

Wohnen in der Schweiz

Informationen rund um das Mieten einer Wohnung



Wohnen in der Schweiz

Inhalt

Rollenaufteilung	5
Wer macht was?	
Eine Wohnung finden	7
Wo suchen?	
Eine Wohnung mieten	9
Bewerbung und Wohnungsabgabe	
Wohnen	13
Das Zusammenleben und was tun bei Schäden	
Kündigen und Ausziehen	17
Wie vorgehen?	
Bei Schwierigkeiten	19
Auskünfte und Rat	
Gut zu wissen	21
Tipps für den Alltag	
Weiterführende Informationen	22
Links	



Informationen rund um das Mieten einer Wohnung

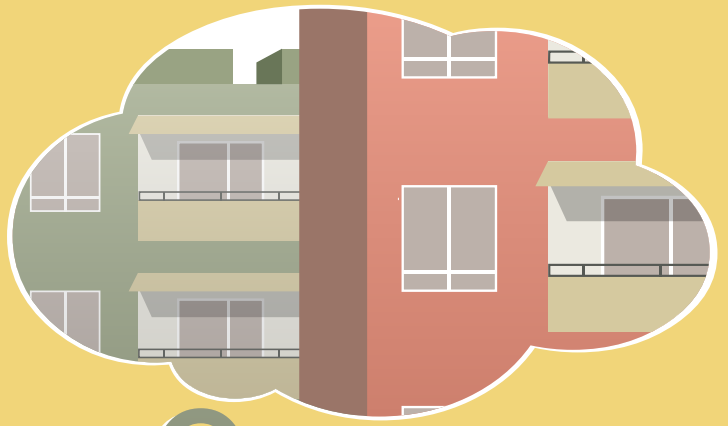
In der Schweiz leben die meisten Menschen in Mietwohnungen. Genauer: Knapp 60 Prozent der Bevölkerung wohnt zur Miete. Die Bedingungen rund um das Mieten einer Wohnung sind im Gesetz und im Mietvertrag geregelt. Doch die Gesetze und Bedingungen in den Verträgen sind nicht immer einfach verständlich. Dieses Informationsblatt erklärt die wichtigsten Punkte und zeigt, wer bei Fragen weiterhelfen kann. Eine zusätzliche Informationsquelle ist die Webseite www.ch.ch (Stichwörter: Wohnen, Miete).



Rollenaufteilung

- **Der Vermieterin/dem Vermieter gehört die Wohnung.** Er/sie bewohnt die Wohnung nicht selber, sondern überlässt sie gegen ein Entgelt anderen zum Gebrauch.
- **Die Mieterschaft** kauft keine Wohnung, sondern mietet und bewohnt sie für eine bestimmte Zeit. Sie bezahlt dafür einen Mietzins, d.h. die Miete. Diese muss üblicherweise monatlich im Voraus bezahlt werden.
- Es kann sein, dass eine Vermieterin/ ein Vermieter eine **Liegenschaftsverwaltung** beauftragt, alles mit der Mieterschaft zu regeln. In diesem Fall ist die Liegenschaftsverwaltung die Kontaktstelle für die Mieterschaft.
- Besonders in grösseren Häusern oder Wohnblöcken gibt es **Hauswarte**. Sie sind zuständig für kleinere Reparaturen und für die Sicherheit und den Unterhalt des Gebäudes. Sie beantworten auch Fragen von Mieterinnen und Mietern.

Vor allem in städtischen Gebieten gibt es Wohnungen, die **Wohnbaugenossenschaften** gehören. Damit man diese Wohnungen mieten kann, muss man in der Regel Mitglied dieser Genossenschaften werden. Die Mitgliedschaft ist meistens mit einem finanziellen Aufwand verbunden. Mitglieder von Wohnbaugenossenschaften haben gewisse Vorteile: Sie können bei vielen Dingen rund um das Wohnen mitreden und -entscheiden und haben spezielle Rechte. Sie haben auch gewisse Pflichten.

