

M+W

Mieten + Wohnen

Nr. 2, Juni 2025

www.mieterverband.ch

DIE MIETEN SIND ZU TEUER



Ziel: 100 000
Unterschriften
Seite 3–7

**Mietpreis
Initiative** ✓

Liebe Leser*innen



In jüngster Vergangenheit haben die Mietzinse einen weiteren Sprung nach oben gemacht. Dabei hätten sie in den letzten 15 Jahren sinken müssen. Mieter*innen bezahlen jeden Monat im Durchschnitt 360 Franken zu viel Miete. So landen wegen missbräuchlich hoher Mieten jährlich 10 Milliarden Franken zu viel auf den Bankkonten der Vermieter*innen. Hinter diesen Zahlen stecken persönliche Schicksale. Menschen, die ihre Wohnung nicht mehr bezahlen können, denen gekündigt wird und die keine zahlbare Wohnung mehr finden.

Unser heutiges Mietrecht ist ein Papiertiger. Es sollte die Mieter*innen schützen. Doch wenn sich diese nicht aktiv wehren, gibt es null Begrenzung. So werden Wohnungen zu unverschämten Preisen ausgeschrieben, Referenzzinssatzsenkungen nicht weitergegeben. Oder allen Mieter*innen wird gekündigt, um die Wohnungen dann viel teurer weiterzuvermieten.

Was hat das Parlament in den letzten Jahren gegen diese massiven Mietzinssteigerungen gemacht? Gab es Hilfestellungen für die Mietenden? Nichts davon gab es, ganz im Gegenteil: Im Bundeshaus wurde ein den Mieterschutz verschlechternder Vorstoss nach dem andern angenommen. Die Immobilienlobby marschiert im Parlament durch und kann nur durch Referenden gestoppt werden.

Nun ist Schluss mit dieser Geringschätzung für ein massives Problem, das ganz viele Menschen betrifft: Mit der Mietpreisinitiative wird der MV zusammen mit Ihnen diesen unhaltbaren Zustand ändern. Wir haben diese Initiative lanciert, damit die Kostenmiete ein für alle Mal in der Verfassung verankert wird und es zu einer automatischen Überprüfung der Mieten kommt. Die vielerorts missbräuchlichen Mietzinse müssen herunterkommen und die Mieten wieder bezahlbar werden.

Wir zählen auf Ihre Unterstützung – unterschreiben Sie die Initiative, reichen Sie einen Unterschriftenbogen weiter. So machen wir Druck, um einen effektiven Mieter*innen-schutz zu erhalten und die viel zu hohen Renditen für Versicherungen, Immobilienfirmen und Profiteur*innen endlich zu unterbinden.

Michael Töngi, Vizepräsident Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz

Initiative Die Mieten sind zu teuer. Wir wollen das ändern	3
Agglomeration Ungewisse Zukunft für Mieter*innen	8
Armutsrisiko Die Wohnungsnot treibt viele in die Armut	11
Mietttipp Was Familien in Mietwohnungen wissen müssen	14
Politik Die PKSH optimiert dank Leerkündigungen	18
Petition Der MV Luzern fordert den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum	19
Küche Airfryer – kleine Alleskönner	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
Michael Töngi, Lorenz Keller, Micha
Küchler, Samantha Taylor, Jessica
Jaccoud, Luca Miozzari, Fabian Gloor,
Stefan Hartmann, Tom Künzli
Gestaltungskonzept
Hubertus Design GmbH, Zürich
Layout
Atelier Bläuer, Joel Kaiser, Bern
Titelbild
digital/organizing, Zürich
Korrektur
Corretto, Urs Geiser, Burgdorf
Druck
Stämpfli AG, Bern

Beglaubigte Auflage
135 851 Exemplare
Erscheinen
4-mal pro Jahr
Abonnementspreis
Fr. 40.-/Jahr
Inserate und Beilagen
info@mieterverband.ch
Adressänderungen
info@mieterverband.ch



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



Gedruckt in der Schweiz



Runter mit den Mieten: Die Mietpreis-Initiative will die Kostenmiete in die Verfassung schreiben.

Die Mietpreis-Initiative

Die Mieten sind zu teuer. Die Belastung für die Haushalte steigt und steigt. Es braucht eine Korrektur an der Urne – deshalb hat der Mieterinnen- und Mieterverband die Mietpreis-Initiative lanciert. Das Ziel sind 100 000 gültige Unterschriften.

Eigentlich gibt es im Mietrecht klare und kluge Regeln, um die Mieter*innen zu schützen. Vereinfacht gesagt, hat der Gesetzgeber verstanden, dass Wohnen und Mietezahlen nicht dasselbe sind wie der Kauf eines Paares Turnschuhe oder eines neuen Velos. Man kann ja nicht nicht wohnen! Jeder Mensch braucht ein Dach über dem Kopf und muss sich deshalb eine Wohnung leisten können. Deshalb gibt es Regeln zur Gestaltung der Mietpreise, um Missbräuche zu verhindern. Diese besagen, dass sich die Miete aus den realen Kosten, die das Mietobjekt mit sich bringt – also Kosten für Landerwerb, Bau, Kapital- und Unterhaltskosten – plus einer angemessenen Rendite zusammensetzen muss. Was eine angemessene Rendite ist, legt das Bundesgericht fest.

Die Mieten sind vielfach viel zu hoch

Leider bleibt diese Regel viel zu häufig toter Buchstabe. Die Renditen sind nicht mehr angemessen, sondern förmlich explodiert, die Mieten in den letzten 20 Jahren um nicht weniger als 25 % gestiegen. Diese Entwicklung kommt nicht von ungefähr. Im Jahr 2000 war noch eine Mehrheit der Mietwohnungen im Besitz von Privatpersonen. Heute werden diese zunehmend von Immobilienkonzernen, Fonds und Banken verdrängt. Wohnungen sind dabei nicht mehr ein Dach über dem Kopf, sondern Rendite-

objekte, mit denen möglichst viel verdient werden soll. Die Zeche beziehungsweise die übersetzten Renditen zahlen die Mieter*innen mit bis zu 10 Milliarden Franken pro Jahr. Hier setzt die Mietpreis-Initiative des Mieterinnen- und Mieterverbands an.

Angemessene Renditen, die kontrolliert werden

Wie bei allen Regeln und Gesetzen muss dafür gesorgt werden, dass die Kostenmiete eingehalten wird. Bisher wurde die Verantwortung dafür vollständig auf die Mieter*innen abgeschoben. Ihnen wird heute die Möglichkeit eingeräumt, innerhalb von 30 Tagen nach Schlüsselübergabe – also mitten im Zügelstress – den Mietzins anzufechten. Kein Wunder, macht das heute nur gerade ein halbes Prozent aller Mieter*innen. Verpassen sie diese 30-Tage-Frist oder trauen sie sich nicht, bei der neuen Vermieterschaft die Anfangsmiete anzufechten, müssen sie für immer mit den übersetzten Renditen leben und diese Monat für Monat bezahlen.

Diesen Missstand behebt die Initiative mit einer automatischen und regelmässigen Überprüfung, wie wir sie von vielen anderen Gesetzen her kennen. Mit der Kombination von klaren Regeln gegen missbräuchliche Renditen und den Kontrollen würde die Initiative bei einer Annahme endlich dafür sorgen, dass die Mieten wieder tragbar werden.

Aus dem Initiativtext: Art. 109 Abs. 1^{bis} (neu):

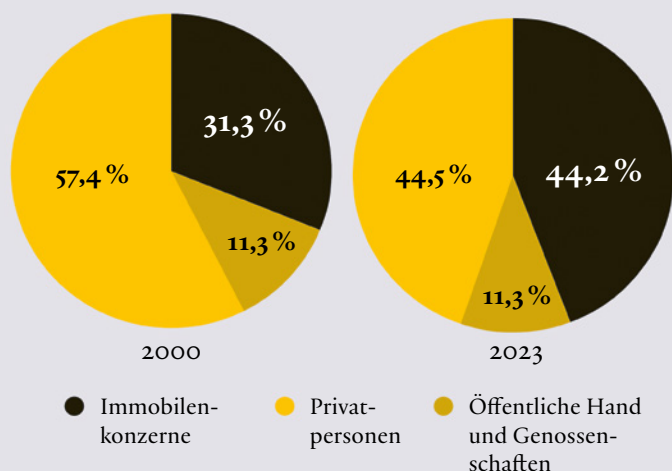
«Ein Mietzins ist missbräuchlich, wenn er die tatsächlichen Kosten für die Mietsache zuzüglich einer angemessenen Rendite übersteigt oder wenn er auf einem übersetzten Kaufpreis beruht.»

