

Inhaltsverzeichnis

1.	Die Situation auf dem Wohnungsmarkt	1
1.1.	Nicht überall wirft die Wirtschaftskrise die gleichen Schatten	1
1.2.	Anhaltende Knappheit an Mietwohnungen	1
1.3.	Mehr Personen auf dem Wohnungsmarkt	2
1.4.	Wohnungsbau hinkt hinter Entwicklung her	2
2.	Die Mieten	3
2.1.	Referenzzinssatz steigt und sinkt massiv	3
2.2.	Bestandesmieten steigen weiter	4
2.3.	Angebotsmieten ebenfalls mit ungebremsen Anstieg	5
2.4.	Nebenkosten vom Heizölpreis abhängig	5
2.5.	Teuerung im Minusbereich	5
3.	Mietrecht	6
3.1.	Vernehmlassung für ein Indexmodell bei den Mietzinsen	6
3.2.	Der Bundesrat legt eine Botschaft vor	7
3.3.	Verordnungsänderung tritt in Kraft	8
3.4.	Parlamentarische Vorstösse	9
4.	Wohneigentumsbesteuerung	10
4.1.	Kommt der Systemwechsel?	10
4.2.	Weitere Versuche zur Einführung des Bausparens	11
4.3.	Erfinderische Kniffe für weitere Steuerprivilegien	12
5.	Eidgenössische Zivilprozessordnung	14
6.	Raumplanung	16
6.1.	Wenig Bewegung auf Bundesebene	16

6.2.	Instrumente für die Wohnraumförderung stehen zur Diskussion	16
6.3.	Lex Koller sistiert	17
7.	Personenfreizügigkeit	18
8.	Zaghafte Zeichen zu Gunsten der Wohnbauförderung	19
8.1.	Wiederaufnahme der nationalen Wohnbauförderung	19
8.2.	Vorstösse auf Kantonebene	19
9.	Wohnbauerneuerung und Energiepolitik	21
9.1.	MV verlangt Sorgfalt bei Sanierungen	21
9.2.	Strengere Vorschriften im Baubereich	21
9.3.	Teilzweckbindung der CO2-Abgabe	22
9.4.	Vergabekriterien klären	22
9.5.	Fördergelder gehören auch den Mietenden	23
9.6.	Energieausweis für Gebäude	23
10.	Kampagnen des SMV/D	24
10.1.	Referenzzinssatz	24
10.2.	Nebenkosten	24
11.	Dienstleistungen	26
11.1.	Die Hotline	26
11.2.	Das Verlagsangebot	26
11.3.	mp Zeitschrift	27
11.4.	mp Kurse und Seminare	27
11.5.	Schimmelbroschüre	28
12.	Öffentlichkeitsarbeit	29
12.1.	Mieten & Wohnen	29
12.2.	Presseförderung	30

13.	Die Homepages	32
14.	Mitgliederentwicklung	33
14.1.	Mitgliederbestand	33
14.2.	Mitgliederwerbung	34
15.	Projekt Qualitätssicherung	35
16.	Verbandsgremien	37
16.1.	Die Verbandskonferenzen	37
16.2.	Der Vorstand	43
16.3.	Die Geschäftsstelle	44
16.4.	Die Konferenz der GeschäftsleiterInnen	46
17.	Anhang	47
17.1.	Die Vernehmlassungen	47
17.2.	Medienerklärungen	47
17.3.	Präsidium und Vorstand des SMV/D	49
17.4.	Die MitarbeiterInnen der Geschäftsstelle des SMV/D	50

1. Die Situation auf dem Wohnungsmarkt

1.1. Nicht überall wirft die Wirtschaftskrise die gleichen Schatten

Was als Krise der Banken begonnen hat, weitete sich in der zweiten Jahreshälfte 2008 rasant zu einer Weltwirtschaftskrise aus, von der auch die Schweiz nicht verschont wurde. Immer mehr Arbeitnehmende verloren ihre Arbeit und die Arbeitslosenquote lag Ende 2009 bei 4.4 Prozent. Das Bruttoinlandprodukt schrumpfte seit dem dritten Quartal 2008, die Zahl der Firmenkongresse nahm zu und erst gegen Ende 2009 hat sich der Index der Konsumentenstimmung von den schlechten Werten wieder etwas erholt. Die Auswirkungen der Krise sind in vielen Lebensbereichen spürbar, auch wenn die Schweiz gesamthaft nicht gleich stark betroffen ist wie manch anderes Land. Dies ist mit ein Grund, weshalb die Krise auf dem schweizerischen Wohnungsmarkt nicht im erwarteten Ausmass ihre Spuren hinterlassen hat. Aus Anlegersicht wurde dieser auch in den Jahren 2008 und 2009 als „robust“ beschrieben. Mieterinnen und Mieter würden dagegen von „ausgetrocknet“ sprechen.

1.2. Anhaltende Knappheit an Mietwohnungen

Die immer wieder in Aussicht gestellte Entspannung auf dem Wohnungsmarkt ist damit auch in den letzten zwei Jahren nicht eingetreten. Ganz im Gegenteil: Im Jahr 2009 waren nochmals weniger Wohnungen auf dem Markt als 2008. Die Leerwohnungsziffer lag noch auf 0.90 Prozent gegenüber 0.97 Prozent im Jahr zuvor. Somit sinkt die Anzahl leerer Wohnungen seit 2006 beständig und ist weit von einer Situation entfernt, in dem der Markt spielen würde, davon kann erst bei Leerstandsquoten von zwei Prozent und mehr gesprochen werden. Dazu kommen noch beträchtliche regionalen Unterschiede: Während in den Kantonen Glarus, Solothurn oder Jura die Leerwohnungsquote am Stichtag 30. Juni 2009 bei Werten zwischen 1.5 und 2 Prozenten lag, wies der Kanton Genf als absoluten Negativrekord eine Quote von 0.22 Prozent auf, aber auch im Kanton Zürich standen nur 0.66 Prozent der Wohnungen leer. In den Städten liegen die Werte teils noch tiefer: Zürich wies einen Wohnungsleerstand von 0.03 Prozent aus, Genf 0.18 Prozent und Bern und Lausanne lagen bei 0.38 beziehungsweise 0.33 Prozent. Die anhaltende Wohnungsknappheit mit all ihren negativen Folgen wurde in den

letzten zwei Jahren vor allem im Grossraum Zürich verstärkt ein Thema der Medien.

1.3. Mehr Personen auf dem Wohnungsmarkt

Zu dieser Wohnungsknappheit hat namentlich die starke Einwanderung in die Schweiz beigetragen. Die Wohnbevölkerung ist 2008 um gut 100'000 Personen angestiegen und trotz Krisenjahr sind auch 2009 mehr Personen in die Schweiz eingewandert als weggezogen. Bis im Oktober betrug das Plus an Zuwanderung 44'000 Personen. Im Gegensatz zu früheren Perioden, als mehrheitlich Personen mit geringeren beruflichen Qualifikationen auf der Suche nach Arbeit in die Schweiz einwanderten, ist ein Grossteil der heute Zuziehenden gut qualifiziert. Beiden Kategorien gleich ist, dass Neuankommende zuerst eine Mietwohnung suchen. Dies hat gerade in den Ballungszentren die Nachfrage nochmals verstärkt und die Angebotsmieten massiv in die Höhe getrieben – viele Vermieter profitierten von der Notlage der Zuziehenden, die dringend eine Wohnung finden müssen.

1.4. Wohnungsbau hinkt hinter Entwicklung her

2008 wurden insgesamt über 44'000 Wohnungen erstellt. Dies ist seit 1995 die höchste Zahl. Für das Jahr 2009 zeichnete sich ein minimaler Rückgang der Wohnbautätigkeit ab, womit immer noch bedeutend mehr Wohnungen produziert werden als im Schnitt der letzten zehn Jahre. Die tiefen Leerwohnungsziffern zeigen aber, dass der Wohnungsbau die gestiegene Nachfrage nach wie vor nicht zu decken vermag. Die Neubauten entstanden vor allem in den Einzugsbereichen von Zürich und Genf

Nachdem Anfang des Jahrzehnts der Mietwohnungsbau praktisch zum Erliegen kam, hat sich dessen Anteil am Total der bewilligten Wohnungen seit 2002 verdreifacht. Mit 33 Prozent lag er 2008 allerdings unter dem Wert der bewilligten Eigentumswohnungen, die mittlerweile 41 Prozent der Baubewilligungen ausmachen.

2. Die Mieten

2.1. Referenzzinssatz steigt und sinkt massiv

In der ersten Hälfte des Jahres 2008 wurden die variablen Hypothekenzinsen der Kantonalbanken in den meisten Kantonen von 3.25 auf 3.5 Prozent erhöht. Damit erfolgte die zweite Erhöhung innert kurzer Zeit. Am 9. September 2008 wurde erstmals der für die ganze Schweiz gültige Referenzzinssatz publiziert. Dieser neue für die Anpassung der Mieten geltende Zinssatz wurde mit einer Verordnungsänderung auf den 1. Januar 2008 eingeführt und wird vier Mal jährlich vom Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartement erhoben und publiziert. Der neue Referenzzinssatz beruht auf dem Durchschnittssatz aller Hypotheken für inländische Forderungen und löste die variablen Hypotheken der örtlichen Kantonalbanken als Mietzinssacher ab. Die erstmalige Publikation ergab einen Durchschnittszins von 3.43 Prozent, was zu einem Referenzzinssatz von 3.5 Prozent führte. In den Kantonen Bern, Freiburg, Genf brachte dies eine Erhöhung des mietrechtlich relevanten Referenzzinssatzes von 3.25 auf 3.5 Prozent (Genf 3.0 auf 3.5 Prozent), in allen anderen Kantonen lagen die variablen Hypotheken bereits auf diesem Wert, womit sich am Zinssatz nichts änderte. Kaum einen Monat später begann die rasante Talfahrt der Zinsen, auf breiter Front wurden die Hypozinsen gesenkt und fielen innert zweier Monaten je nach Laufzeit der Hypothek um bis zu zwei Prozentpunkte. Unter dem alten Regime hätten die massiv sinkenden variablen Hypothekensätze dazu geführt, dass die Mietenden bereits auf Frühling 2009 Mietzinssenkungen hätten verlangen können. Doch der neue Durchschnittssatz, welcher auch alle Festhypotheken umfasst, reagierte erst mit einer Verzögerung auf die Hypozinssenkungen der Banken: Dies führte dazu, dass der Referenzzinssatz erst am Publikationsdatum 2. Juni 2009 (mit Stichdatum 31. März) auf 3.25 Prozent sank. Das hiess, dass viele Eigentümerinnen und Eigentümer bereits seit längerem von tiefen Zinsen profitieren konnten, die Mietenden aber das Nachsehen hatten. Am 1. September 2009 wurde die nächste Senkung auf 3.0 Prozent bekannt gegeben. Damit konnten die Mietenden frühestens auf Ende September 2009 eine Mietzinssenkung verlangen. Bis Ende 2009 ist der Durchschnittssatz weiter leicht gesunken. Am 1. Dezember wurde ein Wert von 2.86 Prozent publiziert, wobei der

Referenzzinssatz wegen den Rundungsregeln des EVD weiterhin 3 Prozent betrug.

Tabelle seit Einführung des Referenzzinssatzes gemäss Verordnungsänderung (Art. 12 a der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen)

Hypothekarischer Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen	gültig ab	Zugrundeliegender Durchschnittzinssatz	Stichtag der Erhebung
3,5 %	10.09.2008	3,43 %	30.06.2008
3,5 %	02.12.2008	3,45 %	30.09.2008
3,5 %	03.03.2009	3,33 %	31.12.2008
3,25 %	03.06.2009	3,07 %	31.03.2009
3 %	02.09.2009	2,93 %	30.06.2009
3 %	02.12.2009	2,86 %	30.09.2009

2.2. Bestandesmieten steigen weiter

Die Bestandesmieten stiegen in den Jahren 2008 und 2009 um 4.5 Prozent an. Dabei wirkten sich die unter dem alten Recht geltenden Erhöhungen der variablen Hypothekarzinsen von 3 auf 3.5 Prozent aus. Zwischen März 2008 und März 2009 erhielten knapp 40 Prozent aller Mietenden eine Mietzinserhöhung – wobei die regionalen Unterschiede sehr gross waren: In Zürich mussten rund 70 Prozent der Haushalte mehr Miete bezahlen. Andererseits ist der Druck des Wohnungsmarktes zu spüren, der sich auch auf die Mietzinsen im Bestand durchschlug. Aber auch Sanierungen und Erneuerungen führen zu teilweise massiv höheren Mietzinsen. Die Frage, wie der Wohnungsbestand ohne massive Mietzinserhöhungen erneuert werden kann, beschäftigt den Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz wie die Öffentlichkeit immer stärker. Wie sich die zweimalige Senkung des Referenzzinssatzes während des Jahres 2009 auf die Mieten auswirken wird, ist noch nicht bekannt. Gemäss Publikation des Mietpreisindex im Dezember 2009 haben bis im Herbst 2009 acht Prozent der Mietenden eine Senkung erhalten – insgesamt ist aber der Index weiter angestiegen und lag gegenüber dem Vorjahr um 1.5 Prozent höher.

2.3. Angebotsmieten ebenfalls mit ungebremsten Anstieg

Auch die Angebotsmieten sind weiter angestiegen. In den letzten zwei Jahren berechnete die Wüest&Partner AG für ausgeschriebene Wohnungen eine Teuerung von insgesamt 7.9 Prozent und „Homegate“ eine solche von 5.9 Prozent – der Bund erhebt diese Zahlen nicht. Gemeinsam ist den Statistiken der beiden Institute, dass die Angebotspreise in der Region Genfersee besonders stark steigen, jene von Zürich und der Zentralschweiz ebenfalls überdurchschnittlich und dafür jene in den Regionen Nordwestschweiz und Bern unterdurchschnittlich stark anzogen, wobei auch hier die jährliche Teuerung im Bereich von zwei bis drei Prozent liegt.

