft gewisse Unnannehmlichkeiten während der Bauphase dulden. Gallati verweist auf das Obligationsrecht: «Mieter*innen müssen zumutbare Arbeiten dulden und den Handwerkern Zutritt gewähren» Doch hat die Vermieterschaft gewisse Pflichten: «Die Mieter*innen haben das Recht rechtzeitige und konkrete Information über die Sanierungsarbeiten, also Art, Dauer und Zeitplan, zu erhalten», sagt Gallati. «Die Vermieterschaft muss selbstverständlich für Schäden aufkommen, die aufgrund der Sanierungsarbeiten beispielsweise an Möbeln entstanden sind.» Und nicht zuletzt haben Mietende je nach Umfang der Sanierungsarbeiten Anrecht auf eine angemessene Mietzinsreduktion während der Bauphase.

Soweit die Theorie. In der Praxis gibt es aber häufig trotzdem Unstimmigkeiten. «Was teilweise nicht so gut funktioniert, ist beispielsweise die Kommunikation», weiss Gallati. «Informationen kommen zu spät oder sind vage. Wasser oder Strom werden ohne Vorankündigung abgestellt. Handwerker stehen unangemeldet in der Wohnung.» Auch dass die Bauzeit überschritten wird, komme immer wieder vor, etwas, was häufig ausserhalb der Kontrolle der Vermieterschaft liegt. Ein Streitpunkt ist aber auch der Mietzins. «Immer wieder kommt es vor, dass Mietzinsreduktionen von Seiten der Vermieter nicht proaktiv gewährt werden», sagt Gallati. «Oder auch dass Mietzinserhöhungen nach der Sanierung nicht korrekt erfolgen oder überhöht sind.»

> «Lassen Sie sich frühzeitig beraten, bei der Schlichtungsbehörde oder beim Mieterinnen- und Mieterverband.»

Der Mieterinnen- und Mieterverband rät Mieter*innen, ein Bau- und Lärmprotokoll mit Datum, Uhrzeit und Dauer zu führen, und Fotos von Staub, Schäden und Einschränkungen zu machen. Die Kommunikation mit der Verwaltung soll am besten schriftlich geführt werden und Mängel sofort schriftlich eingeschrieben gemeldet werden. Gallati sagt: «Die Mietzinsreduktion gilt erst ab Kenntnis der Vermieterschaft.» Auch allfällige Schäden am Eigentum soll man umgehend eingeschrieben der Vermieterschaft melden und Belege für zusätzliche Kosten wie Ersatzunterkunft, Reinigung oder Lagerung aufbewahren. Und letztlich gilt es nach der Sanierung die neue Miete zu prüfen und eine Erhöhung innert 30 Tagen bei der Schlichtungsbehörde anzufechten. Grundsätzlich rät Gallati: «Lassen Sie sich frühzeitig beraten, bei der Schlichtungsbehörde oder beim Mieterinnen- und Mieterverband.»

Widrige Umstände – auf Zeit

Eine, deren Wohnung schon fertig saniert ist, ist Yvonne Senft. Sie wohnt seit rund 58 Jahren in einer Vierzimmerwohnung der Terresta AG, hat hier mit ihrem kürzlich verstorbenen Ehemann einen Sohn und eine Tochter aufgezogen. Sie ist hier zu Hause: «Ich mag das Quartier sehr gerne, die Nähe zum Wald, die ruhige Lage.» Sie ist froh, dass sie in der Wohnung bleiben kann, und hat deshalb die Sanierung im bewohnten Zustand auf sich genommen. Sie erinnert sich an die Container-Zeit. Ideal sei es nicht gewesen. «Es war happig, das kann man nicht schönreden.» Einschneidender als die Umstände, Bad und Küche nicht in der Wohnung zu haben, sei der Verlust der Privatsphäre gewesen. «Die Wohnung ist während des Umbaus nicht mehr die eigene, nicht mehr der private Rückzugsort. Andere Personen haben einen Schlüssel, können jederzeit rein kommen. Man wusste nie genau, wann Handwerker in die Wohnung müssen. Oder ob jemand in der Wohnung gewesen war, während man selbst ausser Haus war. Und die Arbeiten beschränkten sich ja nicht nur auf Bad und Küche, Handwerker mussten auch Zutritt zum Wohnzimmer und zum Schlafzimmer haben.» Sie ist froh, ist der Umbau nun fast abgeschlossen. Was ihr hingegen positiv aufgefallen ist: «Im Haus hat uns das Erlebnis zusammengeschweisst. Man duzt sich jetzt eher, kennt sich besser. Ich hoffe, dass diese Offenheit bleibt.»

Zurück im Info-Container geht es noch fünf Minuten bis zur Sprechstunde von Katharina Barandun. Bereits wartet eine Frau vor der Türe. Ihre Wohnung sei fast fertig, sie freut sich und möchte nur kurz Danke sagen für Baranduns Bemühungen während der Bauzeit. Die erste Etappe des Sanierungsprojekts wird mit dem Beginn des Herbstes 2026 abgeschlossen, während der kalten Wintermonate wird pausiert. Im Frühling 2027 beginnt für die Mieter*innen in den nächsten Wohnblöcken das Leben in der Baustelle.

Wem gehören unsere Wohnungen?