Aus dem Initiativtext: Art. 109 Abs. 1^{ter} (neu):

«Die Mietzinse müssen automatisch und regelmässig überprüft und gegebenenfalls angepasst werden. Eine Überprüfung findet auch auf Verlangen der Mieterschaft statt.»

Immer mehr profitorientierte Investoren

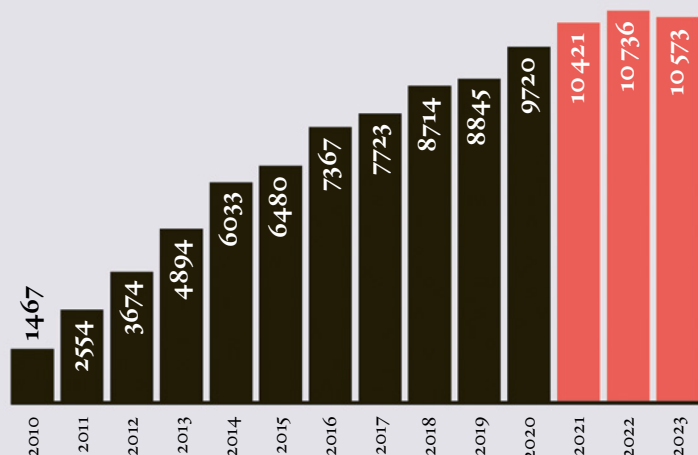
Mietwohnungen: Eigentübertypen



Quelle: IAZI, BFS 2000/2023

So viel zahlen Mieter*innen jährlich zu viel Miete

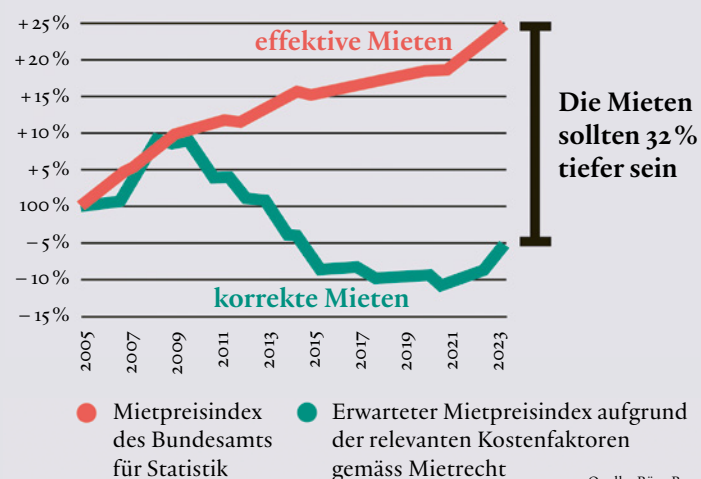
Umverteilung von Mieter*innen zu Vermieter*innen in Mio. Franken



Quelle: Büro Bass

So entwickelten sich die Mieten

Entwicklung der effektiven und der korrekten Mieten seit 2005



Quelle: Büro Bass

Angemessene Rendite

In einer Reihe von Leiturteilen hat sich das Bundesgericht dazu geäussert, was eine angemessene Rendite ist. Für die Festlegung hat sich aus rechtlichen und ökonomischen Überlegungen die folgende Formel etabliert: aktuell geltender hypothekarischer Referenzzinssatz plus Rendite. Aktuell darf die Rendite zum Beispiel bei einem Neubau oder einer Totalsanierung 5 % (1,5 % Referenzzinssatz + 3,5 % Rendite) der gesamten Investitionskosten ausmachen. Wenn jemand also ein Stück Land kauft, darauf ein Objekt mit sechs Wohnungen baut und dafür insgesamt 6 Millionen bezahlt, darf diese Vermieterschaft pro Monat Mieteinnahmen von 25 000 Franken oder gut 4100 Franken pro Wohnung einnehmen. Bei älteren Objekten begrenzt das Bundesgericht den Spielraum stärker, die Mieteinnahmen dürfen aber immer noch 3,5 % (Referenzzinssatz + 2 % Rendite) des Eigenkapitals betragen.

DIE MIETEN SIND ZU TEUER



Jetzt Karte
ausfüllen
und zurück-
schicken!

- ! Die Mieten sind viel zu teuer – und sie steigen weiter!
- ! Jeder Haushalt bezahlt 360 Franken im Monat zu viel – durchschnittlich!
- ! Immobilien-Konzerne kassieren so Milliarden – jedes Jahr!
- ✓ Missbräuchliche Mieten werden verhindert
- ✓ Die Mieten werden wieder bezahlbar
- ✓ Echte Mietpreis-Überprüfung

Mehr Informationen zur
Mietpreis-Initiative finden Sie unter:
www.mietpreis-initiative.ch

**Mietpreis
Initiative** ✓

Lehren aus Basel, Genf und der Waadt

Die Mietpreis-Initiative fordert unter anderem, dass die Mieten künftig regelmässig und automatisch überprüft werden. Die Immobilienlobby warnt deshalb wenig überraschend lautstark vor einer «monströsen Kontrollmaschinerie». Dabei orientiert sich die Initiative an bewährten Regelungen aus mehreren Kantonen.

Genf Überprüfung stoppt Renditekündigungen

In Genf schützt das Gesetz «Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation» (LDTR) Mieter*innen seit 1983 vor überzogenen Mietsteigerungen nach Sanierungen. Vermieter*innen müssen bei Renovationen eine Baubewilligung beantragen und die geplanten Mietpreise offenlegen. Die Behörden prüfen die Angaben und genehmigen den Umbau nur, wenn die neuen Mieten angemessen bleiben. Sie legen eine Höchstmiete fest, die sich an den Sanierungskosten orientiert, und deckeln die Mieten für eine bestimmte Zeit. So verhindert das Gesetz seit Jahrzehnten unnötige Kündigungen, da Vermieter*innen keinen Anreiz haben, allein für höhere Mieten zu sanieren.

Basel-Stadt Moderates Kostenwachstum nach Sanierungen

Nach Genfer Vorbild schützt das Wohnungsschutzgesetz in Basel-Stadt seit 2018 Mieter*innen vor überhöhten Mietsteigerungen nach Sanierungen. Eine Kommission überwacht, ob die maximalen Mietaufschläge eingehalten werden. Seit Einführung des Gesetzes sind extreme Erhöhungen Geschichte: Statt um 300 bis 400 Franken steigen die Mieten nach Sanierungen im Schnitt nur noch um 30 bis 40 Franken pro Monat.

Waadt Behörde legt Höchstmieten fest

Auch im Kanton Waadt existiert ein Überprüfungsmechanismus. Hier bestimmt die Behörde bei Renovationen die zulässige Höchstmiete anhand einer Renditeberechnung.

Kantonale Grenzen erfordern nationale Lösung

Die Beispiele aus Basel, Genf und der Waadt zeigen: Mieten lassen sich wirksam und einfach auf ihre Rechtmässigkeit prüfen. Doch kantonale Regelungen stossen leider an Grenzen: Sie greifen nur bei Mietsteigerungen nach Renovationen. Weitergehende Massnahmen sind nicht möglich, da sie in den Zuständigkeitsbereich des Bundes fallen. Missbräuchlich hohe Mieten entstehen jedoch nicht nur nach Sanierungen, sondern insbesondere auch bei regulären Mieter*innenwechseln. Um das zu verhindern, braucht es eine regelmässige und automatische Überprüfung der Mieten.

Der Mieterinnen- und Mieterverband hat die kantonalen Gesetze massgeblich vorangetrieben, oft durch Volksinitiativen. Mit der eidgenössischen Mietpreis-Initiative übernimmt er nun Verantwortung, um eine schweizweite Lösung im Interesse der Mieter*innen zu schaffen.

Ungewisse Zukunft am Albis

Die Zürich Invest AG hat 284 Mieter*innen der Vita-Siedlung in Langnau am Albis gekündigt. Auf einen Schlag und obwohl die Eigentümerin einst eine Etappierung versprochen hat. Auch in der Agglomeration wird bezahlbarer Wohnraum zur Mangelware.

Bis Ende 2025 müssen 284 Mieter*innen aus ihren Wohnungen ausziehen.



