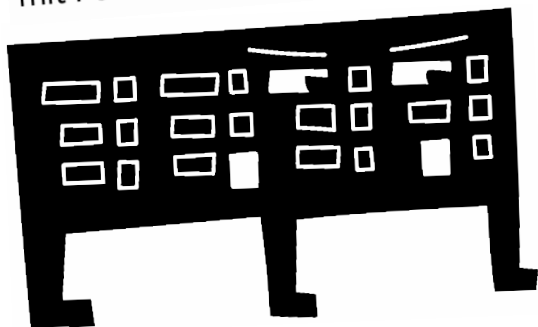


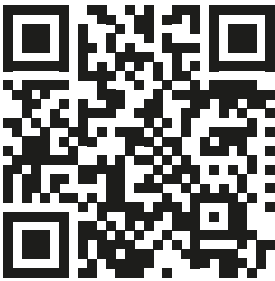
# WER BESITZT UNSERE HÄUSER?



Version 2 / September 2022

Mieten-Martas  
unfertiger Recherchier-Leitfaden  
mit Fokus auf den Kanton Zürich



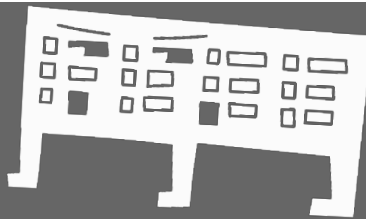


Download unter [www.mieten-marta.ch/recherchehilfen](http://www.mieten-marta.ch/recherchehilfen)

Möchtest du etwas melden? Hast du eine Frage?

Schreib der Mieten-Marta auf [post@mieten-marta.ch](mailto:post@mieten-marta.ch)

# INHALTSVERZEICHNIS



- 3 Warum recherchieren?
- 3 Wann recherchieren?
- 4 Benutzungshinweise
- 6 TEIL 1: ERSTE EINSCHÄTZUNG**
- 6 **Wem gehört das Haus**
  - 6 a) Grundbuchabfrage
  - 7 b) Abfragen über Online-Plattformen
  - 8 c) Historische Recherche
- 9 **Wann wurde das Haus gebaut?**
- 11 **Welche rechtlichen Bestimmungen gelten für das Haus?**
  - 11 BZO-Abfrage für die Stadt Zürich
  - 12 BZO-Abfrage für den Kanton Zürich
- 14 **Gibt es bereits ein ausgeschriebenes Bauprojekt?**
  - 14 a) Baugesuch nicht verpassen
  - 15 b) Baugesuch anschauen
  - 15 c) Bauentscheid anfordern
  - 15 Bauprojekt frühzeitig aufspüren
- 17 **(Wie) werden Wohnungen neu vermietet?**
- 19 TEIL 2: VERTIEFTE RECHERCHE FÜR AKTIONEN**
- 20 **Wer ist/wäre von einer Kündigung betroffen?**
- 21 **Was ist von den Eigentümer\*innen zu erwarten?**
  - 21 Typen von Eigentümer\*innen
  - 22 Wo recherchiere ich zu Eigentümer\*innen?
  - 23 Vertiefte Recherche von Firmen
- 25 **Vertiefte historische Recherche zum Haus**

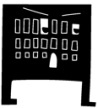


## WARUM RECHERCHIEREN?

Wer den Verdacht hat, dass das eigene Haus bald abgerissen oder zumindest allen Mieter\*innen gekündigt werden könnte, fühlt sich oft ohnmächtig. In einer solchen Situation kann es helfen, sich gut zu informieren um eine bessere Einschätzung der Lage zu erhalten.

- Wie bedroht ist mein Haus?
- Wer sind eigentlich die Eigentümer\*innen meines Hauses?  
Sprich: Wer bestimmt über die Zukunft meines Hauses und wen muss ich adressieren, wenn ich mich wehren möchte?
- Was ist die Geschichte meines Hauses? Kann ich damit noch weitere historische / gesellschaftliche / öffentliche / politische Interessen verknüpfen und so Verbündete suchen?

Dies ist eine wichtige Grundlage, um sich mit anderen Mieter\*innen zusammen zu schliessen und sich dafür einzusetzen, möglichst lange 'hier' wohnen zu bleiben.



## WANN RECHERCHIEREN?

Folgende Anzeichen können auf eine kommende Leerkündigung hinweisen:

- Stehen Wohnungen leer?
- Bekommen neue Mieter\*innen nur noch befristete Verträge?
- Werden leere Wohnungen nur noch an Studierende vermietet?
- Werden keine Reparaturen mehr gemacht?
- Kommen Architekt\*innen oder Handwerker\*innen in unser Haus, um Messungen zu machen?
- Hat unsere Verwaltung gewechselt?
- Wurde unser Haus verkauft?
- Stehen an unserem Haus Baugespanne?

Es hilft immer, sich zu solchen Anzeichen auch mit den Nachbar\*innen, den Hauswärt\*innen etc. auszutauschen. Gemeinsam hat man mehr Augen und weiss mehr.



## BENUTZUNGSHINWEISE

**Im ersten Teil (Erste Einschätzung)** werden einfache Recherche-Hinweise gegeben, um eine erste Einschätzung vorzunehmen: "Gibt es Hinweise darauf, dass unser Haus in den nächsten Jahren leergekündigt werden könnte? Sollten wir Mieter\*innen uns frühzeitig zusammenschliessen, um uns zu wehren?" Es lohnt sich, diese Recherche-Hinweise vollständig durchzuführen.