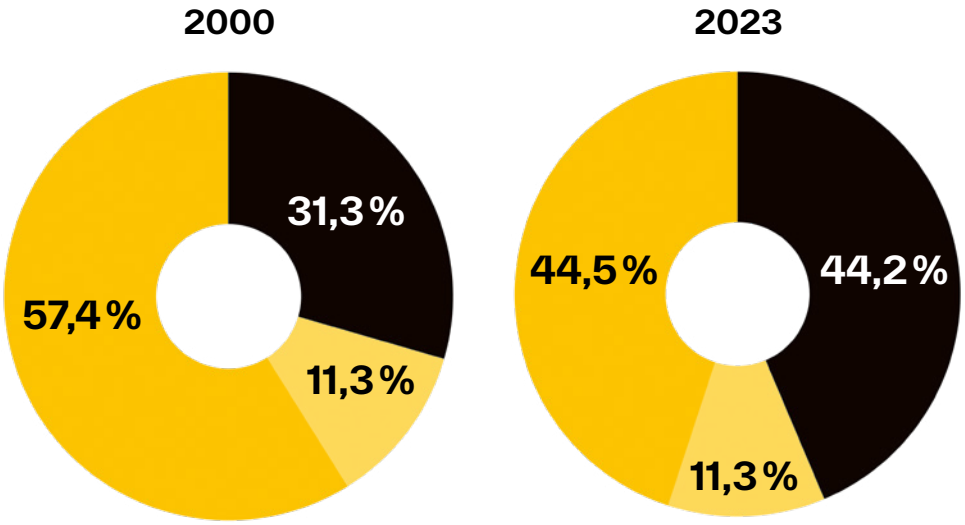
Das Wohnungsangebot der Schweiz ist in fester Hand von renditeorientierten Firmen. Besonders börsenkotierte Unternehmen steigern mit hohen Mietpreisen ihre Gewinne.

Börsenkotierte Unternehmen werden immer einflussreicher. Die vier grossen börsenkotierten Immobiliengesellschaften Swiss Prime Site, PSP, Allreal und Mobimo haben ihren Bestand an Mietliegenschaften (Wohnen & Gewerbe) zwischen 2005 und 2025 von rund 10 auf 34 Milliarden Franken erhöht.



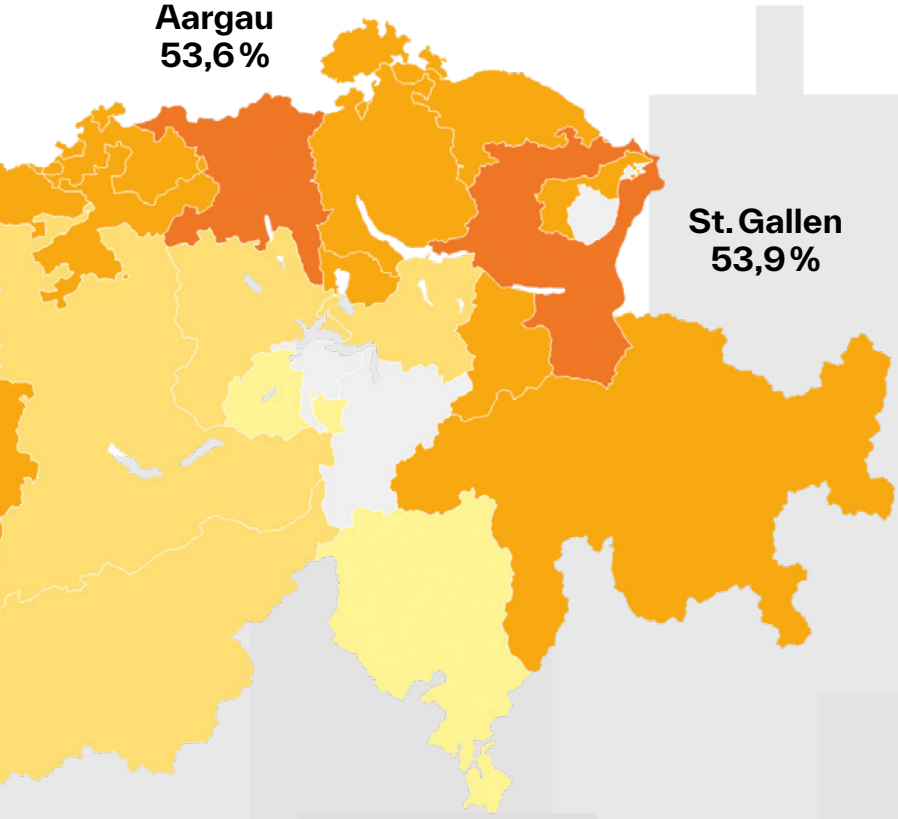


Quellen: MVS, eigene Auswertung der Geschäftsberichte 2005 und 2025 von Swiss Prime Site, PSP Swiss Property, Allreal Holding und Mobimo Holding (Anlageliegenschaften zu Verkehrswerten), August 2026.

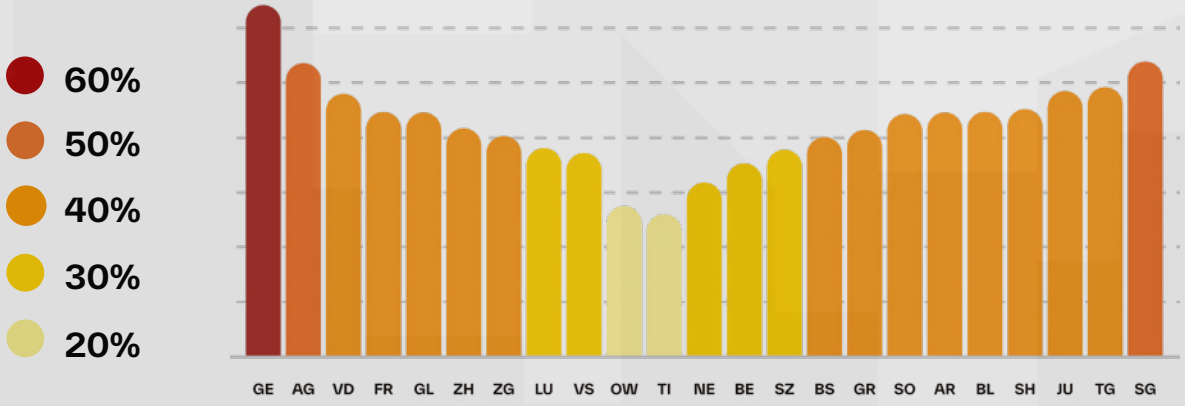


44,2 % der Mietwohnungen gehören renditeorientierten Firmen (2024), gegenüber 32,4 % im Jahr 2000. Der Anteil der Mietwohnungen im Eigentum von Privatpersonen ist im gleichen Zeitraum von 57,4 % auf 44,5 % gesunken Unterdessen blieb der Anteil der öffentlichen Hand und Genossenschaften bei 11,3 %.