Foto: Keystone/Til Buergy



Doris Weber

Doris Weber sitzt auf ihrem Balkon und blickt ins Grün des nahegelegenen Waldes. Sie seufzt. Dann ringt sie sich ein Lächeln ab und sagt: «Wenn ich hier sitze, bin ich glücklich. Ich will nicht weg.» Ihre Stimme bricht, ihr kommen die Tränen. Doris Weber weiss nicht, wie lange sie den Ausblick auf den Sihlwald noch geniessen kann. Seit 15 Jahren lebt die 72-jährige ehemalige Pflegefachfrau in der Langnauer Vita-Siedlung im Sihltal. Im März kam per Post der Schock: Zusammen mit 283 weiteren Mietparteien erhielt Doris Weber die Kündigung ihrer Wohnung. Bis Ende September 2025 müssen alle raus. Wer per Vertrag verspricht, sich nicht gegen die Kündigung zu wehren, kann ein Jahr länger bleiben. Betroffen sind knapp 800 Personen.

«Unmenschliches» Vorgehen

Grund für die Kündigung ist derselbe wie meist: Die Zürich Invest AG, Vermögensverwalterin, Tochterfirma der Zürich Versicherung und Besitzerin der Vita-Siedlung, will die Häuser total sanieren und auf dem Areal verdichten. Dass bei den Bauten aus den 1960er-Jahren Sanierungsbedarf besteht, ist unbestritten. Die Siedlung ist in die Jahre gekommen. Das sieht auch Doris Weber ein: «Vielen war klar, dass hier irgendwann etwas passiert. Aber dass wir alle



Fredri König

ohne Vorwarnung die Kündigung erhalten, ist unmenschlich.»

Eine IG gegen die Kündigung

Dem stimmen Susan Ponti und Fredri König zu. Susan Ponti ist Schulpflegerin und politisch in Langnau aktiv. Sie lebt mit ihrem Mann und ihren fünf Kindern im Alter zwischen drei und zwölf Jahren in einem der Einfamilienhäuser in der Siedlung. Seit acht Jahren ist die Grossfamilie hier zu Hause, die Kinder sind im Quartier sowie im Dorf verwurzelt, besuchen Schule oder Kindergarten und sind in Vereinen aktiv. Fredri König wohnt seit 33 Jahren in Langnau und seit 2002 in einem der Hochhäuser der Siedlung. Vor zwei Jahren verlor er seine Stelle als Informatiker, auch er ist politisch engagiert. Seine drei Kinder wuchsen in der Siedlung auf, zwei von ihnen leben noch immer in der Nähe. Die Vita-Siedlung ist eine wichtige Grundlage im Leben des 62-Jährigen. Dass diese nun einfach so verschwinden soll, will er nicht hinnehmen. Zusammen mit Susan Ponti hat er deshalb die IG Vita gegründet. «Wie die Eigentümerschaft hier vorgeht, ist asozial. Darum ist es wichtig, dass sich möglichst viele wehren», betont König.

Susan Ponti ihrerseits will etwas gegen die Ungerechtigkeit tun, die den Mieter*innen mit dieser Kündigung wider-



Susan Ponti

fährt. «Viele Menschen, die hier leben, sind auf einen tiefen Mietzins angewiesen und haben kaum Spielraum nach oben.» Ausserdem würden wichtige soziale Strukturen auseinanderfallen: Betreuungssysteme in Familien, Nachbarschaftshilfen, soziale Kontakte. Dem sei sich die Eigentümerschaft nicht bewusst.

Eigentümerin hält sich bedeckt

Was den Bewohner*innen besonders sauer aufstösst, ist die die Kündigung aller Parteien auf den gleichen Termin. Nicht zuletzt, weil sich die Zürich Invest AG verpflichtet hat, bei einer Sanierung schrittweise vorzugehen. In einem städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde verspricht die Eigentümerin eine bauliche Etappierung. Die konkrete Umsetzung ist nicht definiert und Gegenstand aktueller Verhandlungen zwischen dem Langnauer Gemeinderat und der Zürich Invest AG. Zum Stand dieser Verhandlungen kann Gemeindepräsident Reto Grau nichts sagen. Im offiziellen Statement heisst es, der Gemeinderat bedaure die gleichzeitige Kündigung aller Mietverhältnisse. Und: «Wenn mit der Zürich Invest AG keine Einigkeit erzielt werden kann, wird das vertraglich vorgesehene Schlichtungsverfahren ausgelöst.»

Die Eigentümerin hält sich bedeckt. Auf Anfrage verweist Mediensprecherin

Simone Hutmacher auf den Sanierungsbedarf. Man habe in enger Abstimmung mit der Gemeinde ein Projekt ausgearbeitet, das mehr Wohnungen und mehr Wohnfläche schaffe. «Aktuell sind konstruktive Gespräche mit der Gemeinde im Gang, um das weitere Vorgehen zu besprechen und die beste Lösung für alle Beteiligten zu finden», so Hutmacher. Ob die Bedürfnisse der Bewohner*innen dabei wirklich berücksichtigt werden, ist unklar.

Kaum bezahlbare Wohnungen in Langnau
Walter Angst, Co-Geschäftsleiter des Mieterinnen- und Mieterverbands Zürich, ärgert sich über das Vorgehen der Eigentümerin: «Dass die Zürich Invest AG allen auf einen Schlag gekündigt und die Etappierung damit ignoriert hat, ist an Arroganz kaum zu überbieten», sagt er. Der MV Zürich unterstützt die IG Vita von Susan Ponti und Fredi König sowie die Bewohner*innen der Siedlung. An einem Informationsanlass klärten Rechtsexpert*innen des Verbandes über

die Einsprachemöglichkeiten auf, ermutigten die Anwesenden, sich gegen die Kündigung zur Wehr zu setzen, und reichten anschliessend Einsprachen ein. Zudem führte der MV Zürich eine Siedlungsumfrage durch, in der er die Bedürfnisse der Bewohner*innen abholte. Die Ergebnisse liegen zwar noch nicht vor, trotzdem zeichnen sich zwei Tendenzen ab: Mehr Zeit und die Möglichkeit, zu einem zahlbaren Mietpreis zurückkehren zu können. Der Grund: Der Wohnungsmarkt in Langnau ist ausgetrocknet. «Es gibt aktuell etwa drei bezahlbare Wohnungen. Wohin sollen all die Menschen gehen?», sagt Susan Ponti.

Der Druck aus der Stadt schwappt über
Auf diese Entwicklung blickt Walter Angst mit Sorge. Denn das Vorgehen institutioneller Eigentümerschaften, das man aus der Stadt Zürich bestens kennt – mit Leerkündigungen und Neubauten mit hohen Mieten –, könnte in den nächsten Jahren auch in der Agglomeration stark zunehmen. Laut Angst

gibt es gerade im Sihltal zahlreiche Siedlungen aus den 1970er- und 1980er-Jahren, die demnächst saniert werden könnten. Angst: «Wir spüren jeden Tag, dass der in der Stadt omnipräsente Druck auf die Mieter*innen in die Bezirke rund um Zürich hinüberschwappt.»

Hoffen auf Gerechtigkeit

In Langnau hoffen die Bewohner*innen derweil, dass ihr Druck und die Verhandlungen der Gemeinde bei der Eigentümerschaft für ein Umdenken und Menschlichkeit sorgen. So wünscht sich Fredi König mehr Zeit für die Suche nach einem neuen Zuhause oder sogar die Möglichkeit, in eine sanierte Wohnung zurückzukehren. Susan Ponti sagt: «Ich hoffe auf klare Kommunikation und eine faire Etappierung, damit die Menschen hier die Möglichkeit haben, ihre Zukunft zu planen.» Und für Doris Weber ist klar: «Ich will mein Zuhause nicht aufgeben. Damit bin ich nicht alleine. Darum hoffe ich auf Gerechtigkeit für uns alle.»



Jetzt Gönner:in werden – für starke Konsumrechte!

Ihre Vorteile als Gönner:in: (ab Fr. 60.– pro Jahr):

- Kostenlose Beratung zu konsumrelevanten Anliegen
- Abo unseres Magazins «Blickpunkt» (4 x pro Jahr)
- Einladung zu spannenden Führungen und Anlässen
- Sie fördern einen unabhängigen Konsumentenschutz

P.S.: Ihre Spende / Gönnerschaft ist steuerlich abzugsfähig.



Helfen Sie mit! →



Der Konsumentenschutz bietet die Vorteile für Gönner:innen im Rahmen seiner Möglichkeiten an. Wegen begrenzter personeller Ressourcen oder limitierter Anzahl Teilnehmenden besteht kein Anspruch auf die Vorteile.