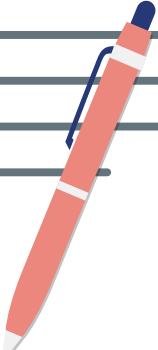


Eine Wohnung finden

Die Wohnungssuche kann je nach Ort und Budget schwierig oder einfach sein. Die Mieten von Wohnungen in einer Stadt oder den Agglomerationen sind oft um einiges höher als solche ausserhalb der Zentren und auf dem Land. **Eine erfolgreiche Suche braucht in jedem Fall etwas Geduld.** Folgende Hilfsmittel oder Anlaufstellen stehen hier zur Auswahl:

- **Internet:** Hier finden sich diverse Suchplattformen, auf denen ein Suchabonnement mit den gewünschten Kriterien eingerichtet werden kann.
- **Lokale und regionale Zeitungen und Gratisanzeiger:** Sie führen ebenfalls Wohnungsinserate auf.
- **Liegenschaftsverwaltungen und Wohnbaugenossenschaften:** Wohnbaugenossenschaften haben spezielle Bedingungen und oft eine längere Warteliste.
- **Die Behörden der Gemeinde oder der Stadt sowie Vereine und Organisationen:** Wer ein sehr knappes Budget oder generell Schwierigkeiten beim Finden einer geeigneten Wohnung hat, kann sich auch an diese Stellen wenden.





M. Lunn

Eine Wohnung mieten

Wer sich für eine Wohnung interessiert, füllt in der Regel ein Anmeldeformular aus. Dort muss u.a. Folgendes angegeben werden:

- Beruf/Tätigkeit
- Monatliches Einkommen
- Anzahl Kinder
- Nationalität bzw. Aufenthalts- oder Niederlassungsbewilligung
- Arbeitgeber/in

Wer Haustiere hat, soll sich im Voraus erkundigen, ob die Vermieterin/der Vermieter Haustiere überhaupt erlaubt.

Meistens wird ein Betreibungsregisterauszug verlangt. Dies gilt als Beweis dafür, dass die Mieterin/der Mieter Rechnungen bezahlen kann und keine Schulden hat. Der Auszug kann auf zwei Arten bestellt werden.

- **Online:** Zum Beispiel bei der [Post](#) > Betreibungsregisterauszug
- **Persönlich:** Am Schalter des Betreibungsamtes des Wohnkantons. Liste auf www.ch.ch > Betreibungsregisterauszug.

Hingegen dürfen im Zusammenhang mit der Wohnungssuche keine Gebühren – zum Beispiel zur «Reservation» einer Wohnung oder aufgrund des Rückzugs der Bewerbung – verlangt werden. **Das gilt auch dann, wenn auf dem Anmeldeformular die Fälligkeit einer solchen Gebühr vorgesehen ist.**

Die Vermieterschaft kann selber über die Zusammensetzung der Mieterschaft ihrer Liegenschaften entscheiden. Sie kann deshalb beim Abschluss eines Mietvertrags unter den Bewerberinnen und Bewerbern frei auswählen. Aufgrund des verfassungsmässigen Rechts auf Gleichbehandlung darf sie dabei jedoch keine diskriminierenden Auswahlkriterien anwenden. Personen, **welche trotzdem von einer Diskriminierung betroffen sind, haben die Möglichkeit, ein Beratungsangebot** im Rahmen der kantonalen Integrationsprogramme (KIP) in Anspruch zu nehmen: www.kip-pic.ch/de

Einen Mietvertrag abschliessen

Zwischen der Vermieter- und der Mieterschaft wird ein Mietvertrag abgeschlossen. Zu einem Mietvertrag gehören in den meisten Fällen auch die Allgemeinen Bedingungen und die Hausordnung. Mit der Unterschrift verpflichtet sich die Mieterschaft, den Vertrag einzuhalten. Es ist wichtig, alle Punkte im Vertrag genau zu verstehen und vor der Unterzeichnung nachzufragen, wenn etwas unklar ist. In vielen Gemeinden gibt es Anlaufstellen, die bei der Klärung von schwierigen Formulierungen helfen können (Schreibstube Bern, Fairwil Wil – siehe auch Kapitel «Bei Schwierigkeiten»).

In gewissen Kantonen muss die Vermieterin/der Vermieter zudem ein Formular beilegen, das die Mieterin/den Mieter informiert, wie er sich gegen einen zu hohen Anfangsmietzins wehren kann.

www.bwo.admin.ch > Mietrecht > Mietrecht > nach unten scrollen bis Dokumente > Formularpflicht – unter Dokumente

Eine Kautions bezahlen

Wer einen Mietvertrag abgeschlossen hat, muss meistens einen fixen Betrag als Sicherheit überweisen. Dies wird Kautions oder in gewissen Regionen auch Depot genannt. **Dieser Betrag beträgt maximal drei Monatsmieten und wird auf ein spezielles Bankkonto einbezahlt, das sogenannte Mietkautionskonto.** Dieses Konto lautet auf den Namen der Mieterschaft. Die Kautions dient der Vermieterin/dem Vermieter als Sicherheit. Nach dem Auszug erhält die Mieterin/der Mieter die Kautions samt Zinsen zurück.