2.4. Nebenkosten vom Heizölpreis abhängig

Die Entwicklung bei den Nebenkosten war sehr unterschiedlich. Gesamthaft hat sich der Anteil der Nebenkosten an den Mietausgaben stabilisiert und ist nicht mehr weiter angewachsen. Die starken Schwankungen bei den Heizölpreisen hatten aber massive Auswirkungen auf die Heizkosten. Der Heizölpreis stieg bis zum Sommer 2008 auf gegen 150 Franken für 100 Liter Heizöl an und brachte vielen Mietenden hohe Nachforderungen. Je nach Datum des Heizöleinkaufs schlugen sich die hohen Preise in der Endabrechnung 2008 oder 2009 nieder. Nach dem Höhepunkt im Sommer 2008 sank der Preis bis Ende 2009 und lag mit 70 Franken für 100 Liter tiefer als Anfang 2008.

2.5. Teuerung im Minusbereich

Anders als die Mietpreise entwickelte sich der Landesindex der Konsumentenpreise rückläufig. Bis im Juni 2008 stiegen die Konsumentenpreise an, doch seither ist die Teuerung negativ und Ende Jahr lag sie immer noch einen Prozentpunkt unter ihrem Höchststand im Sommer 2008. Das hat direkte Auswirkungen auf die Mietzinse, da diese zu 40 Prozent an die Teuerung angepasst werden können und die Mietzinserhöhungen auf Grund der allgemeinen Kostensteigerung ebenfalls teilweise mit der Teuerung verknüpft sind. Auf Grund der weiter steigenden Mieten ist es nicht erstaunlich, dass der Landesindex ohne Mieten, die rund 20 Prozent des massgeblichen Warenkorbbes ausmachen, noch stärker gesunken ist als der gesamte Landesindex.

3. Mietrecht

3.1. Vernehmlassung für ein Indexmodell bei den Mietzinsen

Im Februar 2008 schickte der Bundesrat eine Gesetzesrevision in die Vernehmlassung, die im Kern eine Abkoppelung der Mieten vom Hypothekarzins und ein Indexmodell für die Mietzinsanpassung vorschlug. Der Vorschlag beruhte auf einem Kompromiss, den die Sozialpartner im Mietbereich im November 2007 abgeschlossen hatten. Neben dem Deutschschweizer Mieterinnen- und Mieterverband hatten an den Verhandlungen ASLOCA Romandie, HEV, Hausverein, SVW, SVIT, VIV, USPI, FRI sowie Catef teilgenommen.

Vergleich heutiges Recht und Vorschlag Mietrechtsrevision runder Tisch:

Bisheriges Recht	Neues Recht
Anpassung an steigende (sinkende) Hypozinsen	entfällt
Überwälzung von 40 Prozent der Teuerung gemäss LIK	Überwälzung von 100 Prozent der Teuerung gemäss LIK
Anpassung an Kostensteigerungen bei Unterhalt und Verwaltung	entfällt
Überwälzung bei wertvermehrenden Investitionen	Überwälzung bei wertvermehrenden Investitionen
Anpassung bei Handänderung der Mietliegenschaft	entfällt
Möglichkeit der Anpassung an Orts- und Quartierüblichkeit sowie zur Erzielung eines angemessenen Ertrags	entfällt

Neben der Indexierung der Mieten wurde als weiteres neues Element die Vergleichsmiete zur Überprüfung der Missbräuchlichkeit von Anfangsmieten vorgeschlagen. Missbräuchlich sollten Mieten sein, die ausserhalb einer gewissen Bandbreite der Mietzinse sind. Berücksichtigt würden Mietzinse, die auf einem Vertrag beruhen, der in den letzten fünf Jahren abgeschlossen wurde.

Der Deutschschweizer Mieterinnen- und Mieterverband hat zusammen mit der ASLOCA Fédération Romande und der ASI Federazione della Svizzera italiana eine Vernehmlassungsantwort eingereicht. Der gesamtschweizerische Verband betonte die Wichtigkeit der Abkoppelung der Mieten vom Hypothekarzins, gab aber gleichzeitig zu bedenken, dass die Indexierung zu 100 Prozent in ihrer Wirkung nochmals zu überdenken ist, damit keine Spiralwirkung zwischen indexierten Mieten und der Teuerung entsteht. Weiter verlangte der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband vertiefte Abklärungen zur Vergleichsmiete.

Mehrere Kantone und Verbände wiesen in ihren Stellungnahmen ebenfalls darauf hin, dass eine Indexierung zu 100 Prozent an den Landesindex für Konsumentenpreise zu problematischen Rückkoppelungseffekten zwischen Teuerung und Mietpreisen führe könne. So forderte etwa der Kanton Zürich die Anwendung eines Indexes ohne Wohn- und Energiekosten, da die wirtschaftlichen Folgen einer vollen Indexierung in der Vernehmlassungsbotschaft „verharmlost“ worden seien.

3.2. Der Bundesrat legt eine Botschaft vor

Am 12. Dezember 2008 veröffentlichte der Bundesrat eine Botschaft zur Änderung des Mietrechts. Gegenüber dem Vernehmlassungsentwurf schlug der Bundesrat eine Koppelung der Mieten an den Landesindex für Konsumentenpreise ohne Wohn- und Energiekosten vor. Er nahm damit die Befürchtungen um Rückkoppelungseffekte ernst. Da die Wohn- und Energiekosten in der Vergangenheit regelmässig einen höheren Preisanstieg als andere Güter erfuhren, entspricht dies ungefähr einer 90-prozentigen Indexierung gemäss Landesindex für Konsumentenpreise.

Die Vermieterseite reagierte geharnischt auf diesen Vorschlag, gleichzeitig macht die ASLOCA Romande deutlich, dass jede Abweichung von diesem Index ein Referendum von ihrer Seite bedeuten würde. Diese gegenseitige Blockade hatte zur Folge, dass die nationalrätliche Rechtskommission – nachdem sie in der Detailberatung eine 100-prozentige Indexierung des Gesamtindex beschlossen hatte - die Vorlage ablehnte und der Nationalrat in der Sommersession 2009 gar nicht erst auf das Geschäft eintrat. Die Rechtskommission des Ständerates ist an ihrer Sitzung vom 11. November

2009 auf das Geschäft eingetreten. Die Detailberatung steht noch aus.

Der Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz hat am 15. November 2008 an einer internen Tagung, die von mehr als 100 Personen besucht wurde, den Revisionsvorschlag diskutiert. Peter Gurtner, Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen erläuterte den Revisionsvorschlag, Daniel Sager, Metasys AG, stellte eine Studie zur Entwicklung der Mieten in einem Indexmodell vor. Am Nachmittag diskutierten unter der Leitung von Ralph Hug, Redaktor „Mieten und Wohnen“; Anita Thanei, Präsidentin des SMV/D; Felicitas Huggenberger, Leiterin Rechtsabteilung MV Zürich; Balthasar Glättli, Vorstand MV Zürich, und Alain Berset, Präsident ASLOCA Romande, über die Vorlage.

3.3. Verordnungsänderung tritt in Kraft

Auf den 1.1. 2008 trat eine Änderung der Mietrechtsverordnung in Kraft. Zum einen wurde neu explizit in der Verordnung festgehalten, dass energetische Verbesserungen als Mehrleistungen gelten. Dies bedeutet keine Praxisänderung, sondern eine Präzisierung, die auf Wunsch von Energiefachleuten und dem Hauseigentümergebiet Schweiz aufgenommen wurde. Gleichzeitig wurde festgehalten, dass nur jener Teil der Kosten als Mehrleistung gilt, der über die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands hinausgeht. Zum andern wurde ein neuer Referenzzinssatz eingeführt. Neu gilt in der ganzen Schweiz der gleiche Referenzzinssatz, der auf dem Durchschnitt aller inländischen Hypothekarforderungen beruht. Erstmals wurde der Satz am 8. September 2008 publiziert. Die Berechnung des Satzes führte schon im Vorfeld, aber auch nach Inkrafttreten zu Diskussionen. Das Bundesamt für Wohnungswesen entschloss sich nicht zu einer mathematischen Rundung, sondern geht für jede Festlegung des Referenzzinssatzes vom erstmalig erhobenen Durchschnittssatz von 3.43 Prozent aus. Steigt oder sinkt der Durchschnittssatz von diesem Wert um 0.25 Prozentpunkte, wird der Referenzzinssatz verändert. Dies hatte zur Folge, dass der Durchschnittssatz auf 3.18 Prozent sinken musste, damit der Referenzzins auf 3.25 Prozent sank und dass erst ein Wert von 2.93 Prozent zu einem Referenzzins von 3 Prozent führte. Sollte der Durchschnittssatz auf 2.94 Prozent ansteigen, würde der Referenzzins auf 3.25 Prozent steigen. Die Mietenden sind bei Zinsen unter 3.5 Prozent benachteiligt, und es besteht die Gefahr, dass der Referenzzinssatz

bei einem nur wenig schwankenden Durchschnittssatz oft wechselt – wenn dieser etwa ständig zwischen 2.93 und 2.94 Prozent hin- und herpendelt. Der SMV/D hat sowohl beim Bundesamt für Wohnungswesen wie bei der Departementsvorsteherin Bundesrätin Doris Leuthard eine andere Berechnungsart verlangt, die zu mehr Stabilität führen würde und die Mietenden nicht benachteiligt. Der Verband wurde mit Blick auf die Mietrechtsrevision auf später vertröstet.

3.4. Parlamentarische Vorstösse

Die Mietzinsgestaltung ist längst nicht die einzige Baustelle beim Mietrecht. Der ungenügende Kündigungsschutz und die teilweise mieterfeindlichen Regelungen bei den Nebenkosten sind weitere wichtige Fragen. In der Frühlingssession 2008 lehnte der Nationalrat eine Parlamentarische Initiative von Anita Thanei, Präsidentin des Mieterinnen- und Mieterverbands Deutschschweiz, ab, die eine Begrenzung der Nachforderungen aus Nebenkostenabrechnungen auf 20 Prozent der Akontozahlungen verlangte, falls diese nicht durch die Teuerung oder durch einen höheren Verbrauch ausgewiesen sind. Weiter sollten Nachforderungen verwirken, wenn sie nicht innert eines Jahres nach Abrechnungstermin gestellt werden. Nachforderungen für lang zurückliegende Nebenkosten und Lockvogel-Angebote mit bewusst tief angesetzten Akontozahlungen sind nicht nur ärgerlich, sondern können Mietende in grosse Schwierigkeiten führen: Die Vermieterschaft kann unter Androhung der Kündigung innert 30 Tagen die ausstehenden Beträge eintreiben, wobei eine Erstreckung des Mietverhältnisses ausgeschlossen ist. Anita Thanei verlangte mit einer weiteren Parlamentarischen Initiative die Streichung der Nebenkosten als Zahlungsrückstand und damit Grund für eine ausserordentliche Kündigung des Mietvertrags gemäss Art. 257d des OR. Auch diesen Vorstoss lehnte der Nationalrat im Herbst 2009 ab. Hängig ist eine weitere Parlamentarische Initiative von Anita Thanei, welche verlangt, dass Kündigungen missbräuchlich sind, die ausgesprochen werden, um von einer neuen Mieterschaft einen höheren Mietzins zu verlangen. Diese Ertragskündigungen sind in den letzten Jahren vermehrt aufgetreten und werden vor allem in Gebieten mit grosser Wohnungsknappheit angewendet. Diese Praxis ist heute gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung erlaubt.

4. Wohneigentumsbesteuerung

4.1. Kommt der Systemwechsel?

Seit langem wird bei der Wohneigentumsbesteuerung über einen Systemwechsel diskutiert. Das heutige Modell mit der Besteuerung eines Eigenmietwertes und gleichzeitigen Abzugsmöglichkeiten für Hypozinsen und Unterhalt ist kompliziert, fördert die Verschuldung und öffnet verschiedenste Steuerschlupflöcher. Seit langem ist auch die Höhe und Bewertung des Eigenmietwertes durch die Kantone umstritten. Bisher sind alle Versuche für einen Systemwechsel mit einer Abschaffung des Eigenmietwertes und der Abzugsmöglichkeiten daran gescheitert, dass die Hauseigentümerseite weiterhin Abzugsmöglichkeiten für NeuerwerberInnen oder für gewisse Unterhaltsarbeiten forderten.