Zu teure Mieten werden zum Armutsrisiko

Die Folgen von Mieterhöhungen sind dramatisch. Auch der Bundesrat kommt zum Schluss, dass es ein grosses Problem darstellen kann, wenn Wohnkosten schneller steigen als die Kaufkraft. Der Anteil der Wohnausgaben des finanzschwächsten Fünftels der Haushalte liegt bei über 30 %, die Mieten werden so zum Armutsrisiko.



Jessica Jaccoud, Nationalrätin und Vorstandsmitglied Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz

Ein kürzlich veröffentlichter Bericht des Bundesrates mit dem Titel «Mietpreisentwicklung und Wohnungsmangel in der Schweiz» bringt es auf den Punkt: Die Spannungen auf dem Wohnungsmarkt, die aus den grossen städtischen Zentren bekannt sind, breiten sich nun auch auf die Agglomerationen und Randregionen aus, insbesondere auf die Tourismus- und Bergregionen. Wohnungsnot und Mietpreissteigerungen betreffen alle Mieter*innen in diesem Land, egal ob sie in der Stadt leben oder nicht. Wir sitzen alle im gleichen Boot.

Der Bundesrat erinnert im Bericht auch daran, dass es derzeit keine staat-

liche Kontrolle der Mieten gibt. Dies war jedoch im letzten Jahrhundert mehrfach der Fall, so etwa zwischen 1946, gleich nach dem Krieg, und 1970.

Damit die Mieten kontrolliert werden können, müssen heute die betroffenen Mieter*innen selbst aktiv werden und ein zivilrechtliches Verfahren einleiten. Das ist mühsam und mit individuellen Risiken behaftet.

Weil die automatischen und systematischen Kontrollen fehlen, hat sich die Kluft zwischen den Mieten in neuen und in alten Mietverträgen massiv vergrössert, was den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum erschwert und zum Phänomen der Gentrifizierung beiträgt.

Der ideale Zeitpunkt für die Vermieterschaft, die Miete massiv zu erhöhen, ist bei einem Wechsel der Mieterschaft. Die Tatsache, dass die Mieter*innen die ursprüngliche Miete kaum anfechten – vor allem aus Angst vor Repressalien, wegen mangelnder Kenntnis ihrer Rechte und fehlenden Mitteln –, treibt die Mieten weiter in die Höhe.

Zwischen 2009 und Ende 2024 stieg der Mietpreisindex des Bundesamts für Statistik um 17,7 %, während die Teuerung

nur um 6,2 % zunahm. Die Mieten sind also dreimal so stark gestiegen wie die Inflationsrate.

Die Folgen dieser Mieterhöhungen sind dramatisch. Auch der Bundesrat kommt zum Schluss: «Wenn die Wohnkosten schneller steigen als die Kaufkraft oder das BIP, ist das ein Problem, da dann andere Ausgabenposten im Budget eines Haushalts verdrängt werden.» Der Anteil der Wohnausgaben des finanzschwächsten Fünftels der Haushalte liegt bei über 30 %, die Mieten werden so zum Armutsrisiko.

Für die nächsten Jahre ergibt sich ein beunruhigendes Bild: Die Wohnungsnot dürfte weiter zunehmen und die Angebotsmieten werden weiter steigen. Und genau aus diesem Grund hat der Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz beschlossen, in die Offensive zu gehen und eine eidgenössische Volksinitiative zu lancieren. Das Recht auf Wohnen ist ein Grundrecht, und es ist Aufgabe des Staates, dafür zu sorgen, dass niemand auf der Strecke bleibt. Der Markt funktioniert nicht, Spekulant*innen haben die Kontrolle übernommen. Es liegt an uns, diese Spirale zu stoppen und dem Staat seine schützende Rolle zurückzugeben.



Wo, wo, Wohnungen?



Die Suche nach einer bezahlbaren Wohnung ist manchmal zum Verrücktwerden. Finden Sie aus dem Labyrinth hinaus?

Illustration: Parrie Sandri



Foto: Getty Images

Zwischen Bobbycar und Hausordnung – was Familien in Mietwohnungen wissen müssen

Kinder verändern nicht nur das Leben, sondern auch das Mietverhältnis. Mit dem ersten Kind wird der Alltag aufregender und lauter. Mit dem Baby kommen Nuggi, Windeln, Schoppen und plötzlich auch ganz neue Mietrechtsfragen. Wo darf der Kinderwagen hin? Wie viel Lärm ist zu viel des Guten? Und was, wenn der Bobbycar im Gang zur Stolperfalle für die Nachbarschaft wird?

Annegrets und Kurts Tochter Amélie schreit laut und oft. Besonders nachmittags, manchmal auch in der Nacht. Nachbar Hunkeler empfindet das als alles andere denn erholend und hat sich bereits mehrfach bei der Vermieterschaft beschwert.

Doch selbst wenn der Nachwuchs ein regelrechtes Schreikonzert veranstaltet, besteht kein Handlungsbedarf. Denn Lärm von Kleinkindern gehört tagsüber zum ganz normalen Alltag und muss von den Nachbar*innen toleriert werden. Kinder dürfen spielen, hüpfen, lachen, schreien, manchmal auch alles gleichzeitig. Das gehört zum Leben. Selbst eine Kindergeburtstagsparty mit zehn Zuckerschok-geplagten Mini-Gästen kann die Vermieterschaft nicht verbieten.

Zu respektieren sind natürlich die Ruhezeiten. Diese ergeben sich aus dem Mietvertrag oder der Hausordnung und sind je nach Region etwas unterschiedlich geregelt. Allgemein gilt jedoch: Ab 22 Uhr ist Nachtruhe. Spätestens dann haben Bobbycars Pause, Geburtstagsgäste sollten den Heimweg antreten, und auch das Piratenschiff im Kinderzimmer geht vor Anker. Dass ein Kleinkind oder Säugling auch nach 22 Uhr einmal weint, schreit oder sich aus pädagogisch nicht ganz nachvollziehbaren Gründen quengelnd auf den Boden wirft, ist rechtlich unproblematisch. Das fällt unter «normaler Familienalltag», und der ist halt einfach nicht komplett geräuschlos.

Es stellt sich die Frage, ob der übernächteste Nachbar Hunkeler wegen des Kinderlärms eine Mietreduktion verlangen kann. Wohl eher nicht, denn Kinderlärm gehört – wie gesagt – zum Mietalltag. Selbst der griesgrämigste Nachbar muss ihn ertragen. Eine Mietzinsreduktion kommt nur in Betracht, wenn der Lärm das übliche Mass deutlich übersteigt. Doch bei einem weinenden Baby oder einem Dreikäsehoch, der im Hof spielt, ist das in der Regel nicht der Fall.

Vermieter*innen, die Kinderlärm präventiv vermeiden wollen, dürfen bei der Wohnungsvergabe selektiv sein. Das erlaubt die Vertragsfreiheit. Klauseln im Mietvertrag wie zum Beispiel «Keine Kinder erlaubt» gehen aber zu weit und sind nicht verbindlich. Ob sich Mieter*innen fortpflanzen, bleibt ganz allein ihre Sache.

Der Kinderwagen im Treppenhaus

Nach einem Spaziergang mit Amélie ist es verständlich, dass Annegret und Kurt den Kinderwagen nicht gleich bis in den dritten Stock schleppen möchten. Ihn im Hausflur abzustellen ist praktischer. Doch Mieter*innen dürfen grundsätzlich nur den Bereich nutzen, den sie gemietet haben. Und dazu zählen Hausflur und Treppenhaus in der Regel nicht. Daher dürfen keine Gegenstände wie Velos, Bobbycars oder eben Kinderwagen ohne weiteres ausserhalb der Wohnung geparkt werden. Dies zumindest nicht ohne Erlaubnis der Vermieterschaft – selbst dann nicht, wenn der Platz vor der Wohnungstür noch so praktisch erscheint.

Ob Vermieter*innen verpflichtet sind, einen Abstellplatz für Kinderwagen zur Verfügung zu stellen, ist rechtlich umstritten. Deshalb ist es umso wichtiger, bereits bei der Wohnungswahl darauf zu achten, ob es geeignete Abstellmöglichkeiten ausserhalb der Wohnung gibt. Am besten ist es, bei der Vermieterschaft nachzufragen, ob der Kinderwagen im Hausflur abgestellt werden darf. Die Erlaubnis wird meist unter der Bedingung erteilt, dass weder Fluchtwege versperrt noch andere Hausbewohner*innen gestört werden. Sollte es dennoch zu Beschwerden kommen, kann die Vermieterschaft die Erlaubnis jederzeit widerrufen. Wer also auf Nummer sicher gehen will, bittet zuerst um Erlaubnis und parkiert den Kinderwagen so, dass niemand darüber stolpert und die Fluchtwege frei sind.