Bei Wohnbaugenossenschaften bezahlt die Mieterschaft normalerweise keine Kautions, sondern kauft Anteilsscheine.

In die Wohnung einziehen

Die Mieterin/der Mieter hat das Recht, in eine saubere und benutzbare Wohnung zu ziehen. Vor dem Bezug der neuen Wohnung findet die Wohnungsübergabe statt. Die Vermieterschaft und die Mieterschaft prüfen gemeinsam den Zustand der Wohnung und halten allfällige Mängel schriftlich in einem Protokoll fest. Dies gilt auch für kleine Schäden wie

eine defekte Steckdose oder ein beschädigter Badezimmerspiegel.

Wichtig: Übernimmt die Mieterin/der Mieter Gegenstände – beispielsweise Möbel – von der Vermieterin/dem Vermieter, muss sie/er diese beim Auszug unter Umständen auf eigene Kosten entfernen bzw. entsorgen.

Mietzins und Nebenkosten bezahlen

Grundsätzlich bezahlt die Mieterin/der Mieter den Mietzins jeden Monat im Voraus für den darauffolgenden Monat. Meist zahlt sie/er zusätzlich Nebenkosten. Das sind u.a. Kosten für Heizung, Warmwasser oder Kabelfernsehen. Die Vermieterin/der Vermieter kann die Nebenkosten unterschiedlich verrechnen.

Wenn sie «akonto» – das heisst als Anzahlung – in Rechnung gestellt werden, muss die Vermieterin/der Vermieter mindestens einmal im Jahr eine detaillierte Abrechnung machen. Es kann sein, dass die Mieterin/der Mieter einen Betrag nachzahlen muss. Es kann aber auch sein, dass sie/er Geld zurückerhält. Die Rechnung für die Nebenkosten muss immer genau überprüft werden.

Will die Vermieterin/der Vermieter den Mietzins erhöhen, muss dies mit einem offiziellen Formular erfolgen. Eine Mietzinserhöhung kann zum Beispiel nach einem Umbau erfolgen oder wenn der hypothekarische Referenzzinssatz gestiegen ist. Wer eine Mietzinserhöhung für ungerechtfertigt hält, hat 30 Tage Zeit, um sich schriftlich bei der Schlichtungsbehörde dagegen zu wehren (siehe Kapitel «Bei Schwierigkeiten»). Die Schlichtungsbehörde ist die Anlaufstelle für Mieter- und Vermieterschaft, wenn es zu Streitigkeiten bei Mietverhältnissen kommt.

Es gibt aber auch Gründe, für welche die Mieterin/der Mieter eine Mietzinsreduktion beantragen kann. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn der hypothekarische Referenzzinssatz gesunken ist. Ein weiterer Grund sind Unterhaltsarbeiten. Wenn die Benutzung der Wohnung dadurch eingeschränkt oder gar nicht möglich ist, kann eine zeitlich befristete Mietzinsreduktion beantragt werden.

Bei Wohnungen, die mit staatlicher Hilfe erstellt worden sind, gelten besondere Regeln für Mietzinsanpassungen.



Wohnen

Auch wenn eine gewisse Abnutzung einer Wohnung im Laufe der Jahre normal ist, sollen Mieterinnen/Mieter grundsätzlich sorgfältig mit den Einrichtungen, der Wohnung und dem Haus umgehen. Wer Fragen zu Geräten und Anlagen wie zum Beispiel zu Waschmaschinen, Tumbler, Ventilatoren, Heizung usw. hat, wendet sich am besten an den Hauswart/die Hauswartin oder direkt an die Vermieterin/den Vermieter.

Wer in der Wohnung etwas verändern will, braucht zunächst die schriftliche Einwilligung der Vermieterin/des Vermieters. Solche Veränderungen können zum Beispiel Wände streichen, Teppich ersetzen, Waschmaschine einbauen usw. betreffen.

Wenn die Mieterin/der Mieter heiratet bzw. sich scheiden lässt oder wenn weitere Personen in die Wohnung einziehen wollen, muss die Vermieterin/der Vermieter informiert werden.

Zusammenleben

Für ein gutes Zusammenleben ist es wichtig, dass die verschiedenen Mietparteien aufeinander Rücksicht nehmen und sich an gewisse Regeln halten.