Auf dem Tisch liegen verschiedene parlamentarische Vorstösse zu einem Systemwechsel, eine Initiative des Hauseigentümergebietes Schweiz für eine Wahlmöglichkeit bei der Wohneigentumsbesteuerung für RentnerInnen und eine Vernehmlassungsbotschaft des Bundesrates für einen „modifizierten“ Systemwechsel. Dieser sieht zwar eine Abschaffung des Eigenmietwertes vor. Personen, die erstmalig Wohneigentum erwerben, sollen aber während 10 Jahren Hypothekenzinsen im Umfang von höchstens 10'000 Franken von den Steuern abziehen können – wobei die Abzugsmöglichkeit jedes Jahr linear um 10 Prozent abnehmen soll. Weiter sollen Investitionskosten für qualitativ besonders wirkungsvolle Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen, die hohen Anforderungen genügen, abgezogen werden können. Der Systemwechsel soll gemäss groben Schätzungen der Steuerverwaltung keine namhaften Veränderungen an der gesamthaften Steuerbelastung von Personen im selbstbewohnten Wohneigentum bringen. Hier setzte die Kritik des SMV/D in seiner Vernehmlassung an: Verschiedene Studien zeigen, dass die Steuergerechtigkeit zwischen WohneigentümerInnen und MieterInnen massiv gestört ist, weil Personen im selbstbewohnten Wohneigentum bei der gleichen finanziellen und familiären Situation durchschnittlich weniger Steuern zahlen als Mietende. Der SMV/D forderte einen vollständigen Systemwechsel ohne die vorgeschlagenen Abzugsmöglichkeiten. Der Verband begründet diesen Vorschlag mit der weiterhin fehlenden Steuergerechtigkeit, aber auch mit der Wirkungslosigkeit dieser steuerlichen Anreize: Von der Abzugsmöglich-

keit der Hypozinsen profitieren auf Grund der Progression gutverdienende NeuerwerberInnen mehr als jene, die sich Wohneigentum nur knapp leisten können. Und zur Förderung von energetischen Sanierungen sind Steuerabzüge ein untaugliches Instrument – Fördergelder haben eine bedeutend höhere Wirkung. Weiter wies der SMV/D in seiner Stellungnahme darauf hin, dass die Umschreibung der energetischen Abzugsmöglichkeiten ein neues Feld für Diskussionen und juristische Auseinandersetzungen öffnet und den Steuerämtern Aufgaben zuweisen würden, die nicht zu ihren Kernaufgaben gehören. Dabei sollte der Systemwechsel eine klare Vereinfachung und das Ende langer Diskussionen bringen.

4.2. Weitere Versuche zur Einführung des Bausparens

Obwohl die Stimmbevölkerung bereits 1999 und 2004 das steuerbefreite Bausparen an der Urne abgelehnt hat, wurden aus Hauseigentümerkreisen zwei neue Volksbegehren zu dessen Einführung eingereicht. Ein Komitee mit dem Namen „Schweizerische Gesellschaft für die Förderung des Bausparens“ rund um den Baselbieter Nationalrat Rudolf Gysin will den Kantonen die fakultative Einführung des Bausparens ermöglichen. Einzelpersonen sollen während 10 Jahren 15'000 Franken und Ehepaare 30'000 Franken steuerbefreit für den Kauf oder die Erstellung von Wohneigentum ansparen können. Zusätzlich sollen Einzelpersonen 5'000 Franken und Ehepaare 10'000 Franken im Hinblick auf eine energetische Sanierung während 10 Jahren von den Steuern abziehen können. Eine vom Hauseigentümerverband Schweiz lancierte Initiative verlangt die Einführung des Bausparens auf Bundes- wie auf Kantonsebene. Sie sieht etwas tiefere Ansätze vor: Einzelpersonen sollen 10'000 Franken und Ehepaare 20'000 Franken jährlich fürs Bausparen von den Steuern abziehen können. Hintergrund beider Initiativen ist das Baselbieter Bausparmodell, welches Anfang der 90er-Jahre eingeführt wurde. Es entspricht jedoch nicht dem eidgenössischen Steuerharmonisierungsgesetz. Die politischen Behörden des Kantons Baselland haben trotz dieser Gesetzeswidrigkeit das Bausparen Jahr für Jahr aufrechterhalten. Der Bundesrat hat in seiner Botschaft zu den beiden Initiativen, zu denen er keinen Gegenvorschlag unterbreitet, seine ablehnende Haltung deutlich zum Ausdruck gebracht: Die Initiativen seien in ihrer Effektivität und Effizienz „als bescheiden einzustufen“, schreibt der Bundesrat und verweist darauf, dass das Instrument des Bausparens nicht ausreichend zielführend sei, um das Wohneigen-

tum junger Familien in den unteren und mittleren Einkommenskategorien zu fördern. Der Bundesrat bezweifelt zudem die positiven wirtschaftlichen Effekte des Bausparens. Im Gegenteil: Dieses habe negative Wachstums- und Wohlfahrtseffekte und führe zum Beispiel zu einem weiteren Anstieg der Bodenpreise. Der Mieterinnen- und Mieterverband hat zur Frage des Bausparens einen Film und eine Broschüre erstellt und wird beide Volksbegehren bekämpfen.

Wie sich das Parlament entscheiden wird, ist noch nicht absehbar. In der Vergangenheit hat der Nationalrat mehreren parlamentarischen Vorstössen zur Einführung des Bausparens zugestimmt, während der Ständerat diese jeweils abgelehnt hat. Die Abstimmung über die beiden Bausparinitiativen, die kurz nacheinander eingereicht wurden, wird spätestens in der ersten Jahreshälfte 2013 stattfinden.

4.3. Erfinderische Kniffe für weitere Steuerprivilegien

Auf das Jahr 2009 wurde die Dumont-Praxis aufgehoben. Damit können Personen, die eine Liegenschaft erworben haben, von Beginn an alle Unterhaltsarbeiten von den Steuern abziehen. Gemäss der Dumont-Praxis galt nach einem Entscheid des Bundesgerichts die Regel, dass bei vernachlässigten Liegenschaften die Unterhaltskosten fünf Jahre ab dem Erwerb nicht abzugsfähig sind. Damit wurde berücksichtigt, dass der Kaufpreis dementsprechend tiefer ist als bei einer normal unterhaltenen Liegenschaft.

Im Sommer 2009 führte die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Bundesrates eine Vernehmlassung zu einem überwiesenen Vorstoss von Rolf Hegetschweiler, Vorstandsmitglied HEV Schweiz, durch, der eine weitere Vergünstigung bei der Grundstückgewinnsteuer verlangt. Wer heute eine selbstbewohnte Wohnung verkauft und eine neue erwirbt, muss nur auf dem Teil des Verkaufspreises Grundstückgewinnsteuern bezahlen, der über dem Kaufpreis der neuen Wohnung liegt, was bereits eine steuerliche Privilegierung bedeutet. Der Rest gilt als aufgeschoben. Der Vorstoss verlangt nun, dass nicht der absolute Wert zwischen Verkaufserlös und Kaufpreis versteuert werden muss, sondern dieser Wert nochmals in ein relatives Verhältnis zwischen diesen beiden Werten gesetzt wird – was technisch klingt, führt faktisch zu noch tieferen Steuern. Diese relative Methode ist komplizierter und erhöht den administrativen Aufwand. Der MV hat sich klar gegen dieses zusätzliche Steuerprivileg ausgesprochen.

Die Liegenschafts- und die Handänderungssteuer ist zudem in weiteren Kantonen umstritten. So wurde die Handänderungssteuer namentlich im Kanton Schwyz im September 2008 und im Kanton Solothurn im November 2009 in Volksabstimmungen abgeschafft. Damit kennen bereits acht Kantone keine Handänderungssteuer mehr und sieben Kantone erheben keine Liegenschaftssteuer. Einen Ausgleich für die Steuerausfälle – etwa durch die Erhöhung der Grundstückgewinnsteuer – wurde nirgends diskutiert.

5. Eidgenössische Zivilprozessordnung

Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband wehrte sich bei den vom Juni 2007 bis Dezember 2008 dauernden parlamentarischen Beratungen über die Eidgenössischen Zivilprozessordnung vehement gegen den vom Bundesrat in der Vorlage vorgesehenen Abbau des Mieterschutzes. Präsidentin Anita Thanei und zugewandte PolitikerInnen versuchten, von den für die ganze Schweiz geltenden Prozessvorschriften, die bei der letzten Mietrechtsrevision von 1990 zugunsten der Mieterinnen und Mieter eingeführt wurden, so viel wie möglich zu retten. Bundesrat und Parlament gingen damals zu Recht davon aus, dass ein richtig verstandener Mieterschutz auch ein spezielles Verfahren voraussetzte. Aus diesen Gründen sind paritätisch zusammengesetzte Schlichtungsbehörden als Fachgremium zwingend im Obligationenrecht vorgeschrieben, wobei das Verfahren kostenlos ist. Weiter sind die Behörden in Verfahren des Kündigungsschutzes sowie bei Hinterlegung des Mietzinses wegen Mängeln zu einem Entscheid befugt, was sich zugunsten der Mieterinnen und Mieter auswirkt. Bei Mietzinserhöhungsverfahren besteht zwar keine Entscheidungskompetenz, es ist jedoch gesetzlich vorgesehen, dass die Vermieterschaft sich im Falle einer Nichteinigung nach einer Schlichtungsverhandlung ans Gericht wenden muss.

Diese Regelungen haben sich in der Praxis sehr bewährt, und der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband sah keinen Grund, dass der Bundesrat in seiner Vorlage für eine vereinheitlichte Zivilprozessordnung die Schlichtungsbehörde zum Nachteil der Mieterinnen und Mieter schwächen wollte. Der Ständerat winkte die Vorlage am 14. sowie am 21. Juni 2007 durch, während Nationalrätin Anita Thanei die Beibehaltung des Status quo bei den mietrechtlichen Verfahren verlangte. Doch die nötigen Mehrheiten waren nicht zu finden.

Ein absoluter Kahlschlag beim Mieterschutz konnte dank dem Einsatz von Anita Thanei verhindert werden. Am 12. Juni 2008 unterstützte der Nationalrat zwei Anträge von ihr, womit bei Anfechtungen von Mietzinserhöhungen bei einer Nichteinigung vor der Schlichtungsstelle weiterhin die Vermieter ans kostenpflichtige Gericht gelangen müssen. Und bei Kündigungen, Mietzinserhöhungen und Mietzinshinterlegungen gilt der Urteilsvorschlag der Schlichtungsbehörde, wenn er nicht angefochten wird. Die Partei, die den Urteilsvorschlag nicht akzeptieren will, muss das Gericht anrufen. Nach

dem Vorschlag des Bundesrats wäre es immer die Mieterin oder der Mieter gewesen. Der Ständerat unterstützte diese Regelungen, womit sie in die Eidgenössische Zivilprozessordnung übernommen wurden, die voraussichtlich am 1. Januar 2011 in Kraft tritt. Generell muss nach der vereinheitlichten ZPO im mietrechtlichen Verfahren die Schlichtungsbehörde in keinem Fall mehr entscheiden, sondern *kann* dies bis zu einem Streitwert von 2'000 Franken tun. In Verfahren von Mietzinshinterlegungen, Mietzinsanfechtungen, Kündigungsschutz und Erstreckung sowie Streitigkeiten bis 5'000 Franken kann sie einen Urteilsvorschlag unterbreiten. Dieser stellt einen Mittelweg zwischen einem gerichtlichen Vergleichsvorschlag und einem Entscheid dar.

6. Raumplanung

6.1. Wenig Bewegung auf Bundesebene

Im Frühling 2009 schickte der Bundesrat eine Totalrevision des Raumplanungsgesetzes in die Vernehmlassung. Der MV kritisierte am Gesetzesentwurf, dass der Erhalt und die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum in keinem Artikel erwähnt wurden. Trotzdem enthielt das neue Gesetz einige Verbesserungen, wurde doch versucht, gegen die Baulandhortung vorzugehen. Würde sich ein Landeigentümer trotz ausgewiesenem Bedarf weigern, sein Land zu überbauen, so hätte das Gemeinwesen ein Kaufrecht erhalten. Weiter waren mit der Schaffung einer Reservezone für Bauland und einer gewissen Entschädigungspflicht für jene, deren Land von der Kulturlandzone in die Bauzone umgezont wird, Instrumente vorgesehen, welche die heute oft ungenügend wirkenden Massnahmen im Bereich der Raumplanung mindestens etwas geschärft hätten. Die Vorlage fand aber in der Vernehmlassung keine Gnade, da selbst diese und weitere zaghaften Versuche, die Planung zu stärken, als „eigentumsfeindlich“ torpediert wurden.

Im Herbst 2009 hat der Bundesrat eine Teilrevision des Raumplanungsgesetzes in die Wege geleitet. Damit soll der Landschaftsschutzinitiative, die ein 20-jähriges Moratorium für Einzonungen verlangt, ein indirekter Gegenvorschlag gegenübergestellt werden. Dieser beschränkt sich auf jene Themen, die unmittelbar eine Antwort auf die Anliegen des Volksbegehrens geben. Wie etwa die Vorgabe, dass die kantonalen Richtpläne neu zwingend Aussagen zur Grösse und räumlichen Verteilung der Siedlungsflächen im Kanton oder zur Siedlungsentwicklung nach innen enthalten müssen oder dass präziser festgelegt wird, wann Neueinzonungen vorgenommen werden dürfen.

6.2. Instrumente für die Wohnraumförderung stehen zur Diskussion

Im September 2009 stimmte die Zuger Stadtbevölkerung einer Regelung zu, wonach die Stadt in bestimmten Zonen einen Anteil der zu erstellenden Geschossflächen für den gemeinnützigen Wohnungsbau reservieren kann. Weiter kann sie bei Neueinzonungen ein Kaufrecht an einem bestimmten Anteil des Baulandes ausbedingen, um für die Entstehung von preisgünstigem Wohnraum zu sorgen – sei

es, dass die Stadt selber baut oder das Land an gemeinnützige Wohnbauträger abgibt. Der Mieterinnen- und Mieterverband hat diese und weitere Vorschläge in verschiedenen Städten zum Thema gemacht, da die planerischen Instrumente zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum sehr wichtig sind. Insbesondere in der Stadt Zürich hat der MV die Diskussion um die Festsetzung von Mindestanteilen für preisgünstigen Wohnraum bei Umzonungen lanciert. In Zürich ist diese Debatte mittlerweile breit in Gang, da die hohen Mieten und die Aussichtslosigkeit, in der Stadt Zürich eine erschwingliche Wohnung zu finden, das Thema weit nach vorne gerückt haben.