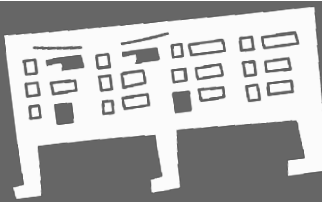
**Im zweiten Teil (Recherche für Aktionen)** werden vertiefte Recherchemöglichkeiten dargestellt. Diese richten sich v.a. an Mieter\*innen, welche sich zusammenschliessen und sich für ihr Wohnrecht wehren möchten. Diese Recherchemöglichkeiten sind aufwändig und es ist nicht zu erwarten, dass alle durchgeführt werden können. Das Dokument wurde so aufgebaut, dass sich Nutzer\*innen an den Titel-Fragen orientieren können um die relevanten Hinweise zu finden.

Dies ist ein Arbeitsdokument, das sich stetig erweitern wird. Wenn ihr selbst weitere Recherche-Tipps habt, meldet euch sehr gerne! Ihr könnt es auch als offenes Dokument herunterladen und weiterschreiben.

Kontakt: [post@mieten-marta.ch](mailto:post@mieten-marta.ch)



# ERSTE EINSCHÄTZUNG



## WEM GEHÖRT DAS HAUS?

Oft kennen Mieter\*innen nur die Verwaltung ihrer Wohnung, wissen aber nicht, wem die Liegenschaft gehört. Dies zu wissen ist aber sehr wichtig, weil die letzten Entscheide tragen die Eigentümer\*innen. Sie müssen auch zur Verantwortung gezogen werden, sei es im Dialog, mit öffentlichem Druck oder per rechtlichen Schritten.

### a) Grundbuchabfrage

Wir alle dürfen Grundbücher nach Angaben von Eigentümer\*innen anfragen. Die Grundbücher haben den Auftrag, öffentlich zugänglich zu sein. In einigen Kantonen (z.B. Basel-Stadt) sind sie sogar online zugänglich. Im Kanton Zürich jedoch nur telefonisch. Serien-Abfragen sind nicht erlaubt, darum darf mensch in Zürich nur 3 gratis Abfragen pro Tag ans Grundbuchamt richten. Sonst kostet es.

- Richtiges Grundbuchamt herausfinden: [notariate-zh.ch](http://notariate-zh.ch) → Zuerst bei „Wählen Sie Ihr Notariat“ die Adresse der gesuchten Liegenschaft eingeben
- Notariat anrufen (es reicht zu sagen „Grüezi, ich bin XY, ich hätte gerne eine Auskunft aus dem Grundbuch zur Adresse ABC“). Eine Begründung ist nicht notwendig. Falls doch gefragt wird, ist es kein Problem zu sagen, man sei eine besorgte/interessierte/engagierte Nachbar\*in/Stadtbewohner\*in.

**Folgende Fragen könnt ihr dem Grundbuchamt stellen:**

- wer ist aktuelle Eigentümer\*in?
- was ist die Adresse von Eigentümer\*in?
- was ist das letzte Verkaufsdatum des Grundstücks?

- was ist das Baujahr?
- wer ist vorherige\*r Eigentümer\*in? (Telefonisch klappt es nicht immer, vorherige Eigentümer\*innen in Erfahrung zu bringen; teils wird eine schriftliche Anfrage mit Begründung / Verwendungszweck verlangt. Dann z.B. ehrlich sagen, dass ihr Mieter\*innen seid, die sich um ihr Quartier sorgen. Oder Architekturstudierende. Einfach probieren...)

**Tipp:** Es lohnt sich, mit den 3 Gratis-Abfragen pro Tag gleich die Nachbarsgrundstücke mit abzufragen. Denn falls mehrere Grundstücke derselben Person/Firma gehören, und vor allem falls dies ev. erst seit kurzem so ist, dann kommt höchstwahrscheinlich bald eine grössere Planung/Bebauung. Am nächsten Tag nochmals anrufen und so lange weiter fragen, bis alle Angaben zusammen sind.

**Tipp:** Manchmal gibt es pro Grundstück mehrere Hausnummern. Dann müsstet ihr eigentlich nur eine der Hausnummern abfragen. Ihr könnt daher vorher im Katasterplan nachschauen, welche Häuser alle zu einem Grundstück gehören ([www.katasterauskunft.stadt-zuerich.ch](http://www.katasterauskunft.stadt-zuerich.ch)).

## **b) Abfragen über Online-Plattformen**

Es gibt wenige Möglichkeiten, auch online nachzuschauen, ob euer gesuchtes Haus vielleicht bereits irgendwo erfasst ist. (Achtung: Dort sind aber längst nicht alle Eigentümer\*innen erfasst)

- **Ist das Haus gemeinnützig?** Welche Liegenschaften der Stadt/Gemeinde oder Genossenschaften gehören, ist im GIS öffentlich einsehbar.  
 → Schau im kantonalen GIS ([maps.zh.ch](http://maps.zh.ch)) → Karten (linke Spalte) → im Filter-Suchfeld 'gemeinnützig' suchen → Karte 'Wohnbauten gemeinnützigter Bauträger' öffnen  
 → Oder schau im städtischen GIS ([www.maps.stadt-zuerich.ch](http://www.maps.stadt-zuerich.ch)) → weitere Karten → gemeinnützigter Wohnungsbau (violette Gebäude)  
 Aber Achtung: Diese Einträge sind teilweise fehlerhaft. Wenn's wichtig ist, die Infos besser nochmals telefonisch beim Grundbuchamt oder via Websites der Genossenschaften überprüfen.
- **Wurde das Haus bereits von Journalist\*innen oder Aktivist\*innen recherchiert?** Schau zum Beispiel bei...  
 → REFLEKT (<https://reflekt.ch/recherchen/zuerichaufdecken/>)  
 → es sind auch weitere Projekte und Recherchen in Erarbeitung, jedoch noch nicht fertig; für Updates schreibe an [post@mieten-marta.ch](mailto:post@mieten-marta.ch)