Die Nachtruhe dauert in der Regel von 22 Uhr bis 7 Uhr, die Mittagsruhe von 12 Uhr bis 13 Uhr. Während diesen Zeiten gilt:

- TV- und Musikgeräte auf Zimmerlautstärke einstellen
- Keine lauten Tätigkeiten ausüben

An Sonn- und Feiertagen ist Lärm zu vermeiden. Feste sollten vorab den Nachbarn angekündigt werden. Eingang, Treppenhaus, Waschküche, Abstellplätze usw. stehen allen Mieterinnen und Mietern zur Verfügung. Es ist wichtig, diese gemeinsam genutzten Orte nicht mit eigenen Dingen zu verstellen und auf Sauberkeit zu achten. In vielen Häusern ist geregelt, wer wann die Waschküche benutzen darf. Das steht entweder im Mietvertrag oder aber in der Waschküche selber.

Haustiere wie Hunde oder Katzen sind nicht in allen Wohnungen erlaubt. **Wer mit einem Haustier in eine Wohnung einziehen will oder sich ein Haustier in einer Wohnung zulegen möchte, muss unbedingt mit der Vermieterschaft klären, ob und unter welchen Bedingungen dies erlaubt ist.**

Oft ist das Rauchen im Treppenhaus oder im Lift bzw. in den gemeinsamen Räumen verboten. Es gibt auch Wohnungen, die nur an Nichtraucherinnen/Nichtraucher vergeben werden.

Viele dieser Regeln sind in der Hausordnung festgehalten. Wenn Streitigkeiten unter Nachbarn zum Beispiel wegen Lärm oder Unordnung nicht zu lösen sind, kann sich die Mieterschaft an den Hauswart/die Hauswartin oder an die Vermieterin/den Vermieter wenden.

Wenn etwas kaputtgeht

Einfache Reparaturen oder Reinigungen muss die Mieterschaft selber vornehmen und bezahlen. Dazu gehören Reparaturen wie den Filter im Dampfabzug wechseln, ein Backblech oder den Duschschauch ersetzen.

Bei grösseren Schäden muss umgehend der Hauswart/die Hauswartin oder die Vermieterin/der Vermieter benachrichtigt werden. Wenn diese nichts unternehmen, sollte die Mieterin/der Mieter den Schaden schriftlich und am besten per Einschreiben melden.

Hat die Mieterin/der Mieter einen Schaden selber verursacht, muss sie/er zumindest teilweise die Kosten übernehmen. Ist sie/er nicht dafür verantwortlich, übernimmt die Vermieterin/der Vermieter die Kosten.





Kündigen und Ausziehen

Der Mietvertrag kann sowohl von der Mieter- als auch von der Vermieterschaft gekündigt werden. Welche Termine und Fristen einzuhalten sind, steht im Vertrag.

Wenn die Mieterin/der Mieter kündigt, muss sie/er das schriftlich und am besten per Einschreiben machen.

Bei Ehepaaren ist eine Kündigung nur dann gültig, wenn beide Ehepartner das Kündigungsschreiben unterschrieben haben.

Wer die Wohnung ausserterminlich – d.h. zu einem anderen Zeitpunkt als im Vertrag vereinbart – verlassen will, kann den Vermietenden eine Nachmieterin/einen Nachmieter vorschlagen, die/der bereit ist, den Mietvertrag zu übernehmen. Die Vermieterin/der Vermieter hat rund einen Monat Zeit, um zu prüfen, ob die Kandidierenden die Bedingungen für die Vertragsübernahme erfüllen. Falls das nicht der Fall ist, muss die Mieterin/der Mieter den Mietzins bis zum vertraglich vereinbarten Termin bezahlen.

Wenn die Vermieterin/der Vermieter kündigt, muss sie/er ein offizielles Formular verwenden. Bei Ehepaaren erhalten die Ehepartner je ein Formular in einem separaten Couvert zugeschickt. Wer eine

Kündigung erhält, hat 30 Tage Zeit, um sich schriftlich bei der Schlichtungsbehörde dagegen zu wehren.

Aus der Wohnung ausziehen

Beim Auszug gibt die Mieterin/der Mieter die Wohnung gründlich gereinigt ab. Zu dieser Endreinigung gibt es im Internet Checklisten. Manchmal müssen gewisse Dinge auch erneuert werden. Am besten wendet man sich bei Fragen frühzeitig an den Hauswart/die Hauswartin oder an die Vermieterin/den Vermieter.