6.3. Lex Koller sistiert

2007 verabschiedete der Bundesrat eine Botschaft zur Aufhebung der Lex Koller. In der ersten Jahreshälfte 2008 wiesen aber National- wie Ständerat die Vorlage zurück. Der Bundesrat erhielt den Auftrag, die Einführung einer Mindestwohnsitzfrist als Voraussetzung für den Kauf von Grundstücken zu prüfen wie auch Massnahmen zur Lösung der Problematik der Zweitwohnungen. Die Beratungen im Parlament sind noch nicht wieder aufgenommen.

Der MV hat in der Debatte um die Lex Koller darauf hingewiesen, dass diese ein Instrument gegen den Eintritt von internationalen Immobilienfonds und Hedge-Fonds in den schweizerischen Mietwohnungsmarkt bietet. Zu Beginn der Debatte wurde diese Frage praktisch komplett ausgeblendet, 2008 dann eine Studie von Fahrländer Partner nachgeschoben.

7. Personenfreizügigkeit

Der MV begrüsst grundsätzlich die Personenfreizügigkeit, da diese einen Pfeiler für die wirtschaftliche Entwicklung der Schweiz bildet. Die negativen Auswirkungen der Zuwanderung im Bereich des Mietwohnungsmarktes wurden aber lange Zeit ausgeblendet. Während für den Arbeitsmarkt flankierende Massnahmen getroffen wurden, blieb der Bund im Bereich des Wohnungsangebotes und der Mietpreise untätig: Insbesondere im Raum Zürich und am Genfersee sind die Angebotsmieten in den letzten Jahren stark angestiegen.

In der im Spätwinter 2008 laufenden Vernehmlassung zur Fortführung und Erweiterung der Personenfreizügigkeit wies der MV auf die Wichtigkeit von flankierenden Massnahmen im Bereich der Mietwohnungen hin. Zum einen forderte er eine substanzielle Wiederaufnahme der Wohnbauförderung, andererseits verlangte er, dass Kündigungen zur Erlangung eines höheren Mietzinses von einem Dritten als missbräuchlich angefochten werden können. Der Verband deponierte seine Forderungen zusätzlich in zwei Eingaben an den Bundesrat und an die zuständige Bundesrätin Doris Leuthard. Der Bundesrat war bisher nicht bereit, auf diese Fragen einzugehen. Eine aktivere Politik des Bundes hätte indes mithelfen können, dass mindestens die grössten Exzesse gestoppt worden wären.

8. Zaghafte Zeichen zu Gunsten der Wohnbauförderung

8.1. Wiederaufnahme der nationalen Wohnbauförderung

Seit 2003 existiert ein neues Wohnraumförderungsgesetz, doch bis 2008 waren die ebenfalls 2003 beschlossenen Mittel eingefroren. Erstmals konnten 2009 wieder Gelder aus dem bestehenden Rahmenkredit für den Fonds de Roulement eingesetzt werden. Dieser Fonds, welcher von den Dachverbänden der Genossenschaften verwaltet wird, wurde um 50 Millionen Franken aufgestockt. Für das Jahr 2010 wurden 43 Millionen gesprochen. Da die Gelder für zinsgünstige Darlehen eingesetzt werden – die ersten fünf Jahre sind sogar zinsfrei – sind die Kosten für den Bund letztlich sehr gering. Er muss nur den Zinsausfall bezahlen. Die Genossenschaften wurden verpflichtet, diese Gelder für Gebäudeerneuerungen einzusetzen.

Weiter hat der Bund 2009 insgesamt 100 Millionen Franken für Energiesparmassnahmen gesprochen. Ein grosser Teil davon ging an die Kantone, die den erhaltenen Betrag verdoppeln mussten. Damit standen im letzten Jahr – neben den Geldern aus dem Gebäudeprogramm des Klimarappens – gegen 200 Millionen Franken für die Förderung von energetischen Erneuerungen und den Umstieg auf erneuerbare Energien zur Verfügung.

8.2. Vorstösse auf Kantonsebene

Diese Zahlen können nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Wohnbauförderung eine marginale Rolle spielt. Auf eidgenössischer Ebene bleibt es bei zinsgünstigen Darlehen für Genossenschaften, Direkthilfen sind weiterhin nicht vorgesehen. Eine Übersicht zeigt, dass sich viele Kantone sträuben, die Wohnraumförderung wieder aktiv anzugehen. Nur in den Zentren mit den höchsten Mieten besteht noch eine gewisse Wohnbauförderung: In Zürich steht ein Rahmenkredit von 180 Millionen Franken zur Verfügung, aus dem zinslose Darlehen an Baugenossenschaften, Stiftungen und Gemeinden für den Bau von preisgünstigen Wohnungen vergeben werden. Im Kanton Genf wurde der jährliche Kredit für die Wohnbauförderung in einer Volksabstimmung von 30 auf 35 Millionen Franken erhöht. Die Vorlage war ein Gegenvorschlag zu einer Initiative des Genfer Mieterinnen- und Mieterverbands. Der Kanton Zug engagiert sich ebenfalls in der Wohnbauförderung. Auf Grund einer Initiative

des MV Bern wurde im November 2009 ganz knapp vom Berner Kantonsrat ein neues Wohnbauförderungsgesetz angenommen. Es sieht jährliche Förderbeiträge von zwei Millionen Franken vor, ist aber vorderhand auf vier Jahre befristet. Im Kanton Luzern wurde eine Initiative des MV im September 2009 in der Volksabstimmung abgelehnt, die eine Verankerung der Wohnbauförderung in der Verfassung verlangt hatte. In der Stadt Luzern gab es immerhin eine Ja-Mehrheit.

9. Wohnbauerneuerung und Energiepolitik

9.1. MV verlangt Sorgfalt bei Sanierungen

Die Themen Sanierungen, Ersatzneubauten, Leerkündigungen haben den Verband immer stärker beschäftigt. Hohe Mietzinssprünge, Entwurzelung und ein mangelhafter Einbezug bei der Sanierung führen bei den Mieterinnen und Mietern zu Ärgernissen, aber auch zu existenziellen Problemen. Gerade das Thema Leerkündigung hat in der Öffentlichkeit anhand verschiedener Beispiele ein grosses Echo ausgelöst. Dabei wurde aufgezeigt, was es bedeutet, wenn ganze Siedlungen leergekündigt werden, soziale Netze zerstört werden und preisgünstiger Wohnraum verschwindet. Eine Arbeitsgruppe des SMV/D erarbeitete ein Faktenpapier, das an der Verbandskonferenz vom November 2008 verabschiedet wurde. Darin wurde ein frühzeitiger und umfassender Miteinbezug der Mietenden verlangt, genügend lange Fristen zur Ankündigung von baulichen Massnahmen und vor allem Angaben zur voraussichtlichen Mietzinserhöhung, der Veränderung bei den Energiekosten und zum Zeitplan des Eingriffes. Ein weiteres Thema sind im besonderen die Mietzinsaufschläge: Der MV wendet sich in seinem Papier nicht nur dagegen, dass energetische Sanierungen zu massiven Mietzinserhöhungen führen, sondern auch gegen die Tendenz der Vermieterschaft, nach den Grundsätzen einer umfassenden Sanierung 50 bis 70 Prozent der Kosten als wertvermehrend einzustufen. Der konkrete Nachweis, welcher in vielen Fällen möglich ist, führt meistens zu tieferen Werten. Der Mieterinnen- und Mieterverband forderte die Vermieterschaft weiter auf, den Unterhalt nicht zu vernachlässigen. Werden Wohnungen schlecht unterhalten, während Jahrzehnten kaum die nötigsten Arbeiten gemacht, so fühlen sich Mieterinnen und Mieter bei einer Gesamtsanierung verschaukelt, weil sie dann oft viele Jahre für einen Unterhalt Mietzins bezahlen, der nicht ausgeführt wurde.

9.2. Strengere Vorschriften im Baubereich

Im März 2007 entschied die Energiedirektorenkonferenz, die kantonalen Mustervorschriften im Gebäudebereich massiv zu verschärfen. Diese Mustervorschriften dienen den Kantonen als Vorlage für ihre kantonale Gesetzgebung und sollen eine gewisse Harmonisierung im Gebäudebereich, der in der Hoheit der Kantone ist, schaffen. Bei Neubauten wurde ein neuer durchschnittlicher Ölverbrauch von 4,8

Liter pro Quadratmeter und Jahr festgelegt, bisher lag dieser bei 9 Liter. Ebenfalls wurde der Wert gesenkt, welcher bei umfassenden Sanierungen eingehalten werden muss, dieser liegt neu bei 9 Liter. Ausser Appenzell Ausserrhoden und Obwalden, welche auf 2011 nachziehen, haben die Kantone spätestens Anfang 2010 diese Vorschriften in ihrer kantonalen Gesetzgebung umgesetzt.

9.3. Teilzweckbindung der CO₂-Abgabe

Lange wurde um ein nationales Programm zur Förderung von Gebäudeerneuerungen gerungen. Seit längerem bestand die Idee, einen Teil der CO₂-Abgabe, welche auf Brennstoffen wie Heizöl und Gas erhoben wird, zur Förderung von energetischen Sanierungen einzusetzen. Ein erster Versuch scheiterte 2006 am Widerstand der Bürgerlichen, doch 2009 gelang es unter dem Eindruck der Klimadebatten endlich: Das Parlament beschloss, maximal 200 Millionen Franken pro Jahr aus der CO₂-Abgabe für die Förderung von Gebäudeerneuerungen und erneuerbaren Energien zu reservieren. Damit wird garantiert, dass in den nächsten Jahren permanent Mittel zur Verfügung stehen.

9.4. Vergabekriterien klären

Der MV befürwortet den vermehrten Einsatz von Fördermitteln, sie können mithelfen, den Anstieg der Mietpreise bei energetischen Sanierungen zu begrenzen. In Vernehmlassungen wie zur CO₂-Verordnung oder zur Änderung des CO₂-Gesetzes, aber auch gegenüber der Öffentlichkeit forderte der SMV/D eine Konzentration der Kräfte. Studien zeigen auf, dass insbesondere preisgünstige Mietliegenschaften aus den 50er- und 60er-Jahren nicht ohne finanzielle Hilfe erneuert werden können, während andere Gebäudetypen auch ohne Förderung energetisch saniert werden. Der MV schlägt einen gezielten Anreiz durch höhere Beiträgen für bestimmte Gebäudekategorien vor sowie höhere Förderbeiträge, wenn die Vermieterschaft bereit ist, die Mietzinsaufschläge nach einer Sanierung zu begrenzen, zu staffeln oder die Mietzinse über eine gewisse Zeit kontrollieren zu lassen. Weiter fordert der Verband ein mietrechtliches Verbot von Leerkündigungen beim Bezug von Fördergeldern. Wer auf Marktniveau neu vermietet, soll nicht auch noch Fördergelder einstreichen können.

9.5. Fördergelder gehören auch den Mietenden

Mietrechtlich ist klar, dass Fördergelder vor der Berechnung einer allfälligen Mietzinserhöhung von den Investitionskosten abgezogen werden müssen. Sonst würden die EigentümerInnen doppelt profitieren. In der Praxis ist dies aber nicht immer der Fall: Manchmal werden Fördergelder erst ausbezahlt, wenn die Sanierung abgeschlossen ist und die Mietzinserhöhung verschickt ist, teilweise fehlt den Vermietern das Wissen, teilweise fehlt es für Mietende an der Möglichkeit, sich darüber zu informieren, ob Fördergelder geflossen sind. Der MV hat sich dafür eingesetzt, dass die Förderstellen aktiv Mietende über die Vergabe von Fördergeldern unterrichten oder mindestens Auskunft geben, wenn sie angefragt werden. Besser wäre noch, wenn die Förderstellen die Vermieterschaft verpflichten würden, die erhaltenen Gelder bei der Berechnung von wertvermehrenden Investitionen in Abzug zu bringen.

Der Mieterinnen- und Mieterverband hat zu dieser Problematik am 1. April 2009 eine Medienkonferenz durchgeführt und vertrat seine Haltung an einer Konferenz der Energiefachstellen der Kantone.

9.6. Energieausweis für Gebäude

Im August 2009 wurde der Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) eingeführt. Dieser einheitliche Ausweis zur energetischen Bewertung von Gebäuden wurde entgegen dem Einsatz des MV nur auf freiwilliger Stufe eingeführt. Der Ausweis wurde von den Kantonen und dem Hauseigentümerverband ausgearbeitet. So lange der Energieausweis auf nationaler Ebene entwickelt wurde, war der Mieterinnen- und Mieterverband als Gesprächspartner involviert. Nachdem die Kantone die Ausarbeitung an die Hand nahmen, wurde der MV nicht mehr einbezogen. Als freiwilliges Instrument bleibt der Energieausweis ein schwaches Instrument, da die Mietenden kein Recht auf Einblick haben und davon auszugehen ist, dass ausgechnet für die energetisch schlechtesten Gebäude kein Energieausweis ausgestellt wird.

10. Kampagnen des SMV/D

10.1. Referenzzinssatz

Kaum trat der neue Referenzzinssatz im September 2008 in Kraft, kamen die Zinsen massiv ins Rutschen. Dies führte dazu, dass der Referenzzinssatz mit der Bekanntgabe vom 2. Juni 2009 von 3.5 auf 3.25 Prozent sank. Der SMV/D forderte die Vermieter in einem Mediencommuniqué auf, die Mieten zu senken, damit auch die Mietenden von den stark gesunkenen Hypozinsen profitieren können. Der HEV Schweiz reagierte umgehend und sah nur vereinzelt ein Potenzial für Mietzinssenkungen. Er wies dabei auf die weiteren Kostenfaktoren für Mietanpassungen hin, doch sprach die Überwälzung der Teuerung für einmal für die Mieterseite: Da die Teuerung seit Juni 2008 negativ war, vergrösserte sie sogar ihren Senkungsanspruch. Weiterhin ein grosses Ärgernis sind die teilweise überrissenen Pauschalen zur Bemessung der Steigerung der Unterhalts- und Verwaltungskosten. An manchen Orten wird immer noch mit pauschalen Aufschlägen von bis zu 1 Prozent der Jahresnettomiete gerechnet, was den Anspruch auf eine Mietzinssenkung dahinschmelzen lässt.

Am 1. September 2009 sank der Referenzzins weiter auf 3 Prozent. Der SMV/D rief zusammen mit den Sektionen in einem ganzseitigen Inserat in der Pendlerzeitung „20 Minuten“ die Mietenden auf, eine Mietzinssenkung zu verlangen. Die Beratungstätigkeit des MV zeigte klar auf, dass nur wenige VermieterInnen und Verwaltungen die Mietzinse von sich aus senkten und vielfach nur jene Mietenden eine Reduktion erhielten, die sie verlangt hatten – die Nachbarinnen und Nachbarn gingen leer aus. Eine statistische Auswertung ist erst im Sommer 2010 möglich, da viele Mietenden erst auf Ende März 2010 eine Mietzinsanpassung an den Referenzzinssatz von 3 Prozent verlangen konnten. Bis Ende September 2009 kamen erst rund 8 Prozent aller Miethaushalte in den Genuss einer Mietzinssenkung. .

10.2. Nebenkosten

Der zwischenzeitlich stark gestiegene Heizölpreis rückte die Frage der Nebenkosten vermehrt ins Blickfeld der MV-Beratungen aber auch der Öffentlichkeit. Zur Abrechnungsperiode 2007/2008 verschickte die Geschäftsstelle des SMV/D Mitte Juni 2008 eine Medienmappe, in der sie mietrechtliche Tipps bei der Kontrolle der Nebenkostenabrechnung darstellte, aber auch auf die Kosten und Kos-

teneinsparungen bei energetischen Sanierungen hinwies. Das grosse Medienecho zeigte die Bedeutung der Nebenkosten, aber auch das gewachsene Interesse der Öffentlichkeit an den Fragen von Sanierungskosten und Einsparmöglichkeiten für Mietende. Auch zur Abrechnungsperiode 2008/09 erstellte der SMV/D eine Medienmappe mit wichtigen Informationen zur Heiz- und Nebenkostenabrechnung.

11. Dienstleistungen

11.1. Die Hotline

Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz betreibt seit zwölf Jahren eine kostenpflichtige telefonische Hotline, die von rund 70 Prozent Nichtmitgliedern und 30 Prozent Mitgliedern benutzt wird. Die drei auf das Mietrecht spezialisierten JuristInnen Erika Wagner (Leitung), Anna Kley und Ruedi Spöndlin führten in den in den beiden Jahren praktisch gleich viele Telefonberatungen durch, nämlich 7'759 respektive 7'761. Damit wurden in der sechsstündigen Beratungszeit von 9.00 bis 15.00 jeweils Montag bis Freitag im Durchschnitt täglich rund 30 Ratsuchende beraten. Die Zahlen zeigen, dass die Hotline einem weiten Bedürfnis entspricht. Den absoluten Spitzenplatz bei den mietrechtlichen Auskünften nehmen nach wie vor die Mängel ein. Rund 28 Prozent der Anrufenden haben Fragen zu Mängeln während der Mietdauer und zu Instandstellungskosten von Schäden bei der Wohnungsabgabe sowie zum kleinen Unterhalt. An zweiter Stelle liegt ebenfalls wie in den Vorjahren das Thema Vorzeitiger Auszug, zu dem 19 Prozent aller Anrufenden Fragen stellen. Weitere relevante Themen sind insbesondere die Nebenkosten, aber auch Fragen zum Abschluss eines Mietvertrags, zur Mietzinssenkung wegen dem gesunkenen Referenzzinssatz, zu Kündigungen durch den Vermieter, zu Hausordnung oder auch zu Umbau und Sanierungen.

11.2. Das Verlagsangebot

In der Berichtsperiode wurden der Ratgeber „Mietrecht für Mieterinnen und Mieter“ und der Kommentar „Mietrecht für die Praxis“ umfassend überarbeitet. Das letztere wurde durch eine grössere Gruppe von MV-JuristInnen und in Zusammenarbeit mit David Lachat weitgehend neu gestaltet und der neusten Rechtsprechung angepasst. Die Startauflage wurde auf Grund der Unsicherheit betreffend einer allfälligen Revision des Mietrechts auf 4'000 Exemplare reduziert. Sie war in kürzester Zeit verkauft, und es konnte ein Nachdruck in Auftrag gegeben werden. Es ist vorgesehen, das Buch im Jahre 2011 bezüglich der neuen Zivilprozessordnung partiell ein weiteres Mal zu überarbeiten.

Neben den Büchern bietet der MV thematische mietrechtliche Broschüren an. Ziel ist es, der Mieterschaft für wenig Geld in bestimm-

ten Situationen einen einfachen Ratgeber zur Verfügung zu stellen. Die MV-Mitglieder können diese verschiedenen Broschüren kostenlos von der Homepage herunterladen. Die Einführung des Mitgliederausweises – und die damit verbundene Propagierung des kostenlosen Downloads der mietrechtlichen Informationen – hat zu einem starken Rückgang der Verkäufe bei diesen Verlagsprodukten geführt. Es ist noch offen, in welcher Form sie weitergeführt werden können.

Beliebt sind jedoch nach wie vor die A6-Taschenbroschüren „Gesetz und Verordnung“ und „Paritätische Lebensdauertabelle“ sowie die Formulare (Miet- und Untermietverträge, Mängelliste /Wohnungsabgabeprotokoll).

11.3. mp Zeitschrift

Die älteste und grösste Fachzeitschrift für Schweizerisches Mietrecht konnte ihre – bereits hohe – Auflage im Berichtszeitraum weiter steigern.

Das neue Redaktionsteam, Claude Roy (Leitung), Zürich, Irène Spirig, Zürich, Peter Zahradnik, Affoltern am Albis, und Giacomo Ronconi, Bern, hat nicht nur ein neues Erscheinungsbild für die Zeitschrift entwickelt, sondern einen ersten Schritt in Richtung Leserschaft in der französisch sprechenden Schweiz gemacht: Sämtliche Regesten werden ab der Nummer 1/2009 auch in französischer Sprache publiziert.

11.4. mp Kurse und Seminare

Jährlich werden über 30 ein- bis mehrtägige Kurse und Seminare zum Mietrecht durchgeführt. Neben einer breiten Palette der klassischen Mietrechtsthemen werden je nach Aktualität Zusatzkurse ausgeschrieben. Die BesucherInnenzahlen sind insgesamt leicht rückläufig – die verschiedenen Angebote der „Konkurrenz“ machen sich bemerkbar.

Für die inhaltliche Qualität der Kurse stehen der fachliche Leiter – Richard Püntener – und die 14 ReferentInnen, welche die Kursinhalte laufend der neusten Rechtsprechung anpassen.

Die Qualitätskontrolle (Befragung der TeilnehmerInnen) zeigt eine sehr grosse Zufriedenheit und einen starken Praxisbezug mit den vermittelten Kursstoffen.

11.5. Schimmelbroschüre

In gemeinsamer Trägerschaft des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands (SMV/D), dem Hauseigentümerverband Schweiz (HEV) und dem Schweizerischen Verband der Immobilienwirtschaft (SVIT) hat das Bundesamt für Gesundheit die Broschüre «Vorsicht Schimmel» herausgegeben. Der im Sommer 2009 erschienene rund 60-seitige Leitfaden zu Feuchtigkeit und Schimmel in Wohnräumen in deutscher, französischer und italienischer Sprache richtet sich an Fachleute und interessierte Laien und beschreibt nicht nur die möglichen gesundheitlichen Folgen von Feuchtigkeit und Schimmel in Wohnräumen. Sie erlaubt auch allen Beteiligten eine grobe Einschätzung des Feuchte- und Schimmelproblems und empfiehlt davon abhängig das richtige Vorgehen – sei es als Mieterin und Mieter, Stockwerkeigentümer oder Vermieter. Das Vorgehen bei einer Eigensanierung kleiner Schäden wird zudem rezeptartig erläutert. Ein weiteres Kapitel enthält allgemeine Empfehlungen, die zum Ziel haben, Schimmelbewuchs vorsorglich zu verhindern. Wenn gleich die Schimmelbroschüre vor dem Erscheinen des Merkblatts «Feuchtigkeit und Schimmel» der Weltgesundheitsorganisation WHO verfasst wurde, entspricht sie doch vollumfänglich deren Empfehlungen. Die Broschüre wurde in einer Auflage von 50'000 Exemplaren gedruckt und muss im Frühjahr 2010 nachgedruckt werden.

Die Broschüre „Vorsicht Schimmel“ kann im Printformat kostenlos unter folgender Adresse bezogen werden:
www.bundespublikationen.admin.ch (Artikelnummer: 311.310)

12. Öffentlichkeitsarbeit

12.1. Mieten & Wohnen

Auch in den beiden Berichtsjahren hat M&W als Verbandszeitschrift wiederum regelmässig über die mieterpolitischen Aktivitäten sowie über aktuelle Mietangelegenheiten berichtet. Thematisch im Zentrum standen die Mietrechtsrevision mit der geplanten Einführung einer Indexmiete, die Umstellung auf den hypothekarischen Referenzzinssatz, die stark angestiegenen Heiz- und Nebenkosten sowie die sich verschärfende Mietzinsnot in den Agglomerationen und im Speziellen in der Global City Zürich. Ausserdem wurde die bereits in der Vorperiode begonnene Kampagne gegen überrissene Kostenpauschalen fortgesetzt – ein Thema, das M&W angesichts der Uneinsichtigkeit gewisser Grossvermieter wohl auch in Zukunft noch beschäftigen wird. Als weiteres Dauerthema entpuppten sich die Betrügereien bei der Wohnungssuche im Internet. Zahlreiche Betroffene meldeten sich via MV-Webseite und beklagten sich über Vorschussbetrug und Abzockerei, was M&W Gelegenheit gab, in mehreren Artikeln auf solche Missbräuche und Bauernfängereien hinzuweisen.

Von einzelnen Sektionen wurde M&W wiederholt als Medium für eigene Kampagnen genutzt, und zwar nicht nur über die normalen Wechelseiten, wie sie insbesondere für die Ankündigung und die Einladung von Hauptversammlungen gebraucht werden, sondern auch als Informationsträger für lokale Wahlen, Initiativprojekte oder spezielle Aktionen wie den Mietzins-Checkup. Sektionen wie Zürich und Basel benutzen überdies einen vier- bis achtseitigen M&W-Mantel als Jahresbericht an die Mitglieder. Diese Synergien sind erfreulich und stehen allen Sektionen zur Nutzung offen. Um den einheitlichen Auftritt der Mitgliederzeitschrift im Titel nicht zu beeinträchtigen, wird künftig eine Lösung mit Einlegerseiten in der Heftmitte angestrebt.

Printmedien und Internet sollen crossmedial vernetzt sein: Diesem Ziel wurde vermehrt im Servicebereich mit konsequenten Verweisen auf die MV-Webseite Rechnung getragen, wo Mitglieder und Nichtmitglieder zahlreiche Hilfs-Tools zu praktischen Fragen im Mietalltag finden. Die Verweise am Artikelende sollen die Lesenden ermuntern,

weitere Informationsangebote des MV im Internet zu nutzen. Als neue Verlagsprodukte wurden in M&W die revidierte Broschüre «Mietzinssenkung bei Veränderung des Referenzzinssatzes», die Neu-Herausgabe des juristischen Klassikers «Mietrecht für die Praxis» von Lachat et al. sowie die aktualisierte Neufassung des Ratgebers «Mietrecht für Mieterinnen und Mieter» von Peter Macher und Jakob Trümpy beworben.

Durch regelmässige Gastkolumnen lässt M&W aussenstehende Fachleute zu Wort kommen. In den Berichtsjahren waren dies der Architekturkritiker Benedikt Loderer sowie Michael Kaufmann, Vizedirektor des Bundesamtes für Energie. Beide bereicherten das redaktionelle Angebot durch pointierte und fachkundige Ausführungen zu den Themen Bauen, Wohnen, Energiesparen und Energieeffizienz. Die Serie mit (wechselnden) Gastkolumnen soll auch in Zukunft weitergeführt werden. Nach zehn Jahre Tätigkeit hat Cartoonist Ernst Feuer («Efeu») seinen Dienst beim M&W quittiert. Regelmässig waren seine humoristisch-satirischen Beiträge beim Mieltipp auf Seite 12 anzutreffen. Er bleibt den Leserinnen und Lesern als Zeichner mit einem treffenden Witz in guter Erinnerung.

Seit Herbst 2008 ist mit Kilian Gasser und Adelheid Kägi ein neues Anzeigen- und Beilagenteam fürs M&W verantwortlich. Gasser ist ein versierter und langjähriger Werbefachmann, der schon bei «Facts» die Akquisition leitete, bevor er sich selbstständig machte und ein eigenes Portefeuille aufbaute, zu dem unter anderem die «Wochen-Zeitung» sowie «work» zählen. Die Ausschöpfung des Werbepotenzials von M&W ist ihre Aufgabe. Sie gestaltete sich nicht leicht, wurde doch die Medienbranche im Jahr 2009 von einem historischen Anzeigeneinbruch getroffen. Realistischerweise können die Anzeigenerträge von M&W nur mittelfristig gesteigert werden. Immerhin ist mit dem neuen Team eine professionelle Marktbearbeitung gewährleistet.