## c) Historische Recherche

Es kann auch interessant sein herauszufinden, wie lange das Haus schon den jetzigen Eigentümer\*innen gehört und wem es vorher bzw. früher gehört hat. Ist es schon lange im Familienbesitz und wurde von Generation zu Generation vererbt? Oder gab es gerade kürzlich erst eine 'Handänderung'? Dazu gibt es neben dem Grundbuchamt (s. oben) folgende Recherchemöglichkeiten:

- Bis vor 25 Jahren wurden städtische **Adressbücher** geführt, in denen nicht nur die Bewohner\*innen eines Hauses sondern auch die Eigentümer\*innen aufgeführt waren. Die ‚Zürcher Adressbücher‘ von 1886 bis 1996 stellt die Zentralbibliothek als Download zur Verfügung. Interessant ist jeweils das Häuserverzeichnis in Band 2. Hier zum Beispiel dasjenige von 1996: <https://doi.org/10.20384/zop-825> (Eigentümer\*innen sind die Namen mit dem Punkt/Stern vorne dran)
- Nachbar\*innen fragen, die schon lange da wohnen
- ➔ Mehr Tipps für eine historische Recherche gibt's im Teil Zwei, Seite 24

### Interpretation der Recherche

- Wer die Eigentümer\*innen einer Liegenschaft kennt, weiss nun, wer das relevante Gegenüber ist. ➔ Für eine vertiefte Recherche der Eigentümer\*innen, siehe Teil zwei, Seite 20
- Falls ihr merkt, dass mehrere Liegenschaften bzw. Grundstücke nebeneinander denselben Eigentümer\*innen gehören, wird es besonders brisant: Dann könnte hier zumindest theoretisch ein grösseres (=lukrativeres) Bauprojekt gemacht werden.
- Natürlich kann auch auf kleineren Grundstücken zünftig Geld gemacht werden, wenn z.B Stockwerkeigentum gebaut und verkauft wird.
- Interessant sind auch die Eigentumsverhältnisse der Nachbarsgrundstücke: Sind dies Erbgemeinschaften, die ev. zerstritten sind und zum Verkauf gedrängt werden könnten? Oder gehören benachbarte Grundstücke denselben Eigentümer\*innen, was auf einen sukzessiven Aufkauf hindeuten könnte?
- Wenn ihr herausfindet, dass kürzlich ein Verkauf passierte, kann dies ein Hinweis darauf sein, dass grössere Investitionen anstehen.



# WANN WURDE DAS HAUS GEBAUT?

Das Alter vom Haus kann wichtig sein, um besser abschätzen zu können, was der Bau-Standard ist und wie wahrscheinlich ein 'Erneuerungszyklus' ansteht.

Hier gibt es Informationen zum Alter des Hauses:

- kantonalen GIS-Browser öffnen ([maps.zh.ch](https://maps.zh.ch))
- die Karte 'Gebäudealter' auswählen: im Tab 'Karten' (linke Spalte) via Suchfeld (wo 'Filter' drin steht)
- gewünschte Liegenschaft suchen: direkt auf der Karte oder im Tab 'Adresse' (linke Spalte) via Suchfeld 'Adresse' und richtige Adresse aus Dropdown-Menü auswählen

The screenshot shows the GIS browser interface with the following sections:

- Karten**: Tab 'Gebäudealter' selected.
- Raumplanung, Zonenpläne (1 Karte)**: 'Gebäudealter' map selected.
- Suche**: Search tabs 'Adresse' and 'Grundstück'. Search input: 'Badenerstrasse 409'. Results: 'Badenerstrasse 409, 8003 Zürich'.
- Informationen**: Tab 'Info' selected. Text: 'In der Karte auf das interessierende Objekt klicken!'. Information: 'Informationen für ausgewählte Themen bei Koordinate 2680631 / 1248162 (Höhe: 410.8 m)'. Link: 'Weitere Standortinformationen'. Section: **Baujahr** (circled in red). Sub-section: 'Gebäudetyp' 'Baujahr Markieren'. Data: 'Gebäude Verwaltung' '1948'.
- Legend**: Color-coded legend for building years: ab 2011, 2001-2010, 1991-2000, 1981-1990, 1971-1980, 1961-1970, 1951-1960, 1925-1950, 1901-1925, 1876-1900, 1850-1875, vor 1850, unbekannt.

## Interpretation der Recherche

- Momentan ist zu beobachten, dass Häuser mit den Baujahren 1950-1970 besonders stark von Abrissen bedroht sind.
- Wichtig ist auch herauszufinden, wann die letzte Sanierung passiert ist – normalerweise rechnen Eigentümer\*innen etwa alle 30 Jahre mit einer grösseren Sanierung. Dies steht nicht im GIS, dies wissen aber oft langjährige Bewohner\*innen.
- Und achtung: Uns sind auch Fälle bekannt, in denen Häuser abgerissen werden, die vor 4 Jahren noch totalsaniert wurden (mitsamt Leitungen und Dämmung)!



## WELCHE RECHTLICHEN BESTIMMUNGEN GELTEN FÜR DAS HAUS? (BZO)

!!! Die Bau- und Zonenordnung (BZO) ist das gesetzliche Regelwerk, das für die Eigentümer\*innen verbindlich ist. (Es gibt noch weitere Regelwerke, die aber nur für die Behörden, nicht für die Eigentümer\*innen verbindlich sind). In der BZO wird zum Beispiel beschrieben, wie hoch und wie viel Fläche Eigentümer\*innen bauen dürfen, wie viel Wohnnutzung vorgeschrieben ist, teils auch gestalterische Vorgaben etc. Um mögliche Umbaupläne von Eigentümer\*innen zu verstehen, ist es also recht interessant nachzuschauen, welche Rahmenbedingungen ihnen die BZO stellt.