Quellen: IAZI, BFS 2000/2023



Renditeorientierte Firmen besitzen in der ganzen Schweiz Mietwohnungen. In vielen Kantonen beträgt ihr Anteil über 40 %, in den Kantonen Aargau und St. Gallen über 50 %. Im Kanton Genf halten sie 64,2 % aller Mietobjekte.



Für UR, NW und AI sind keine Daten vorhanden.

Quelle: BFS, Strukturerhebung, Eigentümertyp Mietwohnungen, kumulierte Daten 2023–2025.

Interview von *Samantha Taylor*



Symbolbild: Reto Schlatter

Investmentfirmen besitzen viel Boden und sind weder rechtlich noch moralisch oder ideologisch verpflichtet, sozial zu handeln. Das treibt die Mieten in die Höhe.

«Je mehr Boden die öffentliche Hand besitzt, umso besser»

Mehr Wohnungen, weniger Zersiedelung: Verdichtung klingt nach der idealen Antwort auf die Wohnungsnot. Doch in der Praxis führt sie häufig zu steigenden Mieten und Verdrängung. Gabriela Debrunner ist Professorin für Raumplanung und Wohnen an der Universität Lausanne und untersucht, warum ausgerechnet der Bau von mehr Wohnungen die Probleme verschärfen kann. Im Interview erklärt sie, welche Rolle Investor*innen und Pensionskassen spielen und wie Städte und Gemeinden gegensteuern können. Und weshalb die Schweiz grundsätzlich überdenken sollte, wie sie verdichtet.



Gabriela Debrunner, Professorin für Raumplanung an der Universität Lausanne.

In vielen Schweizer Städten fehlen Wohnungen. Gleichzeitig soll nicht weiter in die Fläche gebaut werden. Verdichtung scheint da die ideale Lösung, oder nicht?

Verdichtung an sich ist eine gute Idee. Der Haken ist: Das Schweizer Raumplanungsgesetz, das die Verdichtung regelt, definiert nicht, wie man sie umsetzt. Denn das Gesetz wurde vor über zehn Jahren mit einem ökologischen Gedanken geschaffen: Zersiedelung stoppen und die Landschaft schützen.

Das allgemeine Verständnis von Verdichtung ist doch aber schon, dass man auf einer Fläche mehr bauen kann als bisher, oder nicht?

Das ist richtig und hat auch funktioniert. In den letzten zehn Jahren wurde viel gebaut. Wir haben heute eine höhere bauliche Dichte, mit grösseren Gebäudevolumen, mehr Häusern und mehr Wohnungen.

Und trotzdem fehlt es an Wohnraum. Weshalb?

Nicht nur die Bautätigkeit ist gestiegen, sondern auch der Wohnflächenverbrauch pro Kopf. Das Resultat: An einem Ort gibt es zwar mehr Wohnungen, aber es leben trotzdem nicht mehr Menschen dort als vor der Verdichtung. Die sogenannte Nutzungsdichte hat sich nicht erhöht – trotz mehr Bautätigkeit.

Wie wurde in den vergangenen Jahren verdichtet, dass unter dem Strich nicht mehr Menschen auf derselben Fläche leben?

Es gibt zwei Formen der Verdichtung: die harte und die sanfte. Bei der harten Verdichtung ersetzt man bestehende Bauten durch Neubauten. Die sanfte Verdichtung erfolgt hingegen durch Renovationen, Anbauten oder die Anpassung bestehender Grundrisse. In der Schweiz wurde in den letzten Jahren hauptsächlich die harte Verdichtung praktiziert.

Inwiefern ist das ein Problem?

Harte Verdichtung ist oft gekoppelt an Geschäftsinteressen und Profit. Investor*innen können an einem Ort mehr Wohnungen realisieren als bisher. Das ist für sie finanziell interessant. Denn für ihren Profit ist entscheidend, wie viele Wohnungen sie bauen können und nicht, wie viele Menschen an einem Ort leben.

Das bringt uns zum nächsten Thema: Verdrängung. Wie hängen Verdichtung und Verdrängung zusammen?

Sie sind eng verknüpft. Man könnte denken: Es gibt mehr Wohnungen also müssten laut Marktlogik die Mieten sinken. Schliesslich wächst das Angebot. Bei der Verdichtung läuft das etwas anders, oft sogar gegenteilig.

Können Sie das erklären?

In älteren bestehenden Gebäuden sind die Mietpreise oft eher tief. Auch weil die Bewohner*innen schon lange darin leben. Reisst man es ab und baut neu, kann man die Mietpreise auf ein neues Niveau anheben. In der Schweiz gibt es keine Mietpreisregulierung bei Neubauten. Ein klassisches Beispiel: Eine Siedlung wird abgerissen und mit einem Neubau ersetzt. Die Miete für die alte 5-Zimmer-Wohnung lag zwischen 2500 bis 3000 Franken. Im Neubau werden drei 2,5-Zimmer-Wohnungen für 2500 bis 3000 Franken vermietet. Für die Investor*innen ist das sehr attraktiv, sie können ihren Profit steigern. Die bisherige Bewohnerschaft kann sich diese Mietpreise hingegen meist nicht leisten und muss wegziehen.

Welche Folgen hat das für Betroffene aber auch für ein Quartier oder ein Gebiet?

Betroffene geraten häufig in prekäre Wohnsituationen. Sie ziehen in ein altes Gebäude, von dem sie nicht wissen, wann es wieder abgerissen wird, gehen befristete Mietverhältnisse ein oder leben auf engem Raum, etwa als fünfköpfige Familie in einer 2,5-Zimmer-Wohnung. Weil sie sich nichts anderes leisten können. Manche verlassen auch ihre Umgebung und ziehen beispielsweise aus der Stadt.

Und was passiert mit einem Quartier?