12.2. Presseförderung

Grosse Probleme bereitete im Sommer 2009 die Post durch ihre überraschende Ankündigung einer massiven Tarifierhöhung für die Mitgliederpresse per 1. Januar 2010. Nach eigenen Berechnungen hätte der SMV/D mit Mehrkosten von 28% für den Versand des M&W

an die Mitglieder rechnen müssen. Gegen diesen kurzfristigen und unzumutbaren Tarifaufschlag, der das ganze Verbandsbudget über den Haufen geworfen hätte, hat der Verband sofort interveniert, und zwar sowohl bei der Post-Geschäftsleitung als auch direkt beim Preisüberwacher sowie beim Vorsteher des UVEK, Bundesrat Moritz Leuenberger. Der SMV/D machte darauf aufmerksam, dass die Post nicht politisch getroffene Entscheide bezüglich Presseförderung durch massive Tarifierhöhungen unterlaufen darf. Auch die IG Mitgliederpresse intervenierte gegen das Ansinnen der Post. Mit Erfolg: Das UVEK erlaubte der Post nur eine Tarifierhöhung im Umfang der Teuerung und wies sie an, das bis Ende 2011 geltende System der Presseförderung zu respektieren. Das Beispiel zeigt, dass sich der Aufbau einer Lobbyorganisation der Mitgliederpresse, bei welcher der SMV/D führend war, auszahlt hat. Es wird nun Sache der IG sein, die Interessen der Nonprofitorganisationen auch bei der Beratung des neuen Postgesetzes zur Geltung zu bringen. Davon hängt es ab, welche Mehrkosten den Verbänden und Organisationen bezüglich der Postbeförderung ihrer Publikationen ab 2012 erwachsen werden. Vorsorglich wurde beschlossen, im SMV/D eine Arbeitsgruppe einzusetzen, die Vorschläge für verschiedene Szenarien bezüglich der künftigen Herausgabe des M&W ausarbeiten wird.

13. Die Homepages

Der MV betreibt zwei Homepages. Die eine – www.mieterverband.ch – richtet sich an die Mieterschaft und will mit verschiedenen Tools konkrete Hilfe bei mietrechtlichen Problemen bieten. Diese Homepage wurde im Jahre 2008 rund 654'000 mal besucht und im Jahre 2009 rund 733'000 mal. Die Hilfestellungen, die auf der Homepage des MV zu finden sind, waren insbesondere nach der Senkung des Referenzzinssatzes im Juni 2009 und September 2009 sehr stark gefragt. Die Homepage wurde durch ein Statistik-Tool ergänzt, auf welchem JournalistInnen und interessierte LaiInnen die wichtigsten Zahlen im Miet- und Wohnbereich abfragen können. Im März 2010 wurde dieses Tool mit Studien aus allen relevanten Bereichen des Immobilienmarkts ergänzt.

Die Seite www.mietrecht.ch richtet sich an ein Fachpublikum und wurde im Jahre 2009 rund 421'000 mal (Vorjahr: 407'000 Zugriffe) besucht. Mit insgesamt über 1'000'000 jährlichen Zugriffen deckt der MV hier ein offensichtlich vorhandenes Informationsbedürfnis ab und die guten Zuwachsraten deuten darauf hin, dass das Angebot auch inhaltlich und formal gut angenommen wird.

Fast 50 Prozent der Besuchenden finden den Weg über die Suchmaschine „Google“, während fast 38 Prozent direkt in die Webseite gelangen. Vor allem bei Erstkontakten spielt Google eine sehr grosse Rolle, wobei 57 Prozent dieser Erstbesuche zuerst bei Google recherchieren.

14. Mitgliederentwicklung

14.1. Mitgliederbestand

Sektion	1990	2000	2008	2009
Zürich	20'077	35'187	40'875	41'827
Bern	12'402	16'505	16'338	16'511
Luzern	6'711	11'277	11'728	11'973
Schwyz	521	984	1'396	1'450
Glarus	-	180	171	183
Zug	1'157	1'514	1'899	1'917
Deutschfreiburg	254	411	545	561
Solothurn	3'271	4'078	3'332	3'368
Basel	4'649	6'437	9'206	9'547
Basel-Land	2'380	4'458	6'509	6'733
Schaffhausen	495	962	1'139	1'133
Ostschweiz	4'446	5'152	5'265	5'504
Graubünden	841	1'006	972	1'030
Aargau	3'520	5'440	7'528	7'570
Total	60'724	93'591	106'903	109'307

Der Aufwärtstrend bei den Mitgliederzahlen hat auch in den Jahren 2008 und 2009 angehalten. In beiden Jahren wuchs der Mitgliederbestand um 2.2 Prozent. Einen absoluten Rekord an Neueintritten brachte der September 2009. Die zweite Senkung des Referenzzins-

satzes hat offensichtlich viele Mietende dazu motiviert, dem MV beizutreten und mit seiner Hilfe eine Mietzinssenkung zu verlangen. Damit zählt der MV per Ende 2009 109'307 Mitglieder. In beiden Jahren standen gut 11'000 Neueintritten rund 9'000 Austritte gegenüber.

Ausser Solothurn wiesen alle Sektionen im Zeitraum des Geschäftsberichtes ein Mitgliederwachstum aus, überdurchschnittliche Werte wiesen die Sektionen Baselstadt und Baselland, Ostschweiz und Schwyz aus.

14.2. Mitgliederwerbung

Wie in den vorangegangenen Jahren führten die Sektionen und der Dachverband SMV/D die Aktion „Gratis bis Ende Jahr“ durch. Wer nach dem 15. September seinen Mitgliederbeitrag einbezahlt, ist bis Ende Jahr gratis Mitglied, sein Beitrag zählt bereits für das kommende Jahr. 2008 haben verschiedene Sektionen, darunter Zürich, Bern, Basel, Ostschweiz, Glarus und Schaffhausen, am 20. September einen Aktionstag durchgeführt und Gratis-Mietrechtsberatung auf Plätzen in den Innenstädten angeboten. Auf weitere grossangelegte Aktionen, auch auf teure Werbekampagnen konnte der Verband verzichten, da die meisten Neumitglieder durch Mund-zu-Mund-Propaganda den Weg zum MV finden.

15. Projekt Qualitätssicherung

Eines der Hauptziele des Vorstands des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands Deutschschweiz SMV/D bis ins Jahr 2011 ist die Einführung eines Systems für die Qualitätssicherung der Basisdienstleistungen, welche die Sektionen und der Dachverband gegenüber den Mitgliedern und Nichtmitgliedern erbringen. Auch angesichts der zunehmenden Konkurrenz hat die Qualitätssicherung der Dienstleistungen oberste Priorität. Diese umfassen die persönliche, telefonische sowie die per E-Mail erbrachte Rechtsberatung, die Mängelberatung in der Mietwohnung sowie die Wohnungsabgabe durch ExpertInnen der Mieterinnen- und Mieterverbände. Qualitätssichernde Standards sind auch für die Ausübung des Amts der SchlichterInnen erforderlich. Das Vorschlagsrecht für die Wahl der Behördenmitglieder der Mieterseite für die Schlichtungsstellen von Kantonen, Bezirken und Gemeinden kommt nach dem Gesetz den Sektionen des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands Deutschschweiz zu. Anvisiert wurde vom Vorstand im Zusammenhang mit der Qualitätssicherung eine Zertifizierung, die jedoch im Verlauf der Diskussionen keine Mehrheit fand.

Das Projekt Qualitätssicherung der Basisdienstleistungen beschäftigte den Verband in den Berichtsjahren 2008 und 2009 sehr stark. Ursprünglich hätte das Projekt von einer gemischten Projektgruppe, bestehend aus Mitgliedern des Vorstands und der Geschäftsleitung SMV/D sowie FunktionärInnen der Sektionen zentral geleitet werden sollen. Es wurde jedoch auf Antrag der Konferenz der GeschäftsleiterInnen von den Delegierten der Verbandskonferenz am 8. Juni 2008 als „Bottom-up-Prozess“ gestaltet. Danach fand die Diskussion von flächendeckend einheitlichen Standards für die Erbringung der Basisdienstleistungen in Erfahrungsgruppen statt, die aus FunktionärInnen der Sektionen sowie des Dachverbands zusammengesetzt waren. Der von der Projektgruppe vorgelegte Fragenkatalog zu den flächendeckenden Standards wurde ab August 2008 bis März 2009 von den Erfahrungsgruppen RechtsberaterInnen, MängelberaterInnen und SchlichterInnen in je drei Sitzungen bearbeitet.

Aufgrund der Ergebnisse schlug die Projektgruppe im Frühling 2009 vor, die Qualitätssicherung mittels verpflichtenden Commitments zwischen der Sektion und den FunktionärInnen in Arbeitsverträgen und Mandaten sowie zwischen dem Dachverband und den Sektionen

mittels einheitlichen Regelungen vorzunehmen. Die Commitments wurden von der Projektgruppe formuliert und von den Erfahrungsgruppen von August bis November 2009 in je zwei Sitzungen diskutiert.

Aufgrund der Ergebnisse der Diskussionen in den ERFA-Gruppen erachtete die Projektgruppe eine Regelung der Qualitätssicherung der Dienstleistungen mittels verpflichtenden Commitments als nicht mehrheitsfähig. Sie formulierte in den zentralen Bereichen der Qualitätssicherung wie Anforderungsprofil, regelmässige Weiterbildung sowie zur Verhinderung von Interessenkollisionen Empfehlungen an die Sektionen. Eine Vernehmlassung dazu läuft im Verband bis im März 2010. Über die Empfehlungen für einheitliche Standards für die Dienstleistungserbringung wird an der Verbandskonferenz vom 11. Juni 2010 entschieden.

16. Verbandsgremien

16.1. Die Verbandskonferenzen

Verbandskonferenz vom 6. Juni 2008 in Zürich

Nach den Statuten wird im SMV/D der Vorstand alle zwei Jahre gewählt. Anita Thanei, Rechtsanwältin Zürich und Nationalrätin SP, wurde für weitere zwei Jahre als Präsidentin bestätigt. Armin Jans, Ökonom, Dozent an der Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften Winterthur, wurde ebenfalls für eine weitere Amtsperiode als Vizepräsident wiedergewählt.

Die bisherigen Vorstandsmitglieder Evi Allemann, Andreas Béguin, Heinz Brunner, Sarah Brutschin, Urs Bosshard, Richard Püntener, Doris Stump, Jakob Trümpy und Beat Züsli wurden per Akklamation für weitere zwei Jahre in ihrem Amt bestätigt. Ebenso der Revisor, Peter Steimer, Küsnacht.

Anita Thanei informierte, dass die strategische Vorstandsarbeit mit zugeteilten Ressorts sehr effizient ist (Ressort-Zuständigkeiten im Anhang). Einzig das Ressort „Steuern“ konnte nicht besetzt werden, es wird interimistisch von der Geschäftsleitung wahrgenommen.

Die Präsidentin orientierte, dass es dem Schweizerischen Mieterinnen und Mieterverband SMV gelungen ist, eine gemeinsame Vernehmlassung der drei sprachregionalen Dachverbände SMV/D, ASLOCA und ASI zur vorgeschlagenen Mietrechtsrevision des Bundesrats mit einer Abkoppelung der Mieten vom Hypothekarzins mittels eines Indexmodells einzureichen. Sie erwähnte, dass in der Vernehmlassung die Mehrheit der Teilnehmenden das vorgeschlagene Mietzinsmodell mit der Anwendung von Vergleichsmieten als wesentliche Vereinfachungen und Schaffung von mehr Transparenz in der Mietzinsgestaltung begrüßte. Das System für die Vergleichsmieten wolle das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement detaillierter erarbeiten, indem Aufträge an Experten vergeben würden. Die Delegierten genehmigten einstimmig einen Antrag der Sektionen Zürich und Basel, im Herbst eine verbandsinterne Tagung zur Mietrechtsrevision durchzuführen. Die Zielgruppe sowie die Bedürfnisse zum Inhalt und Ablauf der Tagung werden mittels einer Vernehmlassung bei den Sektionen abgeklärt.

Der Vorstand legte einen Antrag für die Qualitätssicherung der Basisdienstleistungen Rechtsberatung, Wohnungsabnahmen/Mängel-

beratung sowie Wahrnehmung des Amts der SchlichterInnen vor, das aufgrund eines vorgängigen Verbandskonferenzbeschlusses etappiert wurde. Weiter wurden die Sektionen stärker einbezogen, indem die flächendeckenden Standards für die Qualitätssicherung von FunktionärInnen der Sektionen in drei Erfahrungsgruppen erarbeitet werden sollten. Das Projekt wurde von einer aus VertreterInnen der Sektionen und des Dachverbands zusammengesetzten Projektgruppe gesteuert und vom externen Berater André Bürki von der Beratungsgruppe für Verbands-Management B'VM AG, Bern, begleitet. Die Standards sollten in je drei Sitzungen der ERFA-Gruppen bis im Frühling 2009 vorliegen. In die Projektgruppe wurden zusätzlich gewählt: Patrizia Bernasconi, Geschäftsleiterin MV Basel; Urs Bertschi, Co-Präsident MV Zug.

Im Weiteren genehmigten die Sektionen operativen Grundlagen für die Einführung eines Key-Finders, der den Mitgliedern auch unter dem Aspekt einer verstärkten Mitgliederbindung als neues Angebot des SMV/D angeboten werden soll. Ein Antrag des MV Bern, die neu im Verband eingeführte Dienstleistung „Mängelberatung“ zusammen mit dem bisherigen Angebot der Wohnungsabnahme unter dem Oberbegriff „Fachberatung“ zu ersetzen, wurde abgelehnt. Argument gegen die Umbenennung war unter anderem, dass die Dienstleistung unter diesem Begriff schlecht beworben werden kann.