Aus dem Büro wird ein Kinderzimmer?

Annegret und Kurt möchten das ehemalige Bürozimmer in ein richtiges Kinderparadies verwandeln. Ein Teppich soll den kalten Boden gemütlicher machen, und sogar ein klappbarer Wickeltisch an der babyblauen Wand ist geplant. Doch dürfen Mieter*innen solche kleineren Umbauten einfach vornehmen?

Die Antwort lautet: Ja – aber nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterschaft. Am besten halten Annegret und Kurt die Umbaupläne schriftlich fest und vereinbaren mit der Vermieterschaft auch, wie viel sie investieren und wie hoch der Entschädigungsanspruch bei ihrem Auszug ist. Ein solcher Mehrwert-

anspruch kann sogar dann bestehen, wenn in der schriftlichen Zustimmung keine Beträge genannt sind.

Manche Vermieter*innen geben zwar ihr schriftliches Okay, verlangen aber gleichzeitig, dass beim Auszug alles wieder in den ursprünglichen Zustand zurückversetzt wird. Das ist nur dann rechtlich verbindlich, wenn die Mieter*innen dieser Rückbaupflicht ausdrücklich zustimmen. Ein pauschaler Hinweis in der Zustimmung reicht nicht. Es muss nachweisbar sein, dass die Mieterschaft mit dem Rückbau einverstanden war.

Doch was, wenn Annegret und Kurt befürchten, dass sie keine Zustimmung erhalten? Einfach loslegen und auf Kulanz hoffen ist nicht ratsam. Die Vermieterschaft könnte im schlimmsten Fall kündigen – unter Umständen sogar fristlos. Das ist allerdings nur möglich, wenn die baulichen Veränderungen dem Mietobjekt ernsthaft schaden. Ein Teppich oder ein neuer Anstrich fallen sicherlich nicht darunter.

Ohne Zustimmung müssen Annegret und Kurt aber damit rechnen, dass sie beim Auszug alles auf eigene Kosten zurückbauen müssen. Und das kann teuer und nervenaufreibend werden – gerade mit Baby an Bord. Deshalb lohnt es sich in jedem Fall, vorgängig das Gespräch mit der Vermieterschaft zu suchen.

Kinderkunst in der Mietwohnung

Amélie liebt es, kreativ zu sein – leider auch an der Wohnzimmerwand. Mit Filzstift, Wachsmalkreiden oder Joghurt vermischt mit Fingerfarbe entstehen dort täglich neue Kunstwerke. Doch was passiert beim Auszug? Wer haftet für den «Schaden»?

Grundsätzlich gilt: Mieter*innen müssen das Mietobjekt in einem ordnungsgemässen Zustand zurückgeben. Das bedeutet nicht «wie neu», aber doch so, wie es dem vertragsgemässen Gebrauch entspricht. Kinderzeichnungen an der Wand gehören da nicht dazu – und gelten meist als übermässige Abnutzung. Eltern haften also für die künstlerischen Ausbrüche ihres Sprösslings. Bei Übergabe kann die Vermieterschaft verlangen, dass die betroffenen Wände neu gestrichen oder fachgerecht gereinigt werden, und zwar auf Kosten von Annegret und Kurt.

Bei der Bemessung der Entschädigung ist die Altersentwertung zu berücksichtigen. Ist die Lebensdauer der Wand bereits abgelaufen, müssen Mieter*innen nichts mehr bezahlen.

Planschbecken auf dem Balkon

An heissen Sommertagen gibt es für Amélie nichts Schöneres, als im kühlen Wasser zu planschen. Da die nächste Badi zu weit weg ist, muss dafür der Balkon herhalten. Doch dürfen Annegret und Kurt dort einfach ein Planschbecken aufstellen? Da hilft ein Blick in den Mietvertrag und die Hausordnung. Ist das Aufstellen eines Planschbeckens dort nicht explizit verboten, dürfte es eigentlich kein Problem sein. Trotzdem gibt es ein paar Dinge zu beachten – nicht nur, um Ärger mit der Vermieterschaft zu vermeiden, sondern auch im Sinne der Sicherheit. Denn so klein Kinder auch sind – Wasser bringt Gewicht mit sich. Ein gut gefülltes Planschbecken mit einem fröhlich planschenden Kind kann schnell mehrere hundert Kilo wiegen. Je nach Grösse des Balkons und Bausubstanz kann das zu viel

sein. Die Tragfähigkeit des Balkons sollte deshalb unbedingt vorher mit der Vermieterschaft geklärt werden.

Rücksichtnahme ist im Interesse aller Parteien

Auch wenn Kinder in ihrer Wohnung vieles dürfen, sollten Eltern und Kinder auf ihre Nachbarschaft Rücksicht nehmen. Toben, Hüpfen und Spielen gehören dazu – aber bitte mit Augenmass.

Fussballspielen passt besser auf die Gemeinschaftswiese als ins Wohnzimmer. Und wenn Bauklötze regelmässig wie Felsbrocken aufs Parkett krachen, kann ein Teppich Wunder wirken, für den Boden und die Nerven der Nachbarschaft. Wer ein offenes Ohr hat und die allseits erforderliche Toleranz nicht überstrapaziert, leistet einen wichtigen Beitrag zu einem entspannten Miteinander.



Der Referenzzins sinkt. Ihre Miete vielleicht auch!

Prüfen Sie Ihre Miete mit unserem Rechner!

mieterverband.ch/senkung





Fabian Gloor
beantwortet Ihre
Fragen

Bevorschussung des Mietzinses bei Konkurs ist rechtens

Ich bin selbstständig erwerbend und arbeite von zu Hause aus. Leider hat sich mein Geschäft nicht wie erhofft entwickelt, und ich musste Konkurs anmelden. Ich habe meinen Vermieter darüber informiert und ihn gefragt, ob er statt der kommenden Mietzinse auf das bestehende Depot zurückgreifen könne. Zu meiner Überraschung lehnte er dies ab, will das Depot unangetastet lassen und fordert stattdessen eine zusätzliche Sicherstellung der Mieten bis zum nächstmöglichen Kündigungstermin – innert Monatsfrist. Falls ich diese nicht leiste, droht er mit der fristlosen Kündigung. Darf er das? Ist dieses Vorgehen rechtlich zulässig?

Ja, Art. 266h OR regelt die Rechte der Vermieter*innen bei Konkurs der Mieterschaft. Demnach darf der Vermieter in solchen Fällen die Bevorschus-

sung der Mietzinse bis zum nächsten ordentlichen Kündigungstermin verlangen. Er muss dafür der Mieterschaft und der Konkursverwaltung schriftlich eine angemessene Frist setzen. In der Praxis gilt eine Frist von ein bis zwei Wochen als angemessen. Bei Nichtbezahlung sieht dieser Artikel weiter eine fristlose Kündigungsmöglichkeit seitens der Vermieterschaft vor.

Wichtig zu wissen in diesem Zusammenhang: Die Sicherstellung betrifft nur zukünftige Mietzinse und nicht bereits fällige. Für Letztere besteht bloss eine Forderung gegenüber der Konkursmasse. Auch das vertraglich vereinbarte Depot muss im laufenden Mietverhältnis nicht zur Tilgung von Mietschulden verwendet werden. Der Vermieter kann auf der vertraglichen Regelung bestehen.

Neue Bedingungen für Nachmieterschaft?

*Ich möchte ausserterminlich aus meiner Wohnung ausziehen und bin deshalb auf der Suche nach einem*r Nachmieter*in. Die Vermieterin hat aber angekündigt, nach meinem Auszug eine höhere Miete verlangen zu wollen. Darf sie das und hat das Auswirkungen auf meine Pflicht, jemanden zu stellen?*

Wer ausserterminlich auszieht, muss gemäss Art. 264 OR nur eine*n zahlungsfähige*n Nachmieter*in stellen, die*der bereit ist, das Mietobjekt zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen. «Gleiche Bedingungen» bedeutet insbesondere: gleicher Mietzins, ausser die Erhöhung wurde der bisherigen Mieterschaft formell, also mit dem amtlichen Formular, angekündigt. In der Praxis kommt es jedoch häufig vor, dass Vermieter*innen nach einem ausserterminlichen Auszug einen höheren Mietzins verlangen möchten. Lassen Sie sich davon nicht verunsichern. Suchen Sie dennoch eine zahlungsfähige*n und zumutbare*n Nachmieter*in, der*die bereit ist, die Wohnung zum bisherigen Mietzins zu übernehmen. Falls sich die Interessent*innen zurückziehen, nachdem sie von der beabsichtigten Mieterhöhung erfahren haben, lassen Sie sich dies kurz schriftlich bestätigen. Sie sind ab dem Zeitpunkt von Ihren mietvertraglichen Pflichten entbunden, an dem die Nachmieterschaft den Mietvertrag übernommen hätte. Vergessen Sie nicht, die Wohnung rechtzeitig und vollständig – inklusive sämtlicher Schlüssel – der Vermieterschaft zu übergeben.