Verdrängung beeinflusst die Qualität einer Nachbarschaft. Durch die Erneuerung von Gebäuden und der Bewohnerschaft entsteht ein anderes Quartier, mit anderen Angeboten. Denn auch die Mieten fürs Gewerbe steigen. Der alteingesessene kleine Laden kann sich das nicht mehr leisten und wird durch ein finanzkräftigeres Unternehmen ersetzt. Der klassische Anonymisierungsprozess einer Stadt. Am Ende sehen die Quartiere alle ähnlich aus, die Diversität nimmt ab – auch weil sich aufgrund der schnellen Veränderungsprozesse kaum jemand mehr persönlich kennt.

Bisher ging es immer um Abriss und Neubau, also harte Verdichtung. Ist die sanfte Verdichtung besser, sprich sozial verträglicher?

Es gibt keine Langzeitstudien, die das klar belegen. In der Tendenz führt die sanfte Verdichtung aber zu weniger Verdrängung. Der Grund: Renoviert man im bewohnten Zustand, kann die Eigentümerschaft die Mieten nicht beliebig erhöhen, weil das Mietverhältnis bestehen bleibt. Das ist mietrechtlich geregelt. Die meisten Mieter*innen können sich den leichten bis mittleren Anstieg nach der Renovation leisten. Aber auch harte Verdichtung ist sozialverträglich möglich.

> «Der zentrale Hebel ist der Mietpreis. Nur weil man einen Ersatzbau umsetzt, heisst das nicht, dass man horrende Preise verlangen muss.»

Wie sieht das aus?

Der zentrale Hebel ist der Mietpreis. Nur weil man einen Ersatzneubau umsetzt, heisst das nicht, dass man horrende Preise verlangen muss. Um eine harte Verdichtung sozial verträglich zu machen, ist es wichtig, dass man bisherigen Mieter*innen Zwischen- oder Anschlusslösungen im gleichen Quartier oder sogar die Möglichkeit einer Rückkehr bietet. Ausserdem braucht es im Prozess eine gute Kommunikation und Begleitung der Betroffenen, so, dass diese nicht aus ihrer Stadt wegziehen müssen.

Täuscht der Eindruck oder wird das selten so praktiziert?

Leider wird harte Verdichtung selten sozial verträglich umgesetzt. Man muss dabei aber klar zwischen den verschiedenen Eigentümer*innen unterscheiden. Genossenschaften und die öffentliche

Hand orientieren sich stärker an sozialen und ökologischen Grundsätzen.

Wie sieht es bei den anderen Eigentümerschaften aus?

Es gibt zwei problematische Gruppen. Einerseits die privat-institutionellen Eigentümer*innen. Sie besitzen am meisten Boden und sind gleichzeitig das grösste Problem. Denn sie sind weder rechtlich noch moralisch oder ideologisch verpflichtet, sozial zu handeln. Sie sehen häufig nicht ein, weshalb sie darauf achten sollten, dass keine Verdrängung stattfindet. Sozialverträglichkeit ist nicht ihr Geschäftszweck, Gewinnmaximierung hingegen schon.

Und welches ist die zweite Gruppe?

Die Pensionskassen. Das Gesetz sagt den Pensionskassen ausdrücklich, dass sie Gewinn erwirtschaften müssen. Dies tun sie, indem sie das Geld ihrer Anleger*innen – also von uns Versicherten – investieren, unter anderem in Immobilien. Das führt wiederum dazu, dass auch sie möglichst hohe Profite mit Immobilien und Wohnungen machen wollen oder sogar müssen.

Das wirkt nach einem Zielkonflikt: Es braucht mehr bezahlbare Wohnungen, gleichzeitig sind die Renten vieler Menschen von den Renditen der Pensionskassen abhängig. Wie lässt sich dieser Widerspruch auflösen?

Diesen Zielkonflikt gibt es. Als Arbeitnehmerin möchte ich auch, dass meine Pensionskasse mein Geld gut anlegt. Hat das aber zur Folge, dass ich jeden Monat mehr Miete zahlen muss, geht die Rechnung am Ende vielleicht gar nicht auf.

Wie meinen Sie das?

Warum muss ich heute darauf verzichten, ein erschwingliches Leben in einer leistbaren Wohnung zu führen? Damit ich künftig eine bessere Rente habe? Vielleicht lebe ich dann ja gar nicht mehr. Diese Erklärung leuchtet mir also nicht vollständig ein. Hinzu kommt, dass uns für dieses Narrativ bislang die Daten fehlen. Man müsste untersuchen: Wie viel könnte ich sparen, wenn meine Miete tiefer wäre? Und wie viel mehr Rente erhalte ich, weil meine Pensionskasse in Wohnimmobilien investiert? Die Frage ist, ob das in einem angemessenen Verhältnis steht. Ich stelle fest, dass bei den Pensionskassen Diskussionen in diese Richtung stattfinden, aber nur langsam.

> «Städte und Gemeinden können mit gewissen Instrumenten aktiv in den Bodenmarkt eingreifen und dafür sorgen, dass sich ein Teil der Mieten unabhängig entwickelt.»

Was verändert sich konkret bei den Pensionskassen?

Es gibt die Tendenz, dass Pensionskassen bei grösseren Projekten umsichtiger planen, etwa etappiert bauen oder die Mieter*innen begleiten. Denn der öffentliche Druck wächst: Verdrängt eine Pensionskasse für einen Neubau zahlreiche Mieterinnen, droht ein Imageschaden, zumal darunter die eigenen Versicherten sein können. Noch ist dieses Vorgehen aber kein Standard und kommt vor allem bei grossen Projekten zum Zug. Die Tendenz ist positiv, einen grossen Effekt sehe ich bisher aber nicht.

In der Diskussion um Verdichtung und Verdrängung hat die öffentliche Hand – konkret Städte oder Gemeinden – gewissen Einfluss. Wie gross ist dieser?

Er kann oder könnte sehr gross sein, wenn eine Stadt oder Gemeinde das will. Es geht um Bodenpolitik und den Bodenmarkt. Denn der Bodenpreis beeinflusst die Mietpreise. Städte und Gemeinden können mit gewissen Instrumenten aktiv in den Bodenmarkt eingreifen und dafür sorgen, dass sich ein Teil der Mieten unabhängig vom Markt entwickelt.

Können Sie einige dieser Instrumente erläutern?

Es gibt verschiedene Möglichkeiten. Eine sind finanzielle Fördermittel. Städte können eigene Fonds oder Stiftungen schaffen, über die sie preisgünstigen Wohnraum fördern. Ein zweiter Hebel ist die Zonenplanung: Bei Auf- oder Umzonungen kann eine Gemeinde etwa vorschreiben, dass ein bestimmter Anteil preisgünstiger Wohnraum entstehen muss. Hinzu kommen städtebauliche Verträge. Vereinfacht gesagt kann eine Stadt einem Investor mehr bauliche Möglichkeiten gewähren und im Gegenzug bestimmte Bedingungen stellen, etwa zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum.

Noch direkter kann die öffentliche Hand Einfluss nehmen, wenn ihr der Boden selbst gehört.

Ja, die öffentliche Hand kann Boden auch selbst erwerben und darauf selbst Wohnungen bauen oder das Land im Baurecht beispielsweise an eine gemeinnützige Genossenschaft abgeben. Der Vorteil dabei ist, dass die öffentliche Hand und gemeinnützige Bauträger nicht dieselben Renditeziele verfolgen wie private Investor*innen. Deshalb gilt zurzeit in der Schweiz: Je mehr Boden die öffentliche Hand besitzt, umso besser.

*Da würden Ihnen Verfechter*innen des freien Marktes wohl widersprechen.*

Ich weiss. Wir wollen auch keine sozialistischen Zustände und verfolgen keine kommunistische Ideologie. Aber man muss die Fakten sehen: In den Schweizer Städten gehören durchschnittlich lediglich 5 bis 10 Prozent der Bodenfläche den Städten und Gemeinden selbst. Gewisse Städte wie Zürich besitzen rund 25 Prozent, St. Gallen hingegen hat 5 Prozent. Da ist mehr möglich.

Wie weit würden Sie denn gehen?

Ein gutes Beispiel ist Wien. 60 Prozent des Bodens gehören dort der Stadt oder gemeinnützigen Wohnbauträgern. Über der Hälfte des Bodens gehört damit dem Volk und untersteht demokratischen Entscheidungsprozessen. Das hat einen klaren Preiseffekt: Obwohl Wien eine internationale Metropole ist, können sich die Bewohner*innen ihre Stadt noch leisten.

Diese Massnahmen hängen von politischem Willen ab. Sehen Sie diesen Willen in der Schweiz?

Am Ende geht es immer um politische Mehrheiten oder den Willen einer Regie-

rung, ein Thema anzugehen. Damit sich etwas verändert, müssen politische Gremien anerkennen: So wie wir heute Bodenpolitik betreiben, ist sie nicht sozialverträglich. Und es hat auch wirtschaftliche Folgen. Wird eine Stadt zu homogen, findet kein Leben mehr statt. Es braucht Diversität für gesellschaftliches und somit auch wirtschaftliches Leben. Leider bin ich nicht so zuversichtlich, dass sich bei der Bodenpolitik bald etwas ändern wird.

Warum nicht?

Das Interesse ist nicht überall vorhanden und wir haben ein strukturelles Problem. Es gibt 2110 Gemeinden. Jede entscheidet selbstständig, wie sie mit Verdichtung umgeht. Vielen fehlen die Ressourcen und die Kompetenzen in der Planungsabteilung, für eine aktive Bodenpolitik. So überlassen sie den Bodenmarkt den Privaten.

Was bräuchte es auf Gesetzesebene?

Das bringt mich zurück zum Anfang: Wir müssen das Raumplanungsgesetz anpassen und reinschreiben, was mit Verdichtung gemeint ist, wie sie stattfinden soll und wie man sie misst. Das Gesetz sollte festhalten: Verdichtung heisst eine Erhöhung der Nutzungsdichte, also mehr Personen pro Fläche. Das wäre ein wichtiger Schritt.

Gibt es für Sie aktuell einen Lichtblick für die Zukunft?

Es gibt intensive politische Debatten und ich sehe ein enormes Engagement von Mieter*innen, Nachbarschaften und Organisationen. Dieser Druck von unten ist wichtig, reicht allein aber nicht. Es braucht die genannten gesetzlichen Veränderungen und genügend Ressourcen für Städte und Gemeinden. Die Schweiz ist ein Land der Mieter*innen. Über 60 Prozent der Menschen leben schweizweit in einer Mietwohnung, in den Städten sind es mehr als 70 Prozent. Wir könnten und sollten eine Vorreiterrolle einnehmen und zeigen, wie Verdichtung ohne Verdrängung gelingen kann.



Daniel Gähwiler, Co-Geschäftsleiter MV-Luzern

Wohnschutz abschaffen? Nicht mit uns!

Gemeinden und Kantone können eingreifen und günstigen Wohnraum schützen. Wenn sie denn wollen. In Luzern droht gegenwärtig ein grosser Rückschritt.

Es war letztes Jahr schweizweit in den Medien zu lesen: Die Rendite-Sanierung der Zürich-Versicherung am Bundesplatz in Luzern mit einer Mieterhöhung von rund tausend Franken pro Monat, davon der grösste Teil nur für die Rendite und nicht durch Baukosten zu begründen. Kaum zu glauben, aber mit der vorangegangen Leerkündigung und dem Verweis auf die Festsetzung der Mieten nach Orts- und Quartierüblichkeit bietet das Mietrecht leider keinen Schutz gegen solche Rendite-Sanierungen.

Wirksam wäre hingegen das spezifische Wohnschutzgesetz des Kantons Luzern, dass «Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum (GEW)». Bei einer Sanierung wie am Bundesplatz, wo die Mieten stark erhöht werden, müsste sichergestellt werden, dass gleichviel preisgünstiger Wohnraum erhalten bleibt und die Mietzinse nach der Sanierung würden transparent festgelegt und kontrolliert.