Die Zürcher BZO ist unterteilt in...

- den Zonenplan, auf dem jedes Grundstück eingezeichnet ist)
- und die Bauordnung (das ist der Text mit den Bestimmungen dazu)
- ➔ Diese beiden Teile findet ihr, wenn ihr in die Suchmaschine eures Vertrauens ‚Bau- und Zonenordnung‘ sowie die Gemeinde eures Interesses eingibt.

Um die BZO-Abfrage etwas einfacher zu machen, gibt es die Infos oft auch in Form von digitalen und interaktiven Karten:

### BZO-Abfrage für die Stadt Zürich

- ➔ Katasterplan der Stadt Zürich öffnen: [www.katasterauskunft.stadt-zuerich.ch](http://www.katasterauskunft.stadt-zuerich.ch)
- ➔ Grundstück suchen: im Suchfeld in der linken Spalte die Adresse der gewünschten Liegenschaft eingeben oder auf der Karte suchen ➔ gewünschtes Grundstück anklicken
- ➔ im Dropdown-Menü (linke Spalte) die gewünschten Infos anwählen
- ➔ zuunterst kann via ‚Gesamtbericht erstellen‘ auch ein PDF mit allen Bestimmungen der BZO für den gewählten Kataster erstellt werden

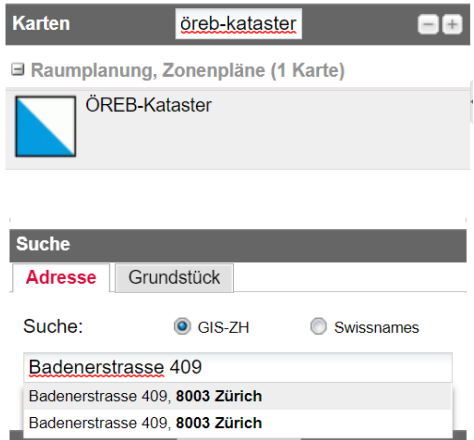
Alternativ gibt es alle Infos und Karten der Stadt-zürcher BZO auch hier: <https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/staedtebau/planung/bzo.html>

**Hinweis:** die BZO der Stadt Zürich wird demnächst überarbeitet

## BZO-Abfrage für den Kanton Zürich

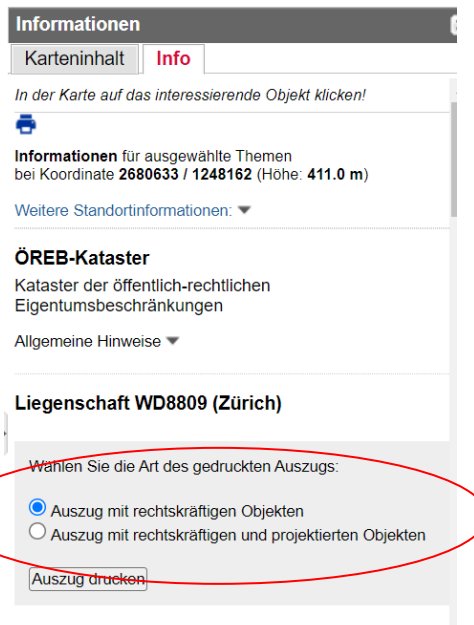
→ kantonalen GIS-Browser öffnen: [maps.zh.ch](https://maps.zh.ch)

→ die Karte 'ÖREB-Kataster' auswählen: in linker Spalte im Abschnitt 'Karten' im Suchfeld (wo 'Filter' steht) nach 'ÖREB' suchen



→ Grundstück suchen: in linker Spalte im Abschnitt 'Suche' im Tab 'Adresse' die Adresse der gewünschten Liegenschaft eingeben → richtige Adresse aus dem Dropdown-Menü auswählen

→ Informationen über das Grundstück herauslesen: auf der Karte auf den gewünschten Kataster klicken > in rechter Spalte (Informationen) den Tab 'Info' auswählen > eine der zwei Optionen wählen



→ Via 'Auszug drucken' können die Informationen für den gewählten Kataster auch als PDF heruntergeladen werden.

## Interpretation der Recherche

Hinweis: In diesem Abschnitt geht es um einen ersten Eindruck des 'Ausnutzungspotenzials' eines Grundstücks. Für eine etwas genauere Einschätzung s. weiter unten 'Hat die Liegenschaft 'Ausnutzungspotenzial'?'

- **Zone herauslesen:** Die Zone zu wissen ist deswegen wichtig, weil dann klarer wird, was potenziell auf diesem Grundstück gebaut werden könnte. Dies kann mensch dann mit der bestehenden Liegenschaft abgleichen: Hat das bestehende Haus so viele Stockwerke wie es haben könnte? (vor Ort oder auf Google Street View prüfen)  
**W2-6:** bedeutet "Wohnzone" und die Zahl dahinter zeigt an, wie viele Stockwerke potenziell möglich wären  
**Q:** bedeutet "Quartiererhaltungszone"  
**Z5-7:** bedeutet "Zentrumszone"  
**K:** bedeutet "Kernzone"
- Beispiel: wenn z.B. ein Haus 2 Stockwerke hat in einer W3 oder W4 Zone, kann von einigem Interesse seitens der Eigentümer\*in ausgegangen werden, hier etwas zu bauen
- Achtung: die Dachgeschosse zählen teils nicht dazu, genau prüfen, in BZO nachlesen.
- **Denkmalschutz herauslesen:** Teilweise sind ganze Gebäude oder Teile von Gebäuden (z.B. "Fassade") geschützt. Steht eine Liegenschaft unter Denkmalschutz (oder im Inventar), bestehen für ein mögliches Bauprojekt noch weitere gesetzliche Bestimmungen. Dabei gibt es verschiedene Schutzstufen:  
"im Inventar" ist die niedrigste Stufe und bedeutet, dass es bei einem Bauvorhaben nochmals geprüft wird ob es schützenswert ist.
- **Arealüberbauung:** Ab einer bestimmten Grundstückgröße ist eine sog. Arealüberbauung möglich, dann kann noch mehr gebaut werden, ein Neubau wird meist noch lukrativer.