Haben Sie Mietprobleme?

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

Werktags 9 bis 12.30 Uhr, montags bis 15 Uhr

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



mv Mieterinnen- und Mieterverband

Hotline 0900 900 800
(CHF 4.40/Min.)

Fragwürdige Wohnraumpolitik

Die Pensionskasse Schaffhausen stellt in Beringen (SH) 26 Mieter*innen vor die Tür. Es ist nicht das erste Mal, dass sie günstigen Wohnraum beseitigt. Die Politik wird nun aktiv.

Vor zwei Wochen erhielten 26 Mieter*innen in Beringen denselben Brief von ihrer Immobilienverwaltung. Die vier Mehrfamilienhäuser zwischen Steig und Haargasse, in denen sie wohnen, seien am «Ende ihres Lebenszyklus» angelangt. «Die Sanierung der bestehenden Gebäude wurde geprüft, ist jedoch für die Eigentümerschaft aus finanziellen und nachhaltigen Gründen keine Option», heisst es weiter. Stattdessen würden Ersatzneubauten geplant. Der Mietvertrag werde deshalb «vermutlich per ca. Frühling 2027» aufgelöst.

Damit verschwindet Wohnraum im untersten Preissegment aus dem Beringer Zentrum. Solch günstige Mietzinse – rund 1000 Franken für eine 4-Zimmer-Wohnung –

Rund 1000 Franken kostet eine 4-Zimmer-Wohnung an der Steig in Beringen.



Foto: Robin Kohler

finden sich nicht einmal mehr weit ausserhalb, in den Wohnblöcken im Beringerfeld. Zurzeit ausgeschriebene Wohnungen in Beringen kosten das Anderthalb- bis Zweifache.

Brisant: Die Wohnblöcke gehören der Pensionskasse des Kantons (PKSH). Und es ist nicht das erste Mal, dass sie mit staatlichen Lohnabgaben bezahlbaren Wohnraum aufwertet.

Business as usual für die PKSH

Die PKSH verwaltet die Altersvermögen der Angestellten des Kantons, aber auch des Personals der Spitäler, der Kantonalbank, des Berufsbildungszentrums oder der Elektrischen Werke des Kantons. Ebenfalls angeschlossen sind mehrere Schaffhauser Gemeinden, darunter die Stadt Schaffhausen, Thayngen und auch Beringen. Das Gesamtkapital der PKSH: 3,8 Milliarden Franken. Dieses Geld investiert die Pensionskasse in Aktien, Obligationen, Anleihen und – im Umfang von rund einer Milliarde Franken – in Immobilien.

Weil die PKSH Gelder der öffentlichen Hand verwaltet, setzt sie hohe Ansprüche an sich selbst und ihre Anlagestrategie. «Die Pensionskasse ist sich als Investor der ethischen, ökologischen und sozialen Verantwortung bewusst und berücksichtigt diese bei den Anlageentscheiden», so steht es in einem Reglement, das sich die PKSH selbst gegeben hat.

Das hat die Schaffhauser Pensionskasse jedoch auch in der Vergangenheit nicht davon abgehalten, im grossen Stil günstige Altbauwohnblöcke leerzukündigen und durch Neubauten zu ersetzen. So wurde 2021 etwa den Mieter*innen von 96 Wohnungen in sieben Wohnblocks in Kloten gekündigt. Nun baut die PKSH dort neue Mehrfamilienhäuser mit mehr als doppelt so vielen Wohnungen und doppelt so hoher Miete. Der Tagesanzeiger berichtete im März von ehemaligen Bewohner*innen, die Kloten nun nach mehr als 30 Jahren verlassen müssen, weil sie keine Wohnung mehr fanden, die in ihrem Budget liegt.

Ähnlich ist die PKSH in St. Gallen vorgegangen. Dort kündigte die Pensionskasse den Bewohner*innen von 42 Wohnungen in drei Gebäuden mit einer Frist von acht Monaten. Die Häuser wurden saniert und die Mietpreise um 100 Prozent erhöht. «Vernichtung von erschwinglichem Wohnraum», nannte das

die St. Galler SP vor vier Jahren. Nun hat die unzimmerliche Immobilienstrategie der Pensionskasse also auch Schaffhausen erreicht.

Die Mieten werden steigen

Die Wohnblöcke in Beringen gehören der PKSH, seit sie 1962 erbaut wurden. Saniert wurden sie zuletzt im Jahr 1992. Bewohner*innen bestätigen: Die Wohnungen, vor allem Küchen und Badezimmer, sind sehr in die Jahre gekommen. Wieso wurden die Gebäude seit den 1990ern nie saniert?

Oliver Diethelm, Geschäftsführer der PKSH, bleibt dazu auf Anfrage auf einer allgemeinen Ebene: «Der Sanierungszyklus von Liegenschaften beträgt rund 25 bis 30 Jahre.» Eine Sanierung zum jetzigen Zeitpunkt sei «aus ökonomischen und ökologischen Gründen keine Option» – derselbe Wortlaut wie im Brief an die Mieter*innen. «Zudem bietet ein allfälliger Ersatzneubau die Möglichkeit, eine dichtere Bebauung zu schaffen, welche einen Beitrag gegen den Mangel an Wohnraum leistet.» Selbstverständlich würden die heutigen Mieter*innen die Möglichkeit erhalten, sich bevorzugt um die neu gebauten Wohnungen zu bewerben. Wie stark die Mieten steigen werden, sei noch nicht festgelegt, so die PKSH.

Was sich hingegen mit Sicherheit sagen lässt: Sie werden steigen. Eine Bewohnerin, die anonym bleiben möchte, sagt, dass sie sich grosse Sorgen mache. «Seit der Brief gekommen ist, schaue ich jeden Tag die Online-Inserate an. Aber in Beringen gibt es nichts, was wir uns leisten könnten.»

Regierungsrat muss Stellung nehmen

Nun wird die Politik aktiv. Angela Penkov, SP-Kantonsrätin und aktives Mitglied des Mieterinnen- und Mieterverbands Schaffhausen, hat eine kleine Anfrage eingereicht und hinterfragt darin die Wohnpolitik der Pensionskasse Schaffhausen. Nun wird der Regierungsrat Stellung nehmen müssen dazu, wie die Einhaltung von sozialen Kriterien, wie der Erhalt von bezahlbarem Wohnraum bei der Investitionstätigkeit der Pensionskasse sichergestellt werden kann. Konkret will Penkov auch wissen, ob und wie man den betroffenen Mieter*innen in Beringen entgegenkommt. Diese sind auf die Antwort besonders gespannt.



Mario Stübi (rechts), Präsident des MV Luzern, übergibt die Unterschriften.

Rendite-Kündigungen jetzt stoppen

Leerkündigungen sind ein Dauerthema. Massive – häufig ungerechtfertigte – Mietzinserhöhungen nach Leerkündigungen sind mitverantwortlich für das Verschwinden des preisgünstigen Wohnraums. Das ist auch in der Stadt Luzern der Fall. Der Mieterinnen- und Mieterverband setzt sich dezidiert dafür ein, dass preisgünstiger Wohnraum erhalten bleibt. Im Jahr 2023 wurde ein Bevölkerungsantrag eingereicht und durch das Parlament an den Stadtrat überwiesen. Dennoch bleiben Rendite-Kündigungen in der Innenstadt an der Tagesordnung. Dabei übersteigen die Mieterhöhungen nach den Sanierungen die durch die Baukosten gerechtfertigten Aufschläge bei weitem.

Mit einer Petition wird nun der Stadtrat aufgefordert, den Schutz des bestehenden preisgünstigen Wohnraums voranzutreiben. Der Mieterinnen- und Mieterverband Luzern sammelte innert zwei Wochen über 1000 Unterschriften. Die Petition verlangt, dass preisgünstige Wohnungen ohne Bewilligung weder abgebrochen noch umgebaut oder zweckentfremdet werden dürfen.