Bei der Wohnungsübergabe prüfen die Vermieter- und Mieterschaft gemeinsam den Zustand der Wohnung und halten allfällige Mängel schriftlich in einem Protokoll fest. Das gilt auch für kleine Schäden. Gemeinsam wird abgemacht, wer, falls nötig, die Kosten für welche Reparaturen übernimmt. **Mieter/innenverbände geben Auskunft darüber, welche Schäden Mieterinnen und Mieter übernehmen müssen.** Es ist wichtig, dass der Mieter/die Mieterin jeden Punkt genau versteht. Denn mit seiner/ihrer Unterschrift bestätigt er/sie, dass er/sie einverstanden ist und allenfalls Kosten übernimmt.



Bei Schwierigkeiten

Können Parteien einen Streit nicht selber lösen, kann eine unbeteiligte Stelle einbezogen werden. In jedem Kanton gibt es dafür eine Schlichtungsbehörde. Diese Behörde vermittelt in Streitfällen zwischen Mieter- und Vermieterschaft. Sie informiert zudem bei Fragen zu Kündigungen, zu Mietzinserhöhungen usw. Die Beratungen und Verhandlungen sind kostenlos. Die Liste der Schlichtungsbehörden gibt es beim Mieterinnen- und Mieterverband www.mieterverband.ch

Auch die Vermieter/innen- und Mieter/innenverbände bieten Information und Rat.

www.bwo.admin.ch > Wie wir wohnen > Infoblatt «Wohnen in der Schweiz» > Beratung und Tipps.

Falls die Mieterin/der Mieter in finanzielle Nöte gerät, sollte sie/er sofort mit der Vermieterin/dem Vermieter sowie den Sozialbehörden der Gemeinde Kontakt aufnehmen. Wer den Mietzins zu spät oder gar nicht bezahlt, dem kann nach einer Mahnfrist gekündigt werden. Viele Wohnbaugenossenschaften haben eine eigene Sozialberatungsstelle für ihre Mieterschaft.

Zudem gibt es verschiedene staatliche und private Beratungsstellen oder sogenannte «Schreibstuben» in der ganzen Schweiz. Sie helfen zum Beispiel bei der Wohnungssuche, beim Schreiben von Briefen, wenn jemand eine Übersetzung braucht oder bei Problemen unter Nachbarn.

Beispiele

Wil: fairwil.ch

Bern: www.begh.ch > Schreibdienste

Zürich: domicilwohnen.ch

Basel: www.ig-wohnen.ch > angebot > wohnvermittlung

Lugano: www.lugano.ch/temi-servizi/sociale/prestazioni-sociali/servizio-accompagnamento-sociale

Luzern: www.stadtluzern.ch/dienstleistungen/information/145

Waadt: www.relais.ch



Gut zu wissen

- **Papiere und Dokumente, welche das Mietverhältnis betreffen, sollten immer aufbewahrt werden.** Das gilt sowohl für Dokumente, welche die Mieterin/der Mieter von der Vermieterin/vom Vermieter erhält, als auch für jene, die sie/er an die Vermieterschaft schickt. Das sind zum Beispiel der Mietvertrag, Papiere bei Mietzinserhöhungen oder -senkungen, das Einzugsprotokoll oder die Nebenkostenabrechnungen.
- Der Abfall wird in den meisten Gemeinden ein- oder zweimal pro Woche abgeholt. Es gibt auch Gemeinden, in denen Abfallsäcke in dafür speziell gekennzeichnete Sammelcontainer geworfen werden müssen. **Für die Entsorgung müssen spezielle, gebührenpflichtige Abfallsäcke oder Abfallmarken verwendet werden, die es normalerweise in den lokalen Lebensmittelläden zu kaufen gibt.** Altpapier, Altglas, Metall, Kompost, PET - flaschen usw. werden separat abgeholt oder sind an zentralen Sammelstellen zu entsorgen. Auskunft erteilt die Gemeinde.
- Wer richtig lüftet und heizt, spart Energie und Heizkosten. Tipps dazu geben der Hauswart/die Hauswartin oder die Vermieterin/der Vermieter sowie die Gemeinde oder der Kanton.
- Die Notrufnummern in der Schweiz sind: **117 Polizei, 118 Feuerwehr, 144 Sanität.**
- Es ist sehr zu empfehlen, eine Hausrat- und eine Haftpflichtversicherung abzuschliessen. Bei einigen Mietverträgen ist der Abschluss dieser Versicherung sogar Bedingung. Diese Versicherungen kommen für gewisse Schäden auf. Zum Beispiel, wenn eine übergelaufene Badewanne den Boden beschädigt oder wenn es einen Riss im Lavabo gibt.