Dieses Gesetz gilt aber nur in Gemeinden, die sich aktiv dem Schutz des GEW unterstellen. Der MV Luzern lancierte zuerst in Luzern und dann auch in den Agglomerationsgemeinden Ebikon und Emmen Initiativen, damit in diesen Gemeinden der Wohnschutz des GEW in Kraft treten kann.

Um mehr preisgünstigen Wohnraum zu haben, gibt es mehrere Wege. Parallel zu den Wohnschutz-Initiativen in den Gemeinden lancierte die SP Luzern eine Initiative, die den Kanton verpflichten sollte, bis 2040 den Anteil preisgünstiger Wohnungen auf 20 % zu erhöhen und dafür Sanierungen und Bauprojekte mit Darlehen zu fördern. Zwei verschiedene Ansätze, die sich auf zwei verschiedene kantonale Gesetze berufen.

*Der Regierungsrat des Kantons Luzern sah sich angesichts dieser Aktivitäten gezwungen, aus dem jahrzehntealten wohnpolitischen Dornröschenschlaf zu erwachen und aktiv zu werden. Was man in den letzten zwanzig Jahren verpasst hatte, sollte nun mit dem grossen Paukenschlag auf einmal gelöst werden. Dabei waren es aber nicht die Interessen der Mieter*innen, die den Regierungsrat zum Handeln bewogen, sondern die Sorgen der Immobilienwirtschaft um ihre Knappheitsprämie angesichts von wirksamem Wohnschutz und zahlbaren Wohnungen.*

*So entwarf der Regierungsrat einen Gegenvorschlag zur SP-Initiative, der am Schluss mehr Schaden anrichtet, als Nutzen für die Mieter*innen bringt. Gemeinden sollen dichtere Bauzonen einführen können, dies vordergründig für den gemeinnützigen Wohnungsbau, für den es aber keinen Mindestanteil gibt. Ausserdem will der Kanton Darlehen gewähren, für die es in dieser Form wohl kaum Nachfrage geben wird. Und ja – der Regierungsrat erfüllt damit einen Vorstoss des Präsidenten des Eigentümerverbandes und will den Wohnschutz in Form des GEW abschaffen.*

*Klar, dass wir uns das nicht bieten lassen. Gegen die Abschaffung des Wohnschutzgesetzes sammelten wir innert Kürze rund 2700 Unterschriften für eine entsprechende Petition. Aktuell läuft die Vernehmlassung und nächstes Jahr ist dann der Kantonsrat an der Reihe. Angesichts der Mehrheiten ist von dieser Seite kein Verständnis für die Anliegen der Mieter*innen zu erwarten. Der MV Luzern plant deshalb bereits für eine Abstimmungskampagne und wir sind guten Mutes, die Mehrheit für einen Luzerner Wohnschutz gewinnen zu können.*

Text von *Nora Knobel, UpGrid AG*

Solarstrom vom Dach nebenan

Solarstrom nutzen, ohne eine eigene Solaranlage zu besitzen? Seit Januar 2026 steht das auch Mietenden offen. Lokale Elektrizitätsgemeinschaften (LEG) machen es möglich, Solarstrom aus der Nachbarschaft zu beziehen und dabei die Stromrechnung zu senken.

Solarstrom aus der Nachbarschaft: Dank lokalen Elektrizitätsgemeinschaften können auch Mietende erneuerbaren Strom nutzen, ohne eine eigene Solaranlage zu besitzen.



Foto: Getty Images

Was ist eine LEG?

Wer zur Miete wohnt, hat meist wenig Einfluss darauf, ob auf dem Hausdach eine Solaranlage installiert wird. Seit dem 1. Januar 2026 dürfen Haushalte, Unternehmen und Gemeinden in der Schweiz selbst produzierten Strom jedoch über das öffentliche Stromnetz miteinander teilen. Anders als beim Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV), bei dem Solarstrom innerhalb einer Liegenschaft genutzt wird, funktioniert eine LEG über Grundstücksgrenzen hinweg. Voraussetzung ist, dass sich alle Beteiligten in derselben Gemeinde und im selben Netzgebiet befinden. Den Betrieb und die Abrechnung übernimmt meist die Gemeinde, ein Energieversorger oder ein beauftragter Dienstleister.

Wie das in der Praxis aussieht, zeigt Neunkirch im Kanton Schaffhausen. Das neue Oberstufenschulhaus und die neue Doppelturnhalle der Gemeinsamen Oberstufe Underchläggi (GOSU) vereinen zusammen eine Solaranlage mit 560 Kilowatt-Peak Leistung. Im angrenzenden, mittelalterlich geprägten Städtli bestehen aufgrund der besonderen Schutzqualitäten der Dachlandschaft hohe Anforderungen an die Gestaltung und Integration von Solaranlagen. Die Gemeinde baut deshalb zusammen mit dem Unternehmen UpGrid eine LEG auf, über die der überschüssige GOSU-Strom künftig auch den Haushalten in der Altstadt zugutekommen soll. So können auch Bewohnerinnen und Bewohner ohne geeignetes Dach erneuerbare Energie aus ihrer unmittelbaren Umgebung nutzen.

Kann ich als Mieterin oder Mieter mitmachen?

Nötig ist ein Smart Meter, also ein digitaler Stromzähler. Falls noch keiner vorhanden ist, installiert ihn der Netzbetreiber. Ob dafür oder für die Bereitstellung der Messdaten Kosten anfallen, ist je nach Netzbetreiber unterschiedlich. Fragen Sie vorher nach.

> Der LEG-Vertrag ist unabhängig von Ihrem Mietvertrag. Am Stromanschluss ändert sich nichts.

Die Teilnahme ist freiwillig, und die Entscheidung liegt allein bei Ihnen. Die Vermieterschaft kann Sie weder zur Teilnahme zwingen noch sie verbieten. Der LEG-Vertrag ist unabhängig von Ihrem Mietvertrag. Am Stromanschluss ändert sich nichts.