Eine Bewilligung soll nur erteilt werden, wenn weiterhin preisgünstiger Wohnraum im gleichen Umfang bestehen bleibt und Mietzinserhöhungen mit wertvermehrenden Investitionen begründet werden können. Dazu soll sich die Stadt Luzern so rasch als möglich dem Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum unterstellen: «Wir hoffen, der Stadtrat nimmt die Stimme der Mieter:innen ernst und nimmt den Schutz des bestehenden preisgünstigen Wohnraums in die Weiterentwicklung der Luzerner Wohnpolitik auf», so MV-Luzern-Präsident Mario Stübi. (rl.)



Der neue Alleskönner in der Küche: Heissluftfritteusen sind schnell und sparsam.

Airfryer – kleine Alleskönner

Ein neuer Star schickt sich an, die Schweizer Küchen zu erobern: Der Airfryer. Mit dieser Heissluftfritteuse lassen sich viel Zeit und Energie sparen. Und es braucht, etwa für die Pommes, praktisch kein Öl.

Das Gerät ist je nach Modell 4 bis 6 Kilo schwer und nur unwesentlich grösser als eine doppelte Schuhschachtel. Was beeindruckt, sind die verschiedenen Funktionen des Airfryers – Frittieren, Grillieren, Rösten, Backen.

Ein kleines Wunderding?

Airfryer sind keine Fritteusen, sondern kleine Umluftbacköfen. Man frittiert also keine Pommes im Ölbad, sondern macht mit Heissluft Backofen-Pommes. Ein Löffel Öl genügt. Auch gefüllte Peperoni oder Chicken-Wings können im Airfryer zu-

bereitet werden – nicht frittiert, sondern gebacken. Das Gerät lässt sich also erstaunlich vielseitig einsetzen. Der Airfryer ersetzt den Toaster, den Backofen und die Fritteuse in einem. Für Gerichte, die in schwimmendem Öl gebacken werden müssen, wie etwa Berliner, Apfelchüechli, Donuts und dergleichen, braucht es die Fritteuse aber nach wie vor.

Für Gerichte wie etwa grössere Pizzas oder den Sonntagsbraten ist der normale Backofen nicht verzichtbar. Hingegen reicht der Airfryer zum schnellen Aufwärmen von Pizza- oder Kuchenstücken oder zum «Aufknuspern» eines alten Brötchens.

Auch Fertiggerichte, die man sonst in die Pfanne oder in den Backofen schiebt, lassen sich schnell, energieeffizient und gesund – weil mit sehr wenig Öl – im Airfryer zubereiten.

Deutlich weniger Energiekonsum

Herkömmliche Backöfen verbrauchen viel Energie zum Aufheizen, sei es mit Ober-Unterhitze, Umluft, teilweise mit Bedampfung (Kombi-Backofen) oder mit Grillfunktion. Anders beim Airfryer: Durch deutlich kürzere Vorheizzeiten und durch den kleineren Backraum verkürzen sich die Backzeiten massiv. So lässt sich sehr viel Energie und Zeit sparen im Vergleich zum Backofen mit seinem grösseren Volumen. Gehen wir in die Details:

Klassische Backöfen verbrauchen zwischen 1500 und 2000 Watt. Beim Airfryer sind es mit 1500 bis 2500 Watt ähnlich viel. Wo liegt jetzt der Unterschied? – Es ist die Energie! Sobald im Airfryer die gewünschte Temperatur erreicht ist, etwa 120 °C oder 150 °C, reduziert das Gerät die Energieaufnahme deutlich. Airfryer nutzen während der Nutzungsdauer im Durchschnitt nur etwa 40 bis 60 Prozent ihrer maximalen Leistungskapazität, das sind nur etwa 0,60 kWh bis 0,90 kWh pro Anwendung. «Herkömmliche Backöfen, aber auch klassische Fritteusen, müssen lange vorgeheizt werden», sagt Nadja Gross von Topten*. «Ausserdem arbeiten sie dauerhaft mit sehr hohen Temperaturen, statt die Hitze zu reduzieren.» Im Gegensatz dazu würden Airfryer schnell die benötigte Temperatur erreichen und könnten diese durch die zirkulierende heisse Luft effizienter halten, ergänzt die Topten-Expertin. Ein Energielabel gibt es bislang nicht; die Geräte unterscheiden sich in der Leistung nicht wesentlich. Aber die Einsparung gegenüber dem regulären Backofen ist immer vorhanden.

Überbackener Blumenkohl gefällig?

Drei Beispiele: Ein herkömmlicher Backofen braucht etwa 1,0 Kilowattstunde für die Zubereitung von 500 Gramm gefrorenen Pommes. Bei einem Airfryer sind es dagegen nur 0,3 bis 0,45 kWh. Einen Blumenkohl zu überbacken erfordert im normalen Backofen rund 20 Minuten bei 0,5 bis 0,6 kWh. Beim Airfryer dagegen sind es 12 Minuten bei 0,2 bis 0,3 kWh. Bei Pouletflügel braucht der Airfryer nur 10 bis 12 Minuten bei 0,2 bis 0,3 kWh, der Backofen hingegen 40 Minuten bei 1,0 bis 1,2 kWh.

Grosses Angebot auf dem Markt

Es gibt verschiedene Typen von Airfryern: Viele haben einen Korb und eine Schublade, wo das Backgut direkt eingefüllt wird – praktisch für Pommes, Poulet, Gemüse. Am vielfältigsten sind wohl die Airfryer, die aussehen wie freistehende Mini-Backöfen und mehrere Rosteinsätze haben, auf denen sowohl Kleinprodukte (Pommes etc.) wie auch grössere Gerichte wie Wähen oder sogar ein kleiner Zopf eingeschoben werden können. Und wenn der gute alte Backofen doch ab und zu sein muss, empfiehlt es sich, dazu die Nutzungstipps von Topten.ch für energiesparendes Backen zu beachten. Diese findet man hier: www.topten.ch/private/adviser/ratgeber-backofen

* Info: Topten ist eine neutrale, unabhängige Preisvergleich-Plattform. Der Fokus liegt auf Energieeffizienz, geringer Umweltbelastung und Qualität.

Eine Jahresmitgliedschaft zu gewinnen!

Die Mieten sind zu teuer. Mit der Mietpreis-Initiative hält der Mieterinnen- und Mieterverband dagegen. In der Zwischenzeit verlosen wir drei Jahresmitgliedschaften für 2026. Immerhin!

Schreiben Sie uns bis zum 31. Juli 2025 ein Mail mit dem Betreff «Mitgliedschaftsverlosung» an: verlosung@mieterverband.ch



Eine Mitgliedschaft beim Mieterinnen- und Mieterverband lohnt sich. Bei Problemen und mietrechtlichen Fragen werden Mitglieder kompetent und rasch beraten.

Als Mitglied erhalten Sie:

- Zugang zu kostenloser Rechtsberatung in Mietrechtsfragen
- Weitere Serviceangebote zu reduzierten Tarifen
- Rechtshilfe bei Mietstreitigkeiten
- Zustellung der Mitgliederzeitschrift Mieten + Wohnen (erscheint viermal jährlich)
- Newsletter mit dem Neuesten zu Mietrecht und Wohnpolitik in Ihrer Region und hilfreichen Tipps zu Mieten und Wohnen
- Vertretung von Mieter*innen-Interessen auf politischer Ebene



Weitere Informationen zum Mieterinnen- und Mieterverband in Ihrer Nähe finden Sie unter mieterverband.ch

Hier erhalten Sie Auskunft und Rat

Aargau

MV Aargau

Postfach, 5600 Lenzburg 1
T 062 888 10 38
www.mvag.ch, mvag@mvag.ch
Telefonische Rechtsberatung:
Für Mitglieder kostenlos, für Nicht-
mitglieder Unkostenbeitrag
Mo 8–12 Uhr, Di 8–12 und 13–17 Uhr,
Do 14–19 Uhr, Sa 9–12 Uhr
Sekretariat: Mo–Fr 8–12 Uhr

Basel

MV Basel

Am Claraplatz, Clarastrasse 2,
Postfach 396, 4005 Basel
www.mieterverband.ch/basel
Sekretariat (keine Rechtsauskünfte):
T 061 666 60 90
Mo–Fr 9–12 Uhr, Mo–Do 13–16 Uhr
Telefonische Rechtsberatungen
Für Mitglieder kostenlos
T 061 666 69 69
Mo–Fr 9–12 Uhr, Mo–Do 13–16 Uhr
Sprechstunde (ohne Voranmeldung):
Für Mitglieder kostenlos
Mo und Do 16.30–18.30 Uhr
Beratungstermine (auf Voranmeldung):
Nur für Mitglieder
Di und Mi 13–16.30 Uhr
Wohnfachberatung (nach Vereinbarung):
T 061 666 60 90