Dazu gibt es noch viel mehr zu sagen. Fragt befreundete Architekt\*innen und meldet euch mit helfenden Hinweisen bei [post@mieten-marta.ch](mailto:post@mieten-marta.ch)



# GIBT ES BEREITS EIN AUSGESCHRIEBENES BAUPROJEKT?

Oftmals erfahren Mieter\*innen sehr lange nicht, dass Eigentümer\*innen ein Bauprojekt planen. Aber: fast jede bauliche Veränderung braucht eine amtliche Bewilligung. Dafür muss ein Baugesuch gestellt werden und eine Baueingabe (mit Plänen etc.) an die Baubehörde gemacht werden. Spätestens dann, wenn ein Baugesuch bei der Stadt eingegeben wird, wird dies auch öffentlich bekannt gegeben (im Amtsblatt). Gleichzeitig wird das Bauvorhaben für alle sichtbar ausgesteckt: mit sogenannten Baugespannen, welche die Ausmasse (Breiten und Höhen) des Um- oder Neubaus anzeigen. Das ganze Bauvorhaben ist dann während 30 Tagen öffentlich für alle einsehbar.

Weitere Infos zum Baubewilligungsverfahren...

- von der Stadt Zürich: [www.stadt-zuerich.ch/baubewilligungsverfahren](http://www.stadt-zuerich.ch/baubewilligungsverfahren)
- vom Kanton Zürich: <https://www.zh.ch/de/planen-bauen/baubewilligung/baueingabe-verfahren.html>

## a) Baugesuch nicht verpassen

Schaut regelmässig, ob bei der Liegenschaft eures Interessens Baugespanne stehen oder sucht im Amtsblatt nach der Adresse, um die Ausschreibung nicht zu verpassen. Mindestens alle 3 Wochen, sonst verpasst ihr es.

- **In der Stadt Zürich** im Tagblatt, welches einmal wöchentlich am Mittwoch erscheint und in der Stadt verteilt wird (oder auch als E-Paper: [www.tagblattzuerich.ch](http://www.tagblattzuerich.ch))

Oder im Online-Suchportal der Stadt Zürich [stadt-zuerich.ch/amtsblatt](http://stadt-zuerich.ch/amtsblatt).

- **Im Kanton Zürich** im Amtsblatt ([www.amtsblatt.zh.ch](http://www.amtsblatt.zh.ch)) → auf ,alle kommunalen Bauprojekte' klicken und im Suchfilter dasselbe wählen → je nach Wunsch Suche verfeinern (z.B. mit dem Namen der Gemeinde, Strasse, Eigentümer\*in, ...)

Hinweis: im kantonalen Amtsblatt erscheinen auch die Stadtzürcher Baugesuche.

## b) Baugesuch anschauen

Wenn ein Bauvorhaben ausgeschrieben ist, kann es spannend sein, sich in der 20-tägigen Auflagezeit die Baugesuchsunterlagen und -Pläne anzuschauen

- vor Ort bei der Baubehörde (in der Stadt Zürich: beim Amt für Baubewilligungen im Amtshaus IV, Lindenhofstrasse 19, Büro 003; 8-9 Uhr ohne Anmeldung, sonst nur nach telefonischer Absprache: 044 412 20 11)
- oder je nach Gemeinde auch digital (in der Stadt Zürich suche dafür online das Formular 'digitale Einsicht in Projektpläne')

## c) Bauentscheid anfordern

Wer wissen möchte, was die Baubehörde zum Projekt entscheidet, oder diesen Entscheid sogar anfechten möchte, muss den baurechtlichen Entscheid anfordern – denn die Baugesuche werden zwar öffentlich publiziert, nicht aber die Bauentscheide.

Der Bauentscheid **muss** während der 20-tägigen Auflagefrist angefordert werden, und wird dann, sobald er parat ist, von der Gemeinde zugeschickt. Angefordert werden kann der Bauentscheid in der Regel auch vor Ort oder schriftlich bei der Baubehörde (manche Gemeinden haben dafür ein Formular auf ihrer Website, wie z.B. das 'Formular Zustellung des baurechtlichen Entscheids' der Stadt Zürich). In der Stadt Zürich kostet das 50 Franken.

Rekursberechtigt sind betroffene Nachbar\*innen oder der Heimatschutz – aber nur, wenn sie rechtzeitig den Bauentscheid angefordert haben. Nach Erhalt des Bauentscheids bleiben 30 Tage Zeit für den Rekurs. Die Bewohner\*innen der Liegenschaft selbst sind leider nicht rekursberechtigt.

## Bauprojekt frühzeitig aufspüren

Noch besser wär's natürlich, schon vor dem Baugesuch vom Bauprojekt zu wissen.

- Es gibt verschiedene Anzeichen dafür, dass bald was ansteht (siehe 'Wann recherchieren?' auf Seite 3).
- Falls die Eigentümer\*innen oder die Hausverwaltung grössere Firmen arbeiten dort vielleicht Bekannte von euch, die ihr fragen könnt.
- Falls kürzlich die Verwaltung gewechselt hat kann es sich lohnen, bei der ehemaligen Verwaltung nachzufragen, denn sie haben nichts mehr zu



verlieren, sind eventuell sogar schlecht zu sprechen auf die Eigentümerschaft, und bereit etwas über deren Pläne auszuplaudern.