Verbandskonferenz vom 29. November 2008 in Zürich

Die Präsidentin des SMV/D und SP-Nationalrätin Anita Thanei informierte die Delegierten über den Stand bei der Revision des Mietrechts: Die vom Bundesrat ursprünglich auf Ende November 2008 angekündigte Botschaft lag jedoch noch nicht vor.

Der SMV/D stellte im Zusammenhang mit der Revision folgende Forderungen:

- Verbesserter Kündigungsschutz mit einem Verbot von Ertragskündigungen. Diese Forderung wurde im Zusammenhang mit der Personenfreizügigkeit als flankierende Massnahme aufrechterhalten, dazu fand auch eine Besprechung mit Bundesrätin Doris Leuthard statt.
- Akontozahlungen: Ob diese in der Botschaft berücksichtigt werde, hänge vom Bundesrat ab. Heute kann eine ausserordentliche Kündigung angedroht werden, wenn eine Mieterin

oder ein Mieter innert 30 Tagen Nachforderungen aus der Nebenkostenabrechnung nicht bezahlt. Dabei sind Nachforderungen von über 6000 Franken durchaus üblich.

Neben der Mietrechtsrevision befassten sich die Delegierten mit den Positionen und Forderungen des Verbands zur Erneuerung des Mietliegenschaftsbestands. Der Vorsitzende der verbandsinternen Arbeitsgruppe „Wohnbaurerneuerung“ des SMV/D, Vorstandsmitglied Beat Züsli, zeigte sich erfreut, dass das Thema nach mehrmaligem Aufschub wegen Aktualitäten im Zusammenhang mit der Mietrechtsrevision an der Verbandskonferenz behandelt werden kann. Er erläutert einführend, dass der Gebäudebestand der Schweiz relativ alt ist und sich ein grosser Teil davon in einem unsanierten Zustand befindet. Unterhalt allein genüge auf längere Dauer nicht mehr, führte Beat Züsli aus. Gleichzeitig hätten sich die Anforderungen insbesondere im Bereich der Wohnfläche, des Energiebedarfs, der Komfortansprüche sowie des Schallschutzes verändert. Die Qualität der Wohnbaurerneuerungen sei oft mangelhaft, und es habe sich für die Arbeitsgruppe die Frage betreffend den Mietzinserhöhungen gestellt. Problematisch dabei sei, dass die Wünsche der Mietenden kaum erforscht und sehr uneinheitlich erschienen. Die von der Arbeitsgruppe erarbeiteten Forderungen und Massnahmen zielen gemäss Beat Züsli auf verschiedene Zielgruppen und Ansprechpersonen.

Die von den Delegierten im Zusammenhang mit der Wohnbaurerneuerung beschlossenen Positionen und Forderungen befinden sich auf: <http://www.mieterverband.ch/129.0.html> unter Wohnbaurerneuerung“.

Der stellvertretende Geschäftsleiter Michael Töngi wies im Zusammenhang mit der im Verband oft und viel diskutierten verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung auf die Ergebnisse einer im Auftrag des Bundesamts für Energie verfassten Studie des Büros Interface hin. Danach ist ein Obligatorium der VHKA für Altbauten unrealistisch. Beim Vollzug sollen sich Bund und Kantone nur noch auf Neubauten konzentrieren und an den Energieausweis für Gebäude koppeln. Die Aufhebung der VHKA-Pflicht sei der falsche Weg.

Michael Töngi wies auf die bereits früher von der Verbandskonferenz beschlossenen Forderungen hin, wonach die VHKA auch in Altbauten verlangt wird, die einen hohen Energieverbrauch ausweisen und wo es sozial vertretbar ist. Die Sektionen des SMV/D werden aufgerufen, auf kantonaler Ebene eine Wiedereinführung der VHKA bei Altbauten zu lancieren. Der SMV/D spricht sich für ein Kürzungsrecht

bei den Heizkosten aus, wenn trotz Vorschrift oder vertraglicher Abrede die Heizkosten nicht individuell abgerechnet werden. Weiter strebt der SMV/D Musterprozesse an und fordert eine transparente Heizkostenabrechnung. Der SMV/D setzt sich im Weiteren für die rasche Einführung des obligatorischen Energieausweises ein, der darüber informieren soll, ob die Heiz- und Warmwasserkosten nach Verbrauch abgerechnet werden. Michael Töngi wies im Weiteren darauf hin, dass die Geschäftsstelle des SMV/D Mustervorstösse vorbereiten wird.

Zum Schluss der Versammlung genehmigen die Delegierten das Budget für das Jahr 2009, mit einem vorgesehenen Verlust von CHF 3'000. Budgetiert wurden als ausserordentliche Ausgaben Aufwände für das Projekt für die Qualitätssicherung der Basisdienstleistungen im Dachverband SMV/D sowie in den Sektionen.

Verbandskonferenz vom 12. Juni 2009 in Zürich

Der Kampagnenleiter des SMV/D, Michael Töngi, dankt den Sektionen für die gute Zusammenarbeit bei der Kampagne zum Referenzzinssatz für die Anpassung der Mieten, der auf den 1. Juni 2009 um ein Viertelprozent auf 3.25 Prozent gesunkenen ist. Stossend war die Argumentation des Hauseigentümergeverbandes, der kaum ein Senkungspotenzial erkannte und einmal mehr überhöhte Pauschalen für die gestiegenen Unterhaltskosten ins Feld führte. Das Potenzial an möglichen Senkungsbegehren war regional unterschiedlich: Während es im Kanton Zürich bei rund 60 bis 70 Prozent der Haushalte lag, hatten gesamtschweizerisch rund 35 Prozent der Mietenden die Erhöhung der Hypozinsen auf 3.5 überwältigt erhalten. Dies heisst aber nicht, dass alle anderen Mietverhältnisse tiefer liegen, sondern ebensoviele können immer noch auf einem höheren Zinssatz beruhen.

Die Delegierten genehmigten einstimmig die Jahresrechnung 2008, die besser abschneidet als im Budget vorgesehen. Es konnten CHF 50'000.- für Kampagnen des Verbands rückgestellt werden.

Zum laufenden Projekt Qualitätssicherung der Basisdienstleistungen erläuterte die Präsidentin der Projektgruppe Sarah Brutschin: Die Phase 1 des Projektes mit der Diskussion der Standards in den Erfahrungsgruppen 1 bis 3 sei abgeschlossen. Im Verlauf der Arbeit wurde in der Projektgruppe, die das Projekt steuert, vorgeschlagen, dass mit Commitments weitergearbeitet werden solle. Diese sehen

Verpflichtungen für qualitätssichernde Massnahmen und Werkzeuge zwischen den Sektionen und den FunktionärInnen der Sektionen in Mandaten und Arbeitsverträgen vor sowie zwischen dem Dachverband SMV/D und den Sektionen. Die Rückmeldungen aus den ERFA-Gruppen zeigten aber, dass es doch gewisse Vorgaben brauche, weshalb die Projektgruppe diesen für eine nächste Diskussionsrunde ab Sommer bis Herbst 2009 Vorschläge für Commitments vorbereiten wird. Die Vorschläge für Commitments wurden Ende Juni ebenfalls den Sektionen zugeschickt, damit diese die Ideen mit ihren VertreterInnen in den ERFA-Gruppen diskutieren konnten. Der Vorstand legte der Verbandskonferenz einen Nachtragskredit von CHF 40'000.- vor, die für den zusätzlichen Sitzungsaufwand der ERFA-Gruppen sowie der Projektgruppe und für die externe fachliche Begleitung durch André Bürki von der Beratungsgruppe für Verbandsmanagement, B'VM, Bern, anfallen. Die Delegierten der Verbandskonferenz nahmen vom Bericht und vom Vorgehen zustimmend Kenntnis und wählten Susanna Seroussi, Wohnungsabnehmerin MV BL, als zusätzliches Mitglied der Projektgruppe. Die Delegierten genehmigten einstimmig das neue Budget und bewilligten den Nachtragskredit.

Zur laufenden Mietrechtsrevision informierte die Präsidentin Anita Thanei die Delegierten wie folgt: In der Botschaft vom Dezember 2008 hatte der Bundesrat nicht die Vorlage des runden Tisches der Schweizer Interessenverbände der MieterInnen und der Vermieter und Verwalter übernommen, sondern sah einen speziellen Leitindex vor. Es gab von beiden Seiten Referendumsdrohungen. Von den Hauseigentümern gegen die Bundesratsvorlage, von der ASLOCA gegen eine Vorlage mit einer 100-prozentigen Indexierung. Die Referendumsdrohungen führten in der Rechtskommission des Nationalrats dazu, dass die Vorlage abgelehnt wurde. Die Ablehnung in der Kommission kam einem Entscheid auf Nicht-Eintreten gleich. Mit einem vom MV Zürich modifizierten Antrag wurde der Vorstand des SMV/D einstimmig beauftragt, im Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverband SMV, dem nationalen Verband der sprachregionalen Verbände ASLOCA, ASI und SMV/D, eine Statutenreform zu prüfen. Zum einen solle mit einer Statutenreform erreicht werden, dass künftig die Verbandskonferenz für die Bestimmung der Delegierten an die gesamtschweizerische SMV-Generalversammlung zuständig ist. Zum andern sollten Überlegungen zur Struktur des SMV gemacht werden.

Verbandskonferenz vom 5. Dezember 2009 in Zürich

Nach einem Vortrag von Fürsprecher Richard Püntener, Grenchen, Vorstandmitglied SMV/D und Leiter der Seminare und Kurse zum Mietrecht mp über die Neuerungen in der Eidgenössischen Zivilprozessordnung beim mietrechtlichen Verfahren, befassten sich die Delegierten mit dem langfristigen Revisionsbedarf beim Mietrecht. Für die Erarbeitung von Schwerpunkten in der Miet- und Wohnpolitik des Verbands wurde auf Antrag des Vorstands eine Arbeitsgruppe eingesetzt, die eine Bestandsaufnahme und Priorisierung der Probleme der Mieterinnen und Mieter in den Ballungszentren und in den anderen Regionen vornehmen und Lösungsmöglichkeiten aufzeigen sollte.

Für den auf den 31. Dezember 2009 aus dem Vorstand SMV/D zurücktretenden Urs Bosshard, Präsident MV Zürich, wählten die Delegierten einstimmig Carmen Wettstein, Rechtsanwältin Zürich und Vizepräsidentin des MV Zürich. Weiter wurde in den Vorstand der Grüne Gemeinderat Balthasar Glättli, Geschäftsleiter Solidarité sans Frontière, gewählt, wodurch der MV Zürich künftig mit zwei Vertretenden im Vorstand des Dachverbands vertreten ist.

Auf der Traktandenliste stand weiter die künftige Erscheinungsweise des heute neunmal im Jahr erscheinenden Verbandsmagazins „Mieten & Wohnen“. Da die Förderung der Mitgliederpresse durch den Bund gemäss einer vom Parlament beschlossenen Übergangslösung per 31. Dezember 2011 endet, muss der Verband Szenarien für den Versand seines Mitgliedermagazins „Mieten & Wohnen“ beschliessen. Im Rahmen der Beratung des neuen Postgesetzes im Parlament ist eine Weiterführung der Förderung ungewiss, derzeit profitiert die Mitgliederpresse für die Zustellung durch die Post von Bundessubventionen von 10 Millionen CHF im Jahr. Auf Antrag des Vorstands wurde eine Arbeitsgruppe „Mieten & Wohnen“ eingesetzt, die zuhanden des Vorstands verschiedene Szenarien und Lösungsmöglichkeiten erarbeiten soll.

Die Delegierten nahmen zur Kenntnis, dass die Post im Juli 2009 überraschend den Vertrag für die Zustellung der Mitgliederzeitung Mieten & Wohnen gekündigt und per 1. Januar 2010 eine Erhöhung der Versandtaxen um 28 Prozent angekündigt hat, was für die Zustellung der neun Ausgaben des M&W Mehrausgaben von rund 53'000 CHF ergeben hätten. Die Geschäftsstelle des SMV/D hat

beim zuständigen Bundesrat Moritz Leuenberger sowie beim Preisüberwacher gegen die Erhöhung interveniert, da sie nicht den Beschlüssen des Parlaments entsprechen. Auch die IG „Mitgliederpresse“, deren Gründungsmitglied der SMV/D ist, hat für die rund 50 angeschlossenen Non-Profit-Organisationen mit konzertierten Aktionen bei den zuständigen Stellen gegen die Preiserhöhungen protestiert. Am 23. Dezember hat UVEK-Vorsteher Bundesrat Moritz Leuenberger bekannt gegeben, dass die Erhöhungen nicht genehmigt werden. Es wurde in diesem Zusammenhang aber darauf hingewiesen, dass eine Fortsetzung der Presseförderung nach Ablauf der Übergangsfrist ungewiss ist, resp. im Zusammenhang mit der neuen Postgesetzgebung vom Parlament diskutiert werden muss.

Die Delegierten genehmigten das Budget für das Jahr 2010, das mit einem kleinen Gewinn rechnet.

16.2. Der Vorstand

Der Vorstand kam im Jahr 2008 zu sieben und im Jahr 2009 zu sechs rund dreistündigen Sitzungen und zu je einer Retraite von zwei Tagen zusammen. Er befasste sich bei den Dienstleistungen schwergewichtig mit dem Projekt Qualitätssicherung der Basisdienstleistungen, das im Jahr 2007 gestartet wurde. Beim Mietrecht verabschiedete der Vorstand im März 2008 die Vernehmlassung zur Vorlage des Bundesrats für eine Mietrechtsrevision mit einer Abkoppelung der Mieten vom Hypothekarzins und Anbindung an die allgemeine Teuerung und mit den Strategien im Zusammenhang mit den parlamentarischen Beratungen. Über die Auswirkungen des vom Bundesrat vorgeschlagenen Indexmodells auf die allgemeine Mietentwicklung gab er bei der Firma Metasys AG Zürich, Daniel Sager, eine ausführliche Studie in Auftrag.