Baselland

MV Baselland & Dorneck-Thierstein

Pfluggässlein 1, 4001 Basel
T 061 555 56 50 (keine Rechtsauskünfte)
www.mieterverband.ch/baselland
info@mv-baselland.ch
Mo–Fr 9–12 Uhr, Mo–Do 13–16 Uhr
Telefonische Rechtsberatung:
T 061 555 56 56, Mo–Do 13–16 Uhr
Persönliche Rechtsberatung:
Liestal: Mo 17.30–18.30 Uhr,
Poststrasse 2 (Palazzo)
Basel: Di und Do 17–18.30 Uhr,
Pfluggässlein 1
Reinach: Mi 17.30–18.30 Uhr,
Hauptstrasse 10 (Gemeindeverwaltung)

Bern

MV Kanton Bern

Monbijoustrasse 61 (2. Stock), 3007 Bern
T 031 378 21 21
www.mieterverband.ch/bern
Rechtsberatung:
Kostenlose Rechtsberatung für MV-Mit-
glieder durch spezialisierte Juristinnen
und Juristen an folgenden Orten:
Bern, Biel, Burgdorf, Langenthal,
Urtenen-Schönbühl, Steffisburg,
Thun und Spiez
Sprechstunden für alle Orte nur nach
Voranmeldung bei der Geschäftsstelle:
T 031 378 21 21
Bitte sämtliche Unterlagen mitbringen.

Freiburg

MV Deutschfreiburg

Postfach 41, 3185 Schmitthen,
T 026 496 46 88
keine telefonischen Rechtsauskünfte
mieterverband.deutschfreiburg@gmx.ch
Rechtsberatung: nur auf Anmeldung per
Telefon oder E-Mail
Düdingen: «Stiftung Drei Rosen» (Lokal
der ASB «Gummibären»), Alfons-Aeby-
Strasse 15, jeden 2. und 4. Mittwoch im
Monat, 18.30–19.30 Uhr
Murten: Rathaus der Gemeinde Murten,
Rathausgasse 17, 2. Stock, jeden 1. und
3. Mo im Monat, 19–20 Uhr
Freiburg: Alpengasse 11, 2. Stock, Kanzlei
Gruber, 1. und 3. Do im Monat, 18–19 Uhr

Graubünden

MV Graubünden

Postfach 61, 7004 Chur
T 071 222 50 29, täglich 9–12 Uhr
Wohnungsabnahmen: T 081 534 05 95
www.mieterverband.ch/graubuenden
graubuenden@mieterverband.ch
Persönliche Beratung nur auf
Voranmeldung: Di 17.30–19 Uhr (Chur)

Luzern

MV Luzern NW OW UR

Hertensteinstrasse 40, 6004 Luzern
www.mieterverband.ch/luzern
Telefonische Rechtsberatung:
T 041 220 10 22
Mo–Fr 9–12.30 Uhr
Rechtsberatung Luzern:
Di/Do 17–18 Uhr
(ohne Voranmeldung)
Persönliche Termine nach
telefonischer Vereinbarung: Mo–Fr

St. Gallen/Thurgau/Appenzell/Glarus

MV Ostschweiz

Bahnhofstrasse 8, 9000 St. Gallen
T 071 222 50 29, täglich 9–12 Uhr
www.mieterverband.ch/ostschweiz
ostschweiz@mieterverband.ch
Persönliche Beratung nur auf
Voranmeldung:
St. Gallen: Di 17–18.30 Uhr
Frauenfeld: Di 18–19.30 Uhr
Kreuzlingen: Di 18–19.30 Uhr
Rapperswil-Jona: Fr 17–18.30 Uhr
Niederurnen: jeden 2. Mittwoch
im Monat 17–18.30 Uhr
Buchs und Wattwil: erster Montag
im Monat 17–18 Uhr
Heiden: nach Bedarf

Schaffhausen

MV Schaffhausen und Umgebung

Rechtsberatung und Geschäftsstelle:
c/o Kant. Arbeitersekretariat,
Walter-Bringolf-Platz 7,
Postfach 146, 8201 Schaffhausen
T 052 630 09 01
Mo–Fr 11–11.45 und 15–16 Uhr
www.mieterverband.ch/mv-sh

Schwyz

MV Kanton Schwyz

Postfach 527, 6440 Brunnen
mvsz@bluewin.ch
*Wohnungsabnahmen und Fachberatung
bei Mängeln:* Mo–Fr, T 0848 053 053
Rechtsberatung:
Mo–Fr, Erstanmeldung über
T 0848 053 053
Telefonische Direktwahl des zuständigen
Beraters (s. Begrüssungsschreiben per
Mail oder Brief)
Sekretariat: Mo–Fr, T 0848 053 053

Solothurn

MV Kanton Solothurn

Geschäftsstelle
Bettlachstrasse 8, 2540 Grenchen
*Rechtsberatung auf Voranmeldung,
telefonische Terminvereinbarung:*
Di, Do und Fr von 14–17 Uhr
T 0848 062 032

Wallis

MV Wallis

ASLOCA, Sektion Wallis,
Rue des Mayennets 27, Postfach 15, 1951
Sitten
Rechtsberatung:
Visp: Harald Gattlen, Rechtsanwalt &
Notar, Überbielstrasse 10, 3930 Visp,
zweimal monatlich jeweils Mittwoch
Nachmittag, mit Voranmeldung
T 027 946 25 16

Siders: Rte de Sion 3, Café le Président

Mo 18.30–20.30 Uhr
T 027 322 92 49
Sitten: Sekretariat Rue des Mayennets 27,
1951 Sion
T 027 322 92 49
Mo 9–11 Uhr und 14–17.30 Uhr
Voranmeldung erwünscht
Mo–Di 8.30–11.30 Uhr
T 027 322 92 49

Zug

MV Kanton Zug

Sekretariat: Industriestrasse 22,
Postfach 7721, 6302 Zug
T 041 710 00 88
Fax 041 710 00 89
Mo 14–17 Uhr, Di–Fr 9–11.30 Uhr
mvzug@bluewin.ch
*Telefonische Rechtsberatung
nur für Mitglieder:*
Mo 17.30–19.30 Uhr
T 041 710 00 88
*Persönliche Rechtsberatung auf
telefonische Terminvereinbarung:*
T 041 710 00 88
Für Nichtmitglieder kostenpflichtig

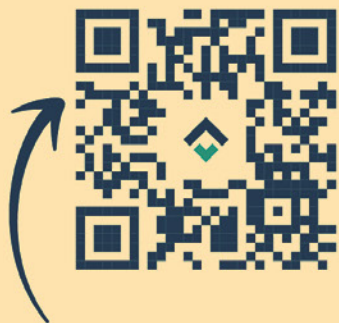
Zürich

MV Zürich

Zürich: Tellstrasse 31, 8004 Zürich
Bus 31 bis Kanonengasse
Bus 32 bis Militär-/Langstrasse
T 044 296 90 20
Mo–Fr 9–12 und 13.30–17 Uhr
Winterthur: Merkurstrasse 25,
8400 Winterthur
T 052 212 50 35
Mo–Do 9–11.30 Uhr

Und jetzt?!

Bei Fragen zum Mietrecht finden Sie in unseren Ratgebern kompetente und verständliche Antworten. Vom ausführlichen Beratungsbuch für Wissbegierige bis zum nützlichen Tipp, alles auf einen Klick.



**Einfach scannen
und schlauer werden.**

 www.mieterverband.ch



Die Pointe



Die Mieten sind zu teuer
Der MV hält dagegen – mit der neuen Mietpreis-Initiative. *Seite 3*

Massenkündigungen erreichen die Agglomeration

In Langnau am Albis hat die Zürich Invest AG 284 Mieter*innen gekündigt – diese wehren sich. *Seite 8*

Den Kindern gehört die Welt
Kinder machen Lärm, brauchen Platz – und manchmal geht auch was in die Brüche. Tipps für Familien in Mietwohnungen. *Seite 14*

Fragwürdige Wohnraumpolitik
Die Pensionskasse SH optimiert ihre Erträge durch Leerkündigungen. Der Regierungsrat muss Stellung nehmen. *Seite 18*