

Leitfaden und Bewerbungsdossier für die Wohnungsmiete in der Schweiz

espanolesensuiza.ch · Ausgabe Juli 2026

Alles, was du über den Schweizer Mietwohnungsmarkt wissen musst, und alle Unterlagen, die du für eine überzeugende Bewerbung brauchst — von der ersten Suche bis zur Schlüsselübergabe, und was zu tun ist, wenn eine Bewerbung nicht erfolgreich ist.

1/3

die Miete inkl. Nebenkosten sollte ein Drittel des Bruttohaushaltseinkommens nicht übersteigen

3 Monate

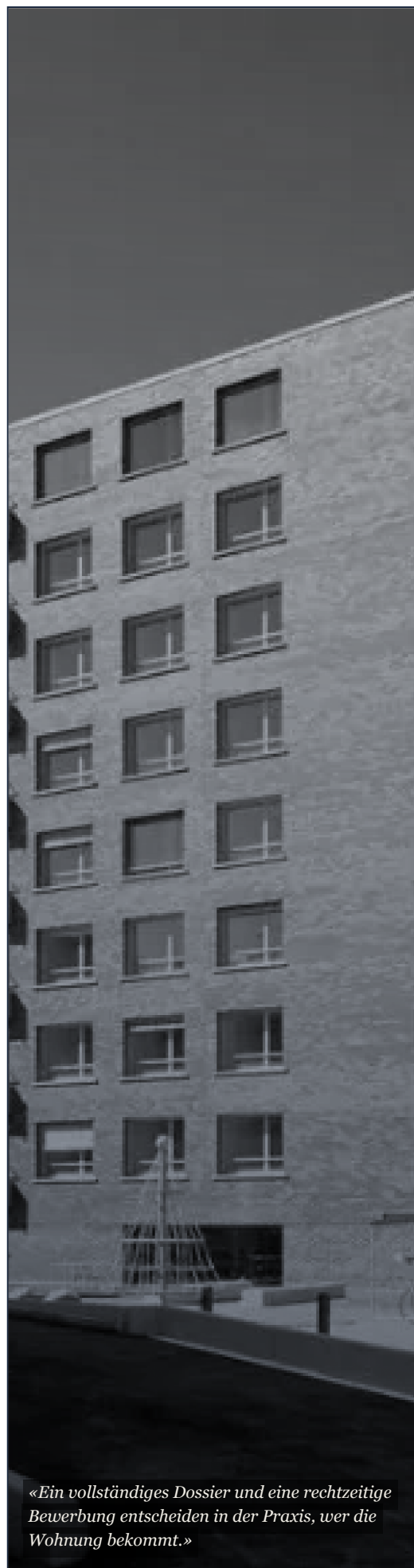
maximale Mietkaution, die das Gesetz zu verlangen erlaubt

30 Tage

Frist zur Anfechtung des Anfangsmietzinses, wo das amtliche Formular gilt

Inhalt

01	Wie die Wohnungsmiete funktioniert · Bonitätskriterien	2
02	Immobilienportale für die Wohnungssuche	3
03	Das professionelle Bewerbungsdossier	4
04	Ausfüllbare Dossier-Vorlage	5
05	Dokumentenliste	6
06	Nach dem Absenden der Bewerbung · Absagen	7
07	Mietkaution · Wohnungsabnahme	8
08	Nebenkosten · Anfangsmietzins · Untermiete · Kündigung	9
09	Häufige Fehler, mit Beispielen	10
10	Abschluss-Checkliste · offizielle Quellen	11



«Ein vollständiges Dossier und eine rechtzeitige Bewerbung entscheiden in der Praxis, wer die Wohnung bekommt.»

Der Schweizer Markt funktioniert über eine kompetitive Bewerbung: Es genügt nicht, eine Wohnung zu wollen, man muss unter mehreren Bewerbern ausgewählt werden. Die meisten Wohnungen werden von **Verwaltungen** (régie in der Romandie, amministrazione im Tessin) verwaltet, die das Gebäude betreuen und den Mieter nach standardisierten Bonitätskriterien auswählen. Der Rest entfällt auf **private Vermieter**, mit einem flexibleren, aber weniger formalisierten Umgang.

Die Schritte des Verfahrens

1. Suche nach dem Inserat; gute Wohnungen zu einem attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis verschwinden innert Tagen.
2. Besichtigung, einzeln oder gemeinsam mit anderen Bewerbern.
3. Einreichung des vollständigen Dossiers, meist digital oder per E-Mail.
4. Auswahl des Mieters nach Bonitäts- und Stabilitätskriterien; es besteht keine gesetzliche Pflicht, eine Absage zu begründen.
5. Unterzeichnung des Mietvertrags / contrat de bail / contratto di locazione und Einrichtung der Mietkaution.