- Bei grösseren Bauprojekten kann es sein, dass frühzeitig eine Testplanung/Machbarkeitsstudie oder ein Städtebau-, Architektur- oder Freiraumwettbewerb ausgeschrieben ist oder später konkrete Bauaufträge. Dies findet ihr via übliche Suchmaschinen oder auf Plattformen wie [www.simap.ch](http://www.simap.ch), [competitions.espazium.ch](http://competitions.espazium.ch), im [Baublatt.ch](http://Baublatt.ch), bei [www.wettbewerbe-aktuell.de](http://www.wettbewerbe-aktuell.de) ... – oder ihr fragt bei Planer\*innen/Architekt\*innen rum, falls ihr welche kennt.
- Die Kreisarchitekt\*innen wissen oft als erste (vor der Veröffentlichung des Baugesuchs), dass was geplant wird. Mit ihnen sprechen sich Eigentümer\*innen/Planer\*innen gerade bei komplexen Projekten schon frühzeitig ab. Sie geben eigentlich keine Auskunft, aber manchmal klappt es anzurufen und z.B. mit einem wissenschaftlichen Interesse zu begründen oder fürs Studium oder als kranke/schwangere/sensible Anwohner\*in oder als Gewerbetreiber\*in in der Nähe oder oder oder...

**Achtung:** Es ist Vorsicht geboten, die Eigentümerschaft direkt nach ihren Plänen zu fragen. Damit weckt ihr vielleicht schlafende Hunde, oder bringt sie erst auf die Idee, dass man etwas ahnt, was dazu führen könnte, dass sie schneller/schlauer vorwärts machen.

### Interpretation der Recherche

- Falls ein Baugesuch vorliegt, ist die Planung schon sehr weit fortgeschritten. Üblicherweise wurde dann den Mieter\*innen bereits gekündigt. Falls noch nicht gekündigt wurde, und sich die Mieter\*innen wehren möchten, muss es nun schnell passieren:
- Es kann ein Baurekurs eingereicht werden (von Nachbar\*innen, vom Heimatschutz oder ähnlichen Verbänden). Manchmal kann damit ein Bauprojekt verzögert oder sogar verhindert werden.
- Falls die Kündigung noch kommt, kann diese von den Mieter\*innen angefochten werden. Je mehr mitmachen, desto besser die Ausgangslage. Weitere Informationen dazu gibt es zum Beispiel auf der Website des Mieterinnen- und Mieterverbands.



## (WIE) WERDEN WOHNUNGEN NEU VERMIETET?

Wann immer im Haus Wohnungen leer stehen oder neu vermietet werden, kann dies spannende Hinweise darauf geben, ob bald eine Sanierung oder ein Abriss ansteht.

- Sucht hin und wieder (oder spätestens wenn ihr wisst, dass jemand auszieht) auf den üblichen Wohnungsportalen nach der **eigenen Adresse** bzw. der Adresse der Liegenschaft, die euch interessiert: zum Beispiel [www.homegate.ch](http://www.homegate.ch) , [www.immoscout24.ch](http://www.immoscout24.ch) , [www.comparis.ch](http://www.comparis.ch) .... Aber auch auf der Webseite der Hausverwaltung sowie bei bekannten Zwischennutzungsvermittlern (Projekt Interim, Intermezzo, Raumbörse Dynamo etc.)

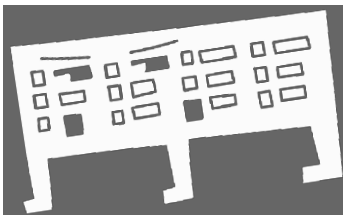
**Tipp:** oftmals kann mensch auf diesen Plattformen nicht nach einer spezifischen Adresse suchen. Aber ihr könnt auf der Kartenansicht an die Adresse navigieren.

Ausserdem: Mensch kann auch einfach mal aus Neugierde via Vermietungsplattformen nach befristeten/temporären Vermietungen in seinem Quartier suchen (manchmal gibt's das als Suchfilter) – das gibt Hinweise darauf, wo sich vielleicht bald was verändert.

- Fragt Bewohner\*innen**, die ausziehen, unter welchen Bedingungen sie ausziehen: müssen sie Nachmieter\*innen suchen? müssen sie eine normale Wohnungsabgabe machen? müssen sie für Schäden aufkommen?... Oder wurde ihnen vielleicht gesagt dass nicht mehr vermietet wird oder dass in der Wohnung noch Arbeiten anstehen (streichen, reparieren etc.)?
- Fragt Neu-Eingezogene**, ob sie einen befristeten oder einen unbefristeten Vertrag haben und wieviel Miete sie bezahlen.

## Interpretation der Recherche

- Wenn eine Leerkündigung geplant ist, werden Wohnungen meist nur noch befristet vermietet (oder gar nicht mehr). Wenn ihr bei der gesuchten Liegenschaft also befristete Wohnungen ausgeschrieben seht, schaut euch das Datum genau an: Die Dauer der Befristung kann zusätzlich Hinweise über geplante Zeiträume geben.  
**Achtung:** Umgekehrt bedeutet eine unbefristete Ausschreibung noch nicht, dass in den nächsten Jahren nichts geplant ist.
- Wenn in neu vermieteten Wohnung noch Zeit und Geld für einen anständigen Unterhalt investiert wird (streichen, Reparaturen, neue Geräte...) kann das darauf hinweisen, dass nicht allzu bald eine grössere Sanierung ansteht.