Weiterführende Informationen

www.ch.ch

www.bwo.admin.ch

www.bwo.admin.ch > Wie wir wohnen > Infoblatt «Wohnen in der Schweiz» > [Beratung und Tipps](#)

www.edi.admin.ch > Fachstelle für Rassismusbekämpfung > Recht und Beratung > [Anlauf- und Beratungsstellen](#)

www.bwo.admin.ch > BWO Wohnungsmarkt > Studien und Publikationen «Wohnungsmarkt» > [Ethnische Diskriminierung auf dem Schweizer Wohnungsmarkt](#)

Impressum

Herausgeber

Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Layout/Illustrationen: [Les graphistes.ch](http://www.lesgraphistes.ch)

Partnerorganisationen

Berufsverband ausgebildeter
Hauswarte www.bvah.ch

Eidgenössische Migrationskommission
EKM www.ekm.admin.ch

Fédération romande immobilière FRI
www.fri.ch

Hauseigentümergeverband Schweiz
(HEV Schweiz) www.hev-schweiz.ch

Casafair www.casafair.ch

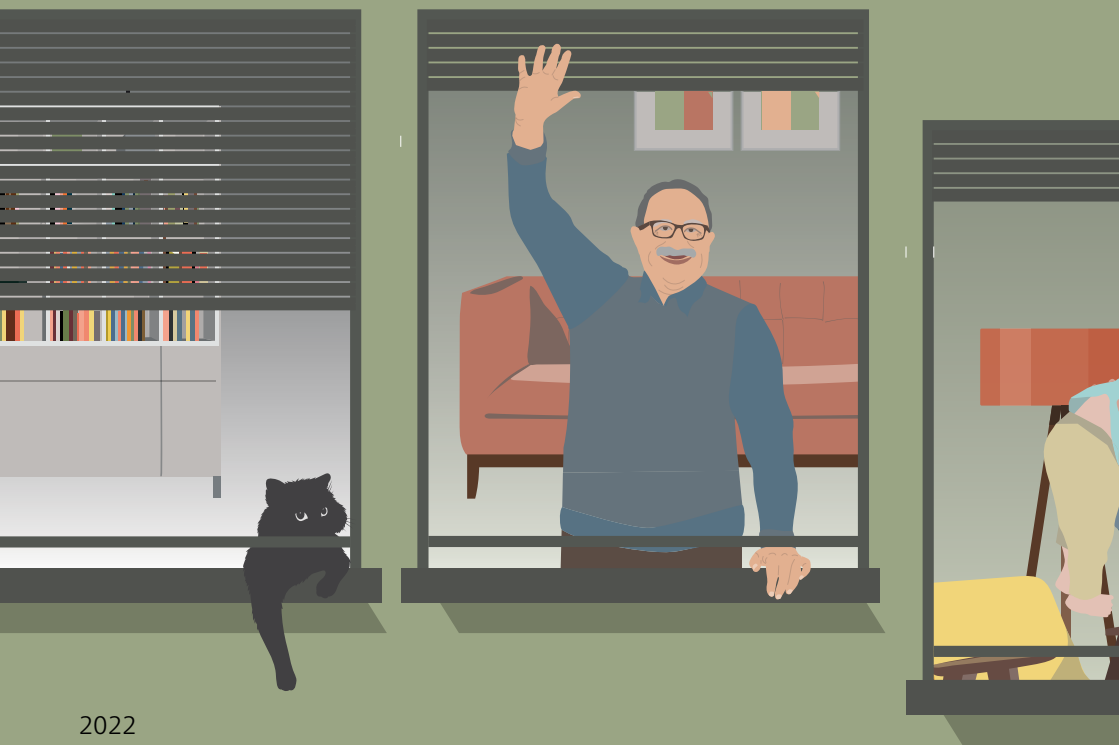
Schweizerischer Fachverband
der Hauswarte SFH www.sfh.ch

Mieterinnen- und Mieterverband
Schweiz www.mieterverband.ch

Schweizerischer Verband der
Immobilienwirtschaft SVIT Schweiz
www.svit.ch

Union suisse des professionnels
de l'immobilier (USPI Suisse)
www.uspi-suisse.ch

Wohnbaugenossenschaften Schweiz,
Verband der gemeinnützigen Wohn-
bauträger www.wbg-schweiz.ch



2022

Erhältlich in diversen Sprachen

Art. Nr. 725.037.d

Bezugsadresse und Downloads unter

www.bundespublikationen.admin.ch