PRAXISTIPP

Bereite das vollständige Dossier vor, bevor du Wohnungen besichtigst. In angespannten Märkten (Genf, Zürich, Basel, Lausanne) verschafft eine Bewerbung, die in den Stunden nach der Besichtigung eingereicht wird, einen echten Vorteil.

02 Bonitätskriterien

Üblich ist, dass die Miete inklusive Nebenkosten **rund ein Drittel des Bruttohaushaltseinkommens** nicht übersteigt: Das Einkommen sollte mindestens etwa dem Dreifachen der Monatsmiete entsprechen. Das ist keine gesetzliche Regel, sondern eine weitverbreitete Geschäftspraxis, die fast systematisch angewendet wird.

Monatsmiete (inkl. Nebenkosten)	Empfohlenes monatliches Bruttoeinkommen
CHF 1200	ab CHF 3600
CHF 1600	ab CHF 4800
CHF 2000	ab CHF 6000
CHF 2500	ab CHF 7500

Auch die berufliche Stabilität zählt: Ein unbefristeter Arbeitsvertrag wiegt mehr als ein befristeter. Reicht ein einzelnes Einkommen nicht aus, ist es üblich, ein zweites Haushaltseinkommen oder eine Bürgschaft eines solventen, in der Schweiz wohnhaften Dritten beizubringen.

ACHTUNG

Wenn du gerade erst in der Schweiz angekommen bist und noch keinen unterzeichneten Arbeitsvertrag hast, akzeptieren manche Verwaltungen Bewerbungen unter Vorbehalt der Unterzeichnung — die meisten bevorzugen aber Bewerber, die bereits stabile Einkünfte nachweisen.



Die folgenden Portale bündeln den Grossteil des Mietwohnungsangebots in der Schweiz. Es lohnt sich, sich gleichzeitig bei mehreren zu registrieren und von Anfang an Benachrichtigungen zu aktivieren, da Wohnungen mit gutem Preis-Leistungs-Verhältnis oft innert weniger Tage vergriffen sind.

Portal	Was du dort findest
 Homegate.ch	Das meistgenutzte generalistische Portal der Schweiz, mit Abdeckung in allen drei Sprachregionen sowie Inseraten von Verwaltungen und Privatpersonen.
 ImmoScout24.ch	Ein grosses Angebot an Inseraten, erweiterte Suchfilter und per E-Mail konfigurierbare Benachrichtigungen nach Region und Budget.
 Flatfox.ch	Ermöglicht, ein Bewerbungsprofil zu erstellen und es direkt von der Plattform aus an mehrere Verwaltungen zu senden, ohne das Dossier jedes Mal neu zu erstellen.
 Comparis.ch	Ein Vergleichsportal, das Inserate mehrerer Plattformen in einer einzigen Suche zusammenführt — praktisch, um nicht jede Seite einzeln durchsuchen zu müssen.
 Anibis.ch	Kleinanzeigen zwischen Privatpersonen, mit einem höheren Anteil privater Vermieter als Verwaltungen.

PRAXISTIPP

Erstelle gleichzeitig ein Konto auf mehreren Portalen und aktiviere ab dem ersten Suchtag Benachrichtigungen per E-Mail oder SMS für deine Region und dein Budget. Je früher dich das Inserat erreicht, desto schneller kannst du eine Besichtigung vereinbaren und dein Dossier einreichen.

Weitere nützliche Wege

Neben den Portalen veröffentlichen viele Verwaltungen ihre Inserate ausschliesslich auf der eigenen Firmenwebsite, ohne über die grossen Aggregatoren zu gehen: Es lohnt sich, die wichtigsten Verwaltungen/régies der gesuchten Region zu identifizieren und sich auch für deren Neuigkeiten-Listen anzumelden. Gruppen der spanischen und spanischsprachigen Community in sozialen Netzwerken teilen zudem häufig Inserate zu Untermiete oder Mietübernahme, bevor diese überhaupt auf den Portalen erscheinen.

«Wohnungen mit gutem Preis-Leistungs-Verhältnis verschwinden oft innert weniger Tage.»