Sie bleiben in der Grundversorgung Ihres örtlichen Versorgers. Scheint die Sonne nicht oder reicht der lokale Strom nicht aus, kommt der Rest wie bisher von dort. Bei einem Umzug endet die Teilnahme in der Regel. Die Fristen dafür sind im LEG-Vertrag geregelt.

Lohnt es sich?

Wer Strom aus einer LEG bezieht, erhält für diesen Anteil einen gesetzlich festgelegten Rabatt auf die Netznutzung:

> Für einen typischen Haushalt liegt die Ersparnis bei etwa 30 bis 150 Franken pro Jahr.

40 Prozent, wenn alle Beteiligten an derselben Netzebene angeschlossen sind, sonst 20 Prozent. Wie viel man tatsächlich spart, hängt vom vereinbarten Solarstrompreis, vom Netzgebiet und vom eigenen Verbrauch ab. Für einen typischen Haushalt liegt die Ersparnis bei etwa 30 bis 150 Franken pro Jahr.

Ein Beispiel: Eine Familie verbraucht jährlich 4000 Kilowattstunden. Rund 40 Prozent davon, also 1600 Kilowattstunden, bezieht sie aus der LEG. Ist dieser Strom inklusive Netznutzung 3 Rappen günstiger als der reguläre Tarif, spart sie rund 50 Franken im Jahr. Entscheidend ist auch, wann man Strom braucht. Wer tagsüber zu Hause arbeitet oder Waschmaschine und Geschirrspüler bei Sonnenschein laufen lässt, profitiert stärker als jemand, der vor allem abends Strom verbraucht. Ein Tipp: Nehmen Sie Ihre letzte Stromrechnung zur Hand. Dort sehen Sie Ihren Jahresverbrauch und den heutigen Preis pro Kilowattstunde und können ein Angebot der LEG direkt damit vergleichen.

So gehen Sie vor

Ein guter Ausgangspunkt ist die eigene Gemeinde. Immer mehr Gemeinden bauen LEG auf oder unterstützen entsprechende Projekte. Oft genügt eine kurze Anfrage bei der Energie- oder Umweltfachstelle, um zu erfahren, ob es in der Nähe bereits eine Gemeinschaft gibt. Auch der örtliche Netzbetreiber kann Auskunft geben.

Fragen Sie zudem bei Ihrer Vermieterschaft nach. Vielleicht steht auf dem Dach bereits eine Solaranlage, deren überschüssiger Strom in einer LEG genutzt werden könnte. Davon profitieren Mietende und Eigentümerschaft gleichermassen. Gut zu wissen: Gibt es im eigenen Haus bereits einen ZEV, nimmt dieser als Ganzes an einer LEG teil und nicht jede Wohnung einzeln. Erkundigen Sie sich in diesem Fall bei der Verwaltung.

Darauf sollten Sie achten

- *Strompreis:* Wie wird der Preis für den LEG-Strom festgelegt, und kann er sich ändern? Der Preis wird innerhalb der Gemeinschaft vereinbart. Achten Sie darauf, dass der Vertrag ihn begrenzt, zum Beispiel durch eine Bindung an den Tarif der Grundversorgung.
- *Gebühren:* Fallen zusätzliche Kosten für Mitgliedschaft, Verwaltung oder Messdaten an?
- *Kündigung:* Welche Fristen gelten, insbesondere bei einem Umzug?
- *Abrechnung:* Ist klar ersichtlich, wie viel Strom aus der LEG und wie viel vom Versorger stammt?
- *Daten:* Für die Abrechnung werden Ihre Verbrauchsdaten im Viertelstundentakt geteilt. Wer erhält sie, wofür werden sie verwendet, und wann werden sie gelöscht?
- *Vertragspartner:* Wer betreibt die Gemeinschaft, und an wen wenden Sie sich bei Fragen?

UpGrid AG begleitet Gemeinden und Private beim Aufbau und Betrieb von lokalen Elektrizitätsgemeinschaften. Weitere Infos unter upgrid.ch.

Text von *Stefan Hartmann, topten.ch*



Trockene Luft muss nicht sein

Foto: iStock

Mit einer Reihe von einfachen Massnahmen kann man der trockenen Luft vorbeugen und eine angenehme Luftfeuchtigkeit erreichen.

Die kalte Jahreszeit ist wieder da. Und damit auch die trockene Luft in den geheizten Innenräumen. Ein Luftbefeuchter ist nicht immer nötig. Wer angemessen heizt und richtig lüftet, kann Energie sparen und Feuchtigkeitsprobleme vermeiden. Bleibt die Luft zu trocken, sind sparsame Verdunster eine gute Wahl.

Die empfohlene Luftfeuchtigkeit liegt in bewohnten Räumen bei 40 bis 55 Prozent. Am einfachsten lässt sich diese mit einem Hygrometer messen. Liegt die Feuchtigkeit unter 40 Prozent, können die Schleimhäute der Atemwege austrocknen, was bei Erkältungen oder sonstigen Atembeschwerden besonders unangenehm ist. Zu viel Feuchtigkeit wiederum fördert Milben und Schimmel. An kalten Aussenwänden in eher schlecht isolierten Gebäuden kann dies bereits bei Werten um 50 Prozent Luftfeuchtigkeit geschehen; an sehr kalten Tagen sollte die Luftfeuchtigkeit nicht über 40 Prozent liegen.

Einfache Massnahmen gegen trockene Luft

Mit einer Reihe von einfachen Massnahmen kann man der trockenen Luft vorbeugen und eine angenehme Luftfeuchtigkeit erreichen. Regelmässiges Staubsaugen und feuchtes Wischen können das Gefühl trockener Luft lindern. Im Winter mehrmals täglich kurz bei weit geöffneten Fenstern lüften. Dabei wird Feuchtigkeit abgeführt, nicht zugeführt. Nach dem Duschen und Kochen soll man überschüssige Feuchte direkt nach draussen leiten. Fenster in Dauer-Kippstellung sind zu vermeiden. Zimmerpflanzen (z. B. Papyrus, Grünlilie oder Gummibaum) und Wasserschalen helfen ebenfalls gegen zu trockene Luft. Wäsche gezielt in der Wohnung zu trocknen hilft ebenfalls; bei Überfeuchtung entsprechend lüften.