## VERTIEFTE RECHERCHE FÜR AKTIONEN

Folgende Recherchemethoden eignen sich, wenn ihr in der ersten Einschätzung zum Schluss gekommen seid, dass ihr euch beim gesuchten Haus Sorgen um eine Leerkündigung macht (also darum, dass wegen Abriss- oder Totalsanierungsplänen allen Mieter\*innen gekündigt wird). Oftmals werden diese Punkte erst im Verlauf des weiteren Geschehen wichtig, z.B. wenn es sich konkretisiert, dass ihr die Eigentümer\*innen kontaktieren möchtet, wenn ihr eine Aktion plant oder an die Öffentlichkeit gehen möchtet.

### Überblick:

- Wer ist/wäre von einer Kündigung betroffen?
- Was ist von den Eigentümer\*innen zu erwarten?
- Vertiefte historische Recherche zum Haus

### Zu folgenden Punkten liesse sich auch vieles sagen:

- 'Gemeinnützigkeit' besser verstehen
- Gibt es eine öffentliche Berichterstattung?
- Gibt es eine politische Debatte / politische Schritte?
- Gibt es gesetzliche Restriktionen für ein Bauvorhaben?
- Gilt die Liegenschaft als 'sanierungsbedürftig'?
- Hat die Liegenschaft 'Ausnutzungspotenzial'?
- 'Könnten' hier deutlich höhere Mieten verlangt werden?
- Welche Strategien der Stadtentwicklung könnten diese Liegenschaft betreffen?
- Was ist die Geschichte dieser Liegenschaft?

Weisst du  
mehr?

Möchtest und kannst du bei (einer) dieser Frage(n) helfen/Tipps geben? Bitte melde dich unter [post@mieten-marta.ch](mailto:post@mieten-marta.ch)



## WER IST/WÄRE VON EINER KÜNDIGUNG BETROFFEN?

Diese Frage ist wichtig, weil so die Basis eurer Gruppe klarer wird. Als Einzelpersonen kann mensch kaum etwas ausrichten, um Einfluss auf die Planung zu bekommen. Aber wenn sich Mieter\*innen zusammenschliessen, haben sie mehr Chancen. Darum ist wichtig zu verstehen, wer von einer möglichen Kündigung betroffen ist, wer welche Bedürfnisse und Möglichkeiten hat. Wenn klar wird, dass besonders viele prekär legende Menschen betroffen sind, kann diese Information ausserdem hilfreich sein, um Solidarität im Quartier aufzubauen.

Möglichkeiten, um die Anzahl Personen, Wohnungen oder sozioökonomische Aspekte der Bewohner\*innenschaft in Erfahrung zu bringen:

- Abfrage im **Gebäude- und Wohnungsregister vom Bund**: Öffne [map.geo.admin.ch](http://map.geo.admin.ch) → Layer 'Gebäude- und Wohnungsregister' auswählen → Adresse eingeben oder auf Karte suchen → auf grünen Punkt klicken → Unter 'Zusatzinformationen' finden sich die Anzahl Geschosse und die **Anzahl der Wohnungen**.
- Quartieranalyse-Abfrage mit dem **kantonalen GIS-Browser**: <https://maps.zh.ch> → Karte 'Quartieranalyse' wählen → Adresse der Liegenschaft eingeben und auf der Karte gewünschte Liegenschaft anklicken → in rechter Spalte auf 'Info' klicken).

Folgende Aspekte können spannend sein:

- Einwohner (=absolute Anzahl hier wohnende Personen)
- Einwohnerdichte / Nutzungsdichte
- Beschäftigtendichte (=wie viele Menschen arbeitstätig sind)
- Anzahl Haushalte = bewohnte Wohnungen im Quartier (inkl. Fokus auf folgende Kategorien: mit Schulkindern, in später Familienphase, in später Pensionierungsphase)

Hinweis: die Quartieranalyse gibt es nicht für einzelne Parzellen, sondern jeweils nur für mehrere Parzellen. Dies aus Datenschutzgründen, um nicht auf einzelne Mieter\*innen Rückschlüsse ziehen zu können.

- Für die Stadt Zürich können die ‚Quartierspiegel‘ auch spannenden Aufschluss geben (gibt den Suchbegriff online ein).
- Hingehen, Augenschein vor Ort, Befragung von Mieter\*innen, ...
- ev. soziale Organisationen in der Nachbarschaft fragen ...



## WAS IST VON DEN EIGENTÜMER\*INNEN ZU ERWARTEN?

Diese Frage ist wichtig, weil die Eigentümer\*innen eure wichtigsten Gegenüber sind. Sie entscheiden letztendlich (ja: in der Schweiz gilt das Eigentum als heilig).

Und je nach Typ Eigentümer\*in funktionieren sie nach unterschiedlichen Logiken. Von einer Spekulationsfreudigen Immo-AG ist ein anderes Verhalten zu erwarten als von einer jungen Familie, eine alte Person verhält sich anders als eine Erbgemeinschaft... In diesem Kapitel versuchen wir dies etwas aufzudröseln.

Dabei **interessieren Fragen wie folgende:**

- Wie bewerten die Eigentümer\*innen diese Liegenschaft?
- Planen die Eigentümer\*innen Eigentümerschaft etwas oder haben sie anderswo weitere aktuelle (oder geplante) Bauprojekte?
- Sind sie auf Rendite aus oder gemeinnützig aufgestellt?
- Wo besitzen die gleichen Eigentümer\*innen weitere Liegenschaften?
- Was ist mit anderen Liegenschaften derselben Eigentümer\*innen passiert? Gehen sie in der Regel skrupellos oder sorgfältig vor bei (Um)Bauprojekten?
- Sind die Eigentümer\*innen sozial zu verpflichten? Oder sind sie sonstwie öffentlich angreifbar? (Schreiben sie sich z.B. Nachhaltigkeit oder sogar soziale Nachhaltigkeit auf die Fahne? Ist die Stadt / der Staat irgendwie involviert, z.B. indem sie Einsitz hat oder finanziell fördert?)