SCHNELLES REAGIEREN AUF EIN GUTES INSERAT MACHT DEN UNTERSCHIED

Das Dossier ist mehr als nur ein Formular: Es ist der erste Eindruck, den die Verwaltung oder der Vermieter erhält, und in einem kompetitiven Markt steht es direkt im Vergleich mit dem anderer Bewerber. Ein gut präsentiertes Dossier wirkt seriös und erleichtert die Auswahl.

Empfohlene Reihenfolge der Dokumente

- 1 Motivationsschreiben, an die Verwaltung oder den Vermieter gerichtet und auf die konkrete Wohnung zugeschnitten.
- 2 Bewerbungsdossier-Vorlage, mit allen ausgefüllten Feldern.
- 3 Gültiger Ausweis.
- 4 Aufenthaltsbewilligung oder, falls noch im Verfahren, der Arbeitsvertrag, der das Gesuch begründet.
- 5 Gültiger Arbeitsvertrag und die letzten drei Lohnabrechnungen.
- 6 Betreibungsregistrauszug.
- 7 Bestätigung der Privathaftpflichtversicherung, sofern bereits vorhanden.
- 8 Referenzen eines früheren Mietverhältnisses, sofern vorhanden.

Präsentation und Format

Fasse alle Dokumente in einer **einzigen PDF-Datei** zusammen, in der obigen Reihenfolge, statt mehrere einzelne Anhänge zu senden. Benenne die Datei klar, zum Beispiel *Nachname_Vorname_Dossier_Adresse.pdf*, damit sie sofort unter Dutzenden von Bewerbungen erkannt wird.

Verfasse das Motivationsschreiben in der Sprache der Region der Wohnung, erwähne, warum genau diese Wohnung und diese Lage dich interessieren, und vermeide generische Formulierungen, die wie kopiert wirken könnten. Achte in der gesamten Dokumentation auf Rechtschreibung und einen formellen Ton.

PRAXISTIPP

Bewahre eine als PDF fertig zusammengestellte Dossier-Vorlage auf und aktualisiere nur das Motivationsschreiben für jede Wohnung. So kannst du innerhalb von Minuten reagieren, sobald ein interessantes Inserat erscheint.

Fülle diese Vorlage aus und platziere sie als zweite Seite des PDF, direkt nach deinem Motivationsschreiben.

Persönliche Angaben

VORNAME

NACHNAME

GEBURTSDATUM

jj.mm.aaaa



ZIVILSTAND

STAATSANGEHÖRIGKEIT

AKTUELLE ADRESSE

TELEFON

E-MAIL

Berufliche Situation

BERUF

ARBEITGEBER

VERTRAGSART

EINTRITTSDATUM

jj.mm.aaaa



MONATLICHES BRUTTOEINKOMMEN
CHF

ANZAHL BEWOHNER

Gewohnheiten und Haushaltssituation

HAUSTIERE

☐ Ja

RAUCHER

☐ Ja

FAHRZEUGE

☐ Ja

FRÜHERE REFERENZEN (VERMIETER ODER FRÜHERE VERWALTUNG)

BEMERKUNGEN

Checkliste der Dokumente, die Schweizer Verwaltungen üblicherweise verlangen. Hake jedes Kästchen ab, sobald du das entsprechende Dokument zusammengestellt hast.

- ☐ Gültiger Ausweis (Pass oder Identitätskarte).
- ☐ Aufenthaltsbewilligung (Ausweis B oder C) oder, falls noch im Verfahren, der Arbeitsvertrag, der das Gesuch begründet.
- ☐ Gültiger Arbeitsvertrag.
- ☐ Die letzten drei Lohnabrechnungen.
- ☐ Betreibungsregisterauszug (attestation de non-poursuite).
- ☐ Motivationsschreiben an die Verwaltung oder den Vermieter.
- ☐ Bestätigung einer privaten Haftpflichtversicherung (Hausratversicherung / RC ménage), sofern bereits vorhanden.
- ☐ Referenzen eines früheren Mietverhältnisses, sofern vorhanden.

ACHTUNG

Der Betreibungsregisterauszug hat eine **begrenzte Gültigkeit, in der Regel drei Monate**, und muss persönlich oder online beim zuständigen Betreibungsamt des Wohnkantons beantragt werden. Falls du gerade erst angekommen bist und noch keinen eingetragenen Wohnsitz hast, erwähne dies im Motivationsschreiben, statt das Dokument unerklärt zu lassen.

Weitere manchmal verlangte Dokumente

Manche Verwaltungen verlangen zusätzlich den Nachweis der Eröffnung der Mietkaution oder eine Kopie des letzten Mietvertrags, insbesondere wenn du bereits in der Schweiz wohnhaft bist. Halte diese rechtzeitig bereit, wenn du weisst, dass du bald umziehen wirst.



Von der Auswahl bis zur Schlüsselübergabe

1. **Empfangsbestätigung** — manche Verwaltungen bestätigen per E-Mail den Eingang des Dossiers; viele andere kontaktieren nur die vorausgewählten Bewerber.
2. **Auswahl** — die eingegangenen Dossiers werden verglichen; ein zusätzliches Dokument oder ein kurzes Telefonat kann verlangt werden.
3. **Zusage** — formelle Mitteilung, meist per E-Mail oder Telefon, mit den Mietbedingungen.
4. **Vertragsunterzeichnung** — Mietvertrag, contrat de bail oder contratto di locazione.
5. **Einrichtung der Kautions** — Eröffnung des gesperrten Bankkontos oder Abschluss der Kautionsversicherung.
6. **Schlüsselübergabe** — zusammen mit der Wohnungsabnahme (état des lieux).

Wenn deine Bewerbung abgelehnt wird

Das ist mit Abstand das häufigste Ergebnis: Die Konkurrenz um Wohnungen mit gutem Preis-Leistungs-Verhältnis ist gross, und es besteht keine gesetzliche Pflicht der Verwaltung, eine Absage zu begründen.

- Deute es nicht automatisch als Problem mit deinem Profil: Für sehr gefragte Wohnungen gehen Dutzende Dossiers ein.
- Du kannst die Verwaltung höflich um einen kurzen Grund bitten; manche geben ihn, ohne dazu verpflichtet zu sein.
- Überprüfe dein Dossier anhand der Checkliste auf Seite 11, bevor du es für ein anderes Inserat erneut einreichst.
- Bewirb dich weiterhin parallel für mehrere Wohnungen: Warte nicht auf die Antwort einer einzigen, bevor du weitersuchst.
- Falls du eine Absage aufgrund von Herkunft oder Nationalität vermutest, können dich ASLOCA, der MV oder die kantonale Fachstelle für Gleichbehandlung beraten.

PRAXISTIPP

Führe eine kleine Liste der eingereichten Bewerbungen (Wohnung, Datum, Verwaltung). Erhältst du nach mehreren Wochen keine positive Antwort, liegt das meist an einem lückenhaften Dossier, nicht am fehlenden Angebot.



Mietkaution

Für eine Wohnung als Hauptwohnsitz begrenzt das Gesetz die Kautionshöchstgrenze auf **maximal drei Monatsmieten (netto)**. Sie muss auf einem **gesperrten Bankkonto** hinterlegt werden, das auf den Namen des Mieters läuft und während der gesamten Vertragsdauer zu seinen Gunsten verzinst wird. Bestehen bei Vertragsende keine Schäden über die normale Abnutzung hinaus und keine offenen Schulden, müssen die Kautionshöchstgrenze und die aufgelaufenen Zinsen vollständig an den Mieter zurückgegeben werden.

Alternative: Gesellschaften wie **SwissCaution** oder **FirstCaution** bieten eine Kautionsversicherung an; der Mieter zahlt eine Jahresprämie (in der Regel 4-6% des Betrags), und die Gesellschaft stellt eine Bürgschaft zugunsten des Vermieters aus.

Option	Vorteil	Nachteil
Gesperrtes Konto	Kapital und Zinsen werden vollständig zurückerstattet	Bindet bis zu 3 Monatsmieten
Kautionsversicherung	Bindet kein Kapital	Die Jahresprämie wird nie zurückerstattet

PRAXISTIPP

Verlange von der Verwaltung die auf deinen Namen lautende Kautionskontonummer und bestätige sie direkt bei der Bank. Überweise die Kautionshöchstgrenze niemals auf ein persönliches Konto des Vermieters oder der Verwaltung.

Wohnungsabnahme (état des lieux)

Dokument, das den genauen Zustand der Wohnung bei der Schlüsselübergabe beschreibt; es ist die verbindliche Referenz am Ende des Mietverhältnisses (Wohnungsabnahmeprotokoll).

Was zu prüfen und fotografieren ist

Böden, Wände und Decken; Türen und Fenster; Storen und Rollläden; Elektroinstallation; Wasserhähne und Abflüsse; enthaltene Haushaltsgeräte; Heizung; Balkon, Terrasse oder zugeteilter Keller. Fotografiere jeden Raum als Ganzes sowie jeden Mangel einzeln, bei gutem Licht und mit Datum.