Worauf achten beim Kauf des Luftbefeuchters

Bleibt die Luft trotz dieser Massnahmen über mehrere Tage deutlich zu trocken, kommt ein Luftbefeuchter infrage. Es gibt unterschiedliche Befeuchtungssysteme: Verdunster führen Luft über feuchte Matten oder Kassetten und benötigen wenig Strom. Auch Luftwäscher arbeiten meist nach dem Verdunstungsprinzip mittels benetzter Scheiben. Sie entfernen Staub, Pollen und andere Partikel aus der Luft, während sie gleichzeitig die optimale Luftfeuchtigkeit aufrechterhalten. Verdampfer erhitzen das Wasser und geben heissen Dampf ab. Das braucht sehr viel mehr Strom; zudem besteht Verbrühungsgefahr. Ultraschallvernebler zerstäuben Wasser in feinste Tröpfchen. Dabei können auch Keime in die Raumluft gelangen. Passive Verdunster kommen ohne Stromanschluss aus, lassen sich aber weniger genau regeln.

Energie und Kosten vergleichen mit Topten

Bei der Wahl eines Gerätes empfiehlt sich ein Blick in die Topten Liste. Diese hat den Fokus auf dem Stromverbrauch. Die Liste zeigt energieeffiziente Geräte mit Verdunstungssystem, darunter auch Luftwäscher und passive Modelle. Vergleichen Sie neben dem Kaufpreis die Befeuchtungsleistung, den Strombedarf sowie die Kosten für Filter und weitere Verbrauchsmaterialien. Die auf Topten ausgewiesenen Stromkosten beruhen auf einheitlichen Nutzungsannahmen; die tatsächlichen Kosten hängen vom Betrieb ab. Ein günstiger Kaufpreis allein sagt wenig über die Gesamtkosten aus. Das Gerät passend zur Raumgrösse und mit Hygrostat wählen: Dieser schaltet die Befeuchtung beim gewünschten Feuchtewert ab. Als Ziel reichen meist etwa 40 Prozent Luftfeuchte.

Geräuschpegel testen

Lautlos sind viele Geräte nicht. Daher sollte man neben der Energieeffizienz des Geräts auch auf den Geräuschpegel achten, was gerade im Schlafzimmer wichtig ist. Das Probehören im Geschäft kann täuschen, da es hier nur selten ausreichend leise ist. Manche Geräte weisen einen Nachtmodus aus mit tiefem Schallpegel. Neben dem Ventilator können Gluckergeräusche beim Nachfliessen des Wassers stören.

Regelmässige Reinigung

Regelmässiges Reinigen gemäss Herstellerangaben ist wichtig. Das Wasser soll täglich gewechselt, der Behälter ausgespült und periodisch gereinigt werden. Filtermatten und andere Verbrauchsteile nach Herstellerangaben ersetzen; waschbare Scheiben reinigen. Wird das Gerät ungenügend gereinigt, können sich Bakterien und Schimmelpilze vermehren. Bei längeren Betriebspausen das Gerät entleeren und trocknen lassen. Entscheidend ist, dass sich das Gerät ohne grossen Aufwand sauber halten lässt.

Wasserbehälter soll praktisch sein

Beim Kauf soll auf das Design des Behälters geachtet werden. Grosse Öffnungen sind praktisch und erleichtern das Nachfüllen und Reinigen. Eine gut sichtbare Füllstandsanzeige und ein leicht tragbarer Tank erleichtern den Alltag. Eine automatische Abschaltung bei leerem Behälter sollte gewährleistet sein.

Clevere Begleitung zu gewinnen!

Die Compact Bag Shupatto ist federleicht und lässt sich im Handumdrehen verstauen.

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



Shupatto Compact Bag, 100 % recycled, im Handumdrehen gefaltet und verstaut.

Die *Shupatto Compact Bag* ist eine Einkaufstasche, die mit einem ONE-PULL-Faltsystem konzipiert ist. Diese faltbare Tasche wurde in Japan entworfen und ermöglicht ein müheloses Öffnen und Schliessen durch Akkordeonfalten, die an die traditionelle Origami-Kunst angelehnt sind. Mit einem Volumen von 15 Litern bietet sie ausreichend Platz für Ihre Einkäufe und kann bis zu 15 kg Gewicht tragen. Die Tasche lässt sich auf die Grösse einer Handfläche zusammenrollen, was sie zu einem idealen Begleiter für den Alltag macht. Hergestellt aus robustem, waschbarem Polyester, ist die Compact Bag nicht nur funktional, sondern auch umweltfreundlich, da sie eine nachhaltige Alternative zu Einweg-Plastik- oder Papiertaschen darstellt.

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 Nichtmitglieder 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 9–12Uhr, Mo–Do 13–16 Uhr
Telefonische Rechtsberatung:
Für Mitglieder kostenlos
T 061 666 69 69
Mo–Fr 9–12Uhr, 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-Mitglieder 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
Mieterinnen- und Mieterverband Deutschfreiburg
Case postale
1701 Fribourg
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
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 Mittwochnachmittag, 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

mv Mieterinnen- und Mieterverband

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



«Hohe Mieten vertreiben tausende Einheimische in Nachbarkantone», gelesen im *Blick*, 30. Oktober 2026.

Auszug
Wissenswertes über die Wohnungsabgabe.
Seite 3

Sanierung im bewohnten Zustand
Was das für Mietende bedeutet.
Ein Beispiel aus Winterthur.
Seite 8

Immobilienmarkt
Wem gehören unsere Wohnungen?
Seite 12

LEG
Solarstrom ohne eigene Anlage?
Was Mietende tun können.
Seite 18