Ein weiterer Schwerpunkt der Arbeit des Vorstands bildete die Energiepolitik im Gebäudebereich, die Strategien bei Umbauten und Sanierungen von Mietliegenschaften sowie die Forderungen des Verbands im Bereich der unabhängigen Heizkosten. Gegenstand von Diskussionen bildeten die Überwälzungssätze bei Umbau und Sanierungen von Mietliegenschaften, die zusammen mit dem Hauseigentümerverband Schweiz erarbeitet werden sollen.

Im Zusammenhang mit der erweiterten Personenfreizügigkeit beschloss der Vorstand die Forderung nach flankierenden Massnahmen im Bereich Reaktivierung der Wohnraumförderung des Bundes und Verbesserungen im Mietrecht wie Verbot von Ertragskündigung

gen und Mieterhöhung bei Handänderung sowie eine erleichterte Anfechtung des Anfangsmietzinses. Die Forderungen wurden im Januar 2008 bei der zuständigen Bundesrätin Doris Leuthard eingereicht. Begleitet hat der Vorstand zudem die Kampagne im Zusammenhang mit den von Hauseigentümerkreisen lancierten Bausparinitiativen sowie für die Besteuerung des Eigenmietwerts im Zusammenhang mit der HEV-Initiative „eigene vier Wände im Alter“, die ein diesbezügliches Wahlrecht für Wohneigentümer im Pensionsalter vorsieht. Verbandsorganisatorisch beschäftigte der Vorstand die Durchsetzung der im Jahr 2001 beschlossenen Strukturreform mit einer Kantonalisierung der Sektionen und Professionalisierung der Dienstleistungen im Kanton Solothurn sowie mit einer im Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz (Mitglieder ASLOCA, ASI und SMV/D) geplanten Statutenrevision.

Der Vorstand begleitete die Kampagne des MV im Zusammenhang mit der Senkung des Referenzzinssatzes für die Anpassung der Mieten sowie gegen die preistreibende Unterhaltskosten-Pauschale. Im Weiteren diskutierten die Vorstandsmitglieder einen Bericht zur Verbesserung der Mediensituation im Verband sowie zur Mitgliederwerbung und Mitgliederbindung. Es wurden im weiteren Probleme erörtert und Massnahmen beschlossen, die sich im Zusammenhang mit den Besuchen des Sektionsverantwortlichen Urs Bosshard bei den Sektionen in den Jahren 2007 bis 2009 ergaben. Unter anderem galt es, Regelungen für ausserkantonale Mitglieder zu finden, bei denen nach einem Umzug kein Sektionswechsel vorgenommen wurde.

16.3. Die Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle des Dachverbands wurde von Regula Mühlebach, Geschäftsleiterin (80 Stellenprozente), Michael Töngi, stellvertretender Geschäftsleiter (60 Stellenprozente) und Peter Macher (70 Stellenprozente) verbandspolitisch, medienmässig und verlegerisch betreut.

Die Kampagnen im Zusammenhang mit dem gesunkenen Referenzzinssatz für die Anpassung der Mieten, den überzinsenen Unterhaltspauschalen sowie den erhöhten Nebenkosten wurden von Michael Töngi geleitet. Im Zusammenhang mit der Mietrechtsrevision wurden verschiedene Informationen in Form von Broschüren, Factsheets, Referaten aufbereitet. Im Zusammenhang mit den Eidgenössischen Bausparinitiativen der Hauseigentümerkreise sowie mit der Vorlage des Bundesrats für einen modifizierten Systemwechsel bei der

Wohneigentumsbesteuerung wurden Argumentarien und Kampagnenmaterial erarbeitet, unter anderem ein Kurzfilm über das beim Bausparen wirkende Giesskannenprinzip.

Regula Mühlebach und Michael Töngi begleiteten das Projekt für die Qualitätssicherung der Basisdienstleistungen des Verbands gegenüber Mitgliedern und Nichtmitgliedern wie Rechtsberatung, Wohnungsabnahme/Mängelberatung sowie Ausübung Amt der MietschlichterIn. Es wurden weitere Positionspapiere in den Bereichen Miet- und Steuerrecht, zu Energiefragen im Gebäudebereich, zu den Strategien des Verbands bei Umbauten und Sanierungen sowie zur Presseförderung bei der Mitgliedschaftspresse erarbeitet, resp. aktualisiert. Stark involviert war die Geschäftsstelle auch bei der Organisation der Tagung über die Mietrechtsrevision vom 15. November 2008, die rund 110 TeilnehmerInnen verzeichnete.

Viel Zeit nahm die Herausgabe des überarbeiteten Mietrechtskommentars „Mietrecht für die Praxis“ von David Lachat sowie verschiedenen AutorInnen in Anspruch, der im Frühling 2009 erschien und in Fachkreisen nicht zuletzt auch wegen dem überzeugenden Layout anerkennend gewürdigt wurde. Ein grosses Lob und grosser Dank gebührt in diesem Zusammenhang dem Koordinator Peter Macher, der auch für das Layout verantwortlich ist. Im Jahr 2009 wurden bereits 3'000 Exemplare des Standardwerks verkauft.

Michael Töngi ist neben den verbandseigenen Arbeitsgruppen (Strategien Umbau/Sanierungen) auch in Arbeitsgruppen des Bundesamtes für Energie involviert. Die Geschäftsleiterin Regula Mühlebach ist Mitglied der Eidgenössischen Kommission für Wohnungswesen (EKW), Mitglied einer Arbeitsgruppe des Bundesamts für Gesundheit zum Thema Schimmel und Feuchtigkeitsschäden sowie des Bundesamts für Statistik im Zusammenhang mit der Neugewichtung des Landesindex der Konsumentenpreise. Im Weiteren ist die Geschäftsleiterin seit 12 Jahren Stiftungsrätin der Schweizerischen Stiftung für Konsumentenschutz, wobei sie aufgrund einer Strukturreform (Einhaltung Corporate Governance) auf Juni 2010 zurücktritt. Der SMV/D wird aber weiterhin in der Trägerschaft vertreten sein.

In der Administration bewältigten Judith Joss (80 Stellenprozente) und Maya Kaufmann (60 Stellenprozente) den Löwenanteil der Aufgaben. Iva Collenberg betreut mit einem Pensum von 40 Stellenprozente die Administration der Kurse und Seminare zum Mietrecht sowie der Zeitschrift für Schweizerisches Mietrecht mp.

Unterstützung bei der Öffentlichkeitsarbeit, die ständig zunimmt, leistete Rudolf Spöndlin, Jurist, Journalist und Mitarbeiter der telefonischen Mietrechts-Beratung „Hotline“.

16.4. Die Konferenz der GeschäftsleiterInnen

Der Konferenz der GeschäftsleiterInnen gehörten folgende Personen an: Walter Angst MV ZH, Patrizia Bernasconi MV BS, Regula Brügger MV BE, Urs Bertschi MV ZG, Sandra Hofmann MV AG, Felicitas Huggenberger (ab Juni 2009) MV ZH, Franziska Kohlmeyer MV AG, Beat Leuthard MV BS, Niklaus Scherr (bis Mai 2009) MV ZH, Urs Thrier MV BL, Hugo Wehrli MV OS und Beat Wicki, MV LU. Die Konferenz tagte 2008 wie auch 2009 je fünf Mal. Sie hat dabei die Geschäfte der Verbandskonferenzen vorberaten, aber auch weitere Themen diskutiert und Kampagnen koordiniert. Insbesondere das Projekt Qualitätssicherung wurde an verschiedenen Konferenzen diskutiert. Die Konferenz bereinigte weiter den Umgang mit ausserkantonalen Mitgliedern und legte die Kriterien für deren Mitgliedschaft fest. Sie beschäftigte sich weiter mit der Zentralisierung der Mitgliederdatenbank und besprach die Aktionen und Werbemittel zur Erhöhung und Senkung des Referenzzinssatzes.

17. Anhang

17.1. Die Vernehmlassungen

Der MV beteiligte sich in den Jahren 2008/2009 an folgenden Vernehmlassungen:

- Teilzweckbindung CO₂-Gelder und Abgabebefreiung von Vermieter (8. Februar 2008)
- Weiterführung und Erweiterung der Personenfreizügigkeit (27. Februar 2008)
- Mietrechtsrevision (23. April 2008)
- Erneuerung der Allgemeinverbindlichkeit Rahmenmietvertrag Romandie (19. Mai 2008)
- Revision Postgesetzgebung (11. Juni 2008)
- Verordnung Bundesgesetz eidgenössische Volkszählung (8. Oktober 2008)
- CO₂-Gesetz (4. Februar 2009)
- Energiegesetz (4. Februar 2009)
- Raumentwicklungsgesetz (14. April 2009)
- Ersatzbeschaffung Wohneigentum (3. Juni 2009)
- Besteuerung des Wohneigentums (9. Dezember 2009)

17.2. Medienklärungen

- Flankierende Massnahmen zur Personenfreizügigkeit (25. Januar 2008)
- CO₂-Teilzweckbindung (8. Februar 2008)
- Vernehmlassungsbeginn Mietrechtsrevision (27. Februar 2008)
- Zivilprozessordnung Beratung Nationalrat (27. Mai 2008)
- Bausparen Beratung Vorstösse Ständerat (10. Juni 2008)
- Neue Dienstleistungen des MV (10. Juni 2008)
- Nebenkosten (15. Juni 2008)

- Energetisches Förderprogramm (3. Juli 2008)
- Leerwohnungsquote (1. September 2008)
- Ergänzungsleistungen und Wohnansätze (5. September 2008)
- Mängelberatung des MV (15. September 2008)
- Verbandsbeschwerderecht (21. Oktober 2008)
- Entwicklung der Hypozinsen (19. November 2008)
- Hypozinsen und Mieten (26. November 2008)
- Verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung (3. Dezember 2008)
- Botschaft Bundesrat Mietrechtsrevision (12. Dezember 2008)
- Einreichung Bausparinitiative HEV (23. Januar 2009)
- Beratungsschwerpunkte Hotline 2008 (28. Januar 2009)
- Stellungnahme CO₂-Gesetz und Energiegesetz (10. Februar 2009)
- Mietrecht Beratung Rechtskommission Nationalrat (26. März 2009)
- Energetische Förderprogramme Forderungen MV (1. April 2009)
- Raumplanungsgesetz Vernehmlassungsantwort MV (14. April 2009)
- Statistiktool Homepage MV (19. Mai 2009)
- Mietrecht Beratung Nationalrat (25. Mai 2009)
- Sinkender Referenzzinssatz (2. Juni 2009)
- Referenzzinssatz und Teuerung (5. Juni 2009)
- Sinkender Referenzzinssatz (1. September 2009)
- Leerwohnungsquote (14. September 2009)
- Botschaft Bundesrat Bausparen (18. September 2009)

- Mietrecht Beratung Rechtskommission Ständerat (11. November 2009)
- Vorstoss Ertragskündigung Anita Thanei (8. Dezember 2009)
- Studie Personenfreizügigkeit (11. Dezember 2009)
- Wohneigentumsbesteuerung Vernehmlassungsantwort MV (15. Dezember 2009)

17.3. Präsidium und Vorstand des SMV/D

- Anita Thanei, lic.iur., Rechtsanwältin, Nationalrätin Zürich, Präsidentin, Ressort Mietrecht
- Armin Jans, Dr. rer. pol., Zug, Dozent Zürcher Hochschule Winterthur, Ressort Finanzen, Personal und Strukturen
- Evi Allemann, lic. iur., Nationalrätin Bern, Ressort Wohnbau-förderung
- Andreas Béguin, lic. iur., Rechtsanwalt, Basel
- Urs Bosshard, lic. iur., Rechtsanwalt, Rüti ZH, Ressort Sektionsverantwortlicher (bis Dezember 2009)
- Heinz Brunner, Chef Abteilung Bäder Stadtverwaltung St. Gallen, St. Gallen, Ressort neue Dienstleistungen
- Sarah Brutschin, lic. iur., Rechtsanwältin, Basel, Ressort Qualitätssicherung der Dienstleistungen
- Balthasar Glättli, Geschäftsleiter Solidarité sans frontières (ab Dezember 2009)
- Richard Püntener, lic. iur., Fürsprech und Notar, Grenchen, Ressort Aus- und Weiterbildung
- Doris Stump, Verlegerin, Nationalrätin Aargau, Ressort Energiepolitik und Raumplanung
- Jakob Trümpy, lic. iur., Fürsprech, Rheinfelden, Ressort Internationale Verbindungen mit der Mieterallianz IUT und Ressort Verlag
- Carmen Wettstein, lic. iur., Rechtsanwältin, Zürich (ab Dezember 2009)

- Beat Züsli, Architekt und Energiefachmann, Luzern, Ressort Wohnbausanierungen

17.4. Die MitarbeiterInnen der Geschäftsstelle des SMV/D

- Regula Mühlebach, lic. iur., Geschäftsleiterin
- Michael Töngi, lic. phil I., stellvertretender Geschäftsleiter, Kampagnenleiter
- Peter Macher, Verlag, Kurse und Seminare, Homepages
- Judith Joss, Administration, Mutationen, Versand Verlag, Telefon,
- Maya Kaufmann, Buchhaltung, Administration, Telefon
- Iva Collenberg, Kursverwaltung „mietrechtspraxis, Fachzeitschrift mp, Telefon
- Erika Wagner, lic. iur., telefonische Mietrechtsberatung „Hotline“ (Leitung)
- Anna Kley, Dr. iur., Rechtsanwältin, telefonische Mietrechtsberatung „Hotline“
- Rudolf Spöndlin, lic. iur., telefonische Mietrechtsberatung „Hotline“