ACHTUNG

Entdeckst du einen im Protokoll nicht vermerkten Mangel, melde ihn schriftlich innert kurzer Frist (in der Regel wenige Tage) und bewahre eine Kopie der Meldung auf. Nach Ablauf dieser Frist kann ein nicht gemeldeter Mangel dem Mieter beim Auszug angelastet werden.

Unterschreibe das Protokoll erst, nachdem du die Funktion von Haushaltsgeräten, Heizung und Installationen geprüft hast — niemals vorher.

Nebenkosten

Die **Nettomiete** vergütet den Vermieter; die **Nebenkostenvorauszahlung** ist ein monatlicher Vorschuss für gemeinsame Kosten (Heizung, Warmwasser, Lift, Reinigung). Die Summe beider Beträge wird tatsächlich jeden Monat bezahlt. Am Ende der Abrechnungsperiode wird der tatsächliche Aufwand berechnet und mit den Vorauszahlungen verglichen: War der Verbrauch höher, erhält der Mieter eine Nachzahlungsrechnung; war er niedriger, eine Rückerstattung.

Nettomiete	CHF 1350
Nebenkostenvorauszahlung	CHF 150
Monatlicher Gesamtbetrag	CHF 1500

Amtliches Formular für den Anfangsmietzins

In Kantonen mit amtlich anerkannter Wohnungsnot muss der Vermieter mittels amtlichem Formular (Art. 270 OR) die vom Vorgänger bezahlte Miete mitteilen und jede Erhöhung begründen. Laut Bundesamt für Wohnungswesen gilt dies unter anderem in **Zürich, Freiburg, Genf, Neuenburg, Nidwalden, Uri, Waadt und Zug** (Liste kann sich ändern; im Kantonsportal prüfen).

Fehlt das Formular, ist es unvollständig, oder ist die Erhöhung nicht begründet, hast du **dreissig Tage ab Schlüsselübergabe** Zeit, den Anfangsmietzins bei der kantonalen Schlichtungsbehörde für Mietsachen anzufechten (kostenloses Verfahren, ohne Anwalt in erster Instanz).

Untermiete

Erlaubt, doch der Mieter muss den Vermieter schriftlich informieren und dabei Identität des Untermieters, Dauer und Betrag angeben. Der Vermieter kann sich nur in **drei Fällen** widersetzen: Weigerung, die genauen Bedingungen mitzuteilen; missbräuchliche Bedingungen gegenüber dem Hauptvertrag; oder ein erheblicher Nachteil für den Vermieter. Der Hauptmieter bleibt allein verantwortlich für die Zahlung und für Schäden.

Kündigung des Mietvertrags

Die ordentliche Kündigung erfordert eine **übliche Kündigungsfrist von drei Monaten** und muss mit einem gesetzlichen kantonalen Termin zusammenfallen (im Kanton Waadt zum Beispiel: Ende März, Juni und September). Ausserhalb dieser Termine kann es nötig sein, bis zum nächsten verfügbaren Termin zu warten.

Ordentlich	Kündigungsfrist von 3 Monaten, unter Einhaltung des vertraglichen oder kantonalen Termins
Vorzeitig	Einen solventen Nachmieter vorschlagen, der dieselben Bedingungen akzeptiert

PRAXISTIPP

Melde die Untermiete stets schriftlich, auch wenn der Vermieter mündlich zustimmt: Das ist der einzige Nachweis, dass die gesetzliche Informationspflicht erfüllt wurde.



1. Sich auf Wohnungen bewerben, deren Miete klar mehr als ein Drittel des Einkommens beträgt. *Beispiel: Bei CHF 4500 brutto solltest du Wohnungen über CHF 1500 inkl. Nebenkosten meiden — auch wenn sie dir sehr gefallen.*
2. Eine unvollständige Bewerbung einreichen, in der Hoffnung, sie später zu vervollständigen. *Beispiel: Das Dossier ohne Lohnabrechnungen einzureichen, «weil man sie schickt, wenn man angerufen wird», führt oft schon vor diesem Anruf zur Absage.*
3. Eine Anzahlung leisten, bevor ein Vertrag unterschrieben oder die Echtheit von Inserat und Ansprechperson geprüft wurde. *Beispiel: Eine Wohnung weit unter Marktpreis, bei der vor jeder Besichtigung eine Überweisung verlangt wird, ist fast immer Betrug.*
4. Den Vertrag unterschreiben, ohne die Klauseln zu Untermiete, vorzeitiger Kündigung oder Nebenkostenverteilung zu lesen. *Beispiel: Erst nach der Unterschrift feststellen, dass die Kündigungsfrist nicht den üblichen kantonalen Terminen entspricht.*
5. Die Wohnungsabnahme nicht sorgfältig prüfen oder unterschreiben, ohne vorher Haushaltsgeräte und Installationen getestet zu haben. *Beispiel: Ohne den Ofen zu testen unterschreiben und den Defekt Wochen später auf eigene Kosten entdecken.*
6. Das Recht ignorieren, den Anfangsmietzins in Kantonen mit amtlichem Formular anzufechten. *Beispiel: Die Frist von dreissig Tagen verstreichen lassen, obwohl die Erhöhung gegenüber dem Vormieter nicht begründet war.*
7. Das Kautionskonto nicht rechtzeitig eröffnen und dadurch die Schlüsselübergabe verzögern. *Beispiel: Mit dem Verfahren warten, bis das genaue Umzugsdatum feststeht, obwohl die Bank mehrere Tage brauchen kann.*
8. Die benötigte Frist für den Betreibungsregistrauszug oder den unterschriebenen Arbeitsvertrag unterschätzen und dadurch Wohnungen aus Mangel an Reaktionsschnelligkeit verlieren. *Beispiel: Den Auszug erst am Tag der Besichtigung beantragen, in einem Kanton, in dem das Verfahren mehrere Werktage dauert.*

ACHTUNG

Jedes Jahr werden Betrugsfälle gemeldet, die sich gezielt an Wohnungssuchende im Internet richten: ein Preis weit unter dem Marktniveau und ein Vermieter, der vor jeder Besichtigung oder Unterschrift eine Anzahlung verlangt. Sende im Zweifelsfall niemals Geld und überprüfe die Identität der Ansprechperson.

Gehe diese Liste durch, bevor du auf Senden klickst. Ein vollständiges Dossier ist mit Abstand der Faktor, der deine Chancen am meisten verbessert.

- ☐ Die verlangte Miete übersteigt nicht ein Drittel meines Bruttohaushaltseinkommens.
- ☐ Gültiger Ausweis, gescannt und lesbar.
- ☐ Aufenthaltsbewilligung oder Arbeitsvertrag, der das Gesuch begründet.
- ☐ Aktueller, unterschriebener Arbeitsvertrag und die letzten drei Lohnabrechnungen.
- ☐ Betreibungsregistrauszug, der weniger als drei Monate alt ist.
- ☐ Vollständige Durchsicht der Bewerbung vor dem Absenden.
- ☐ Mittel für die Mietkaution verfügbar, oder Wahl zwischen gesperrtem Konto und Versicherung getroffen.
- ☐ Überprüfung, dass Inserat und Ansprechperson echt sind, bevor Bankdaten weitergegeben werden.
- ☐ Dokumente in einer einzigen PDF-Datei zusammengefasst, in empfohlener Reihenfolge und gut benannt.
- ☐ Vollständiges Bewerbungsdossier, mit allen ausgefüllten Feldern.
- ☐ Motivationsschreiben in der Sprache der Region verfasst, auf die konkrete Wohnung zugeschnitten.

Offizielle Quellen

Quelle	Inhalt
Obligationenrecht (OR), Art. 253–274g	Bundesrechtlicher Rahmen des Mietvertrags für Wohnraum
Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)	Amtliches Formular zur Festsetzung des Anfangsmietzinses und Kantone, in denen es gilt
ASLOCA (Association suisse des locataires)	Beratung und Interessenvertretung der Mieter, mit kantonalen Sektionen
MV (Mieterinnen- und Mieterverband)	Pendant der ASLOCA in der deutschsprachigen Schweiz



Dieser Leitfaden dient ausschliesslich Informationszwecken und wurde auf Grundlage der geltenden Schweizer Bundesgesetzgebung und der üblichen Praxis der Immobilienbranche erstellt. Er stellt keine individuelle Rechtsberatung dar. Bestimmte genannte Regeln — insbesondere das amtliche Formular zur Festsetzung des Anfangsmietzinses, die Kündigungstermine und die Verwaltungsfristen — können je nach Wohnkanton variieren. Prüfe die anwendbaren Informationen stets bei der zuständigen kantonalen Behörde oder einer Mieterorganisation, bevor du eine Entscheidung triffst. Españoles en Suiza übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die ausschliesslich auf diesem Inhalt beruhen.