**Tipp:** Auch Infos zur **Hausverwaltung** können interessant sein. Zwar ist diese nur Handlangerin der Eigentümer\*innen, hat aber oft selbst einen guten/schlechten Ruf – was wiederum Rückschlüsse auf die Eigentümer\*innen zulässt.

### Typen von Eigentümer\*innen

Die Recherche nach Name und Adresse der Eigentümer\*innen ist auf Seite XX beschrieben. Nun lässt es sich bei Eigentümer\*innen von Immobilien grob unterscheiden zwischen...

- **Privatperson** → Überprüfen, ob die Person gleichzeitig Immobilieninvestor ist (also andere Häuser oder Firmen (mit)besitzt). Ausserdem kann das Alter interessant sein, um abzuschätzen ob das Haus bald vererbt wird und damit die Entwicklungsstrategie sich ändert.

- **Öffentliche Hand, Genossenschaft** → Recherchieren, was deren Ziele/Strategien/Versprechungen sind oder von welcher Trägerschaft und welchem politischen Milieu sie getragen werden.
- **Stiftung:** Es gibt verschiedenste Formen, Stiftungen sind immer gemeinnützig, doch oft sind Immobilien nicht ihr Kerngeschäft sondern 'nur' ihre Geldanlage. Stiftungen (und insbesondere deren Anlagestrategien) sind oftmals sehr undurchsichtig. Zudem haben auch Pensionskassen und Anlagestiftungen die Rechtsform Stiftung (wie Institutionelle Investoren behandeln). → Stiftungszweck prüfen, involvierte Personen recherchieren.
- **Kleine Immobilien- oder Baufirma:** kleine Firmen sind oftmals sehr undurchsichtig und können sehr harmlose bis sehr kritische Eigentümer\*innen sein → es lohnt sich eine Recherche des Firmengeflechts (siehe unten).
- **Grosse Firma / institutionelle Investorin (Bank, Versicherung, Immobilienfonds, Pensionkasse, Anlagestiftung, andere Finanzanleger):** diese Eigentümer\*innen sind zuallererst der Rendite verpflichtet und versuchen das absolute Maximum aus ihren Immobilien rauszuholen. Sie sind oft in verschiedene Fälle von Leerkündigungen (in mehreren Städten) verwickelt. → Es lohnt sich sowohl die Suche nach Liegenschaften in ihren Geschäftsberichten wie auch eine online-Suche nach Leerkündigungs-Fällen.
- **Andere Firma** (Firmen, deren Kerngeschäft nicht Immobilien sind)

## Wo recherchiere ich zu Eigentümer\*innen?

Folgende Quellen/Plattformen können Informationen liefern:

- Das Internet © via Suchmaschine deines Vertrauens
- Handelsregister Kanton Zürich: [zh.chregister.ch](http://zh.chregister.ch)
- Zefix (Schweiz): [www.zefix.ch](http://www.zefix.ch) (Infos aus kantonalen Handelsregistern)
- Moneyhouse: [www.moneyhouse.ch](http://www.moneyhouse.ch)
- Branchenzeitungen
- Tages-Medien / Lokalzeitungen (am Ort des Wohn-/Firmensitzes)
- Auf den eigenen Websites der Eigentümer\*innen (gerade Gemeinden/Genossenschaften veröffentlichen viele Daten/Zahlen zu ihren Liegenschaften und ihrer Immobilienstrategie – aber auch bei Firmen findet man manchmal spannende selbst-publizierte Infos)

# Vertiefte Recherche von Firmen

## Firmenadresse

Recherchiere die Firmenadresse: Die Adresse kann Auskunft darüber geben, ob die Firma eher eine Briefkastenfirma ist bzw. ob die Firma mit anderen zusammenhängt.

- schaue auf Google-Maps/Streetview nach, was für eine Art Gebäude an dieser Adresse steht. Ist es z.B. eher ein Wohngebäude irgendwo, so ist die Firma wohl eine Briefkastenfirma.
- prüfe, welche anderen Firmen an derselben Adresse gemeldet sind: Bei Moneyhouse wird gezeigt, welche anderen Firmen an derselben Adresse sind (dann wiederum lassen sich diese recherchieren).

## Besitz- und Verwaltungsstrukturen – und deren Verknüpfungen:

Recherchiere, wem die Firma gehört bzw. wer **Anteile oder Aktien** davon besitzt und insofern auch die Geschäfte der Firma beeinflusst und von ihnen profitiert:

- über die Datenbank Orbis lassen sich teilweise Beteiligungsstrukturen von Firmen erkennen (z.B. 100% Beteiligung bei einer Tochterfirma). Die Orbis kann teilweise über Universitätsnetzwerke aufgerufen werden.

Recherchiere die **Managementstruktur** der Firma: Wer ist im Verwaltungsrat, wer in der Geschäftsleitung oder einer anderen leitenden/einflussreichen Position?

- Schau im Impressum der Firmen-Website nach. Manchmal wird dort ersichtlich, wer verantwortlich ist für die Firma.
- Schau nach einem Organigramm
- Auf Zefix/Moneyhouse wird das Management angezeigt. Auf die Personen im Management klicken. In den Handelsregister-Einträgen suchen, wo sonst die Personen noch "eingetragene Personen" sind.
- Mit einem bezahlten Abo bei Moneyhouse lassen sich auch die verschiedenen Mandate der Personen anzeigen, sowie ein "Netzwerk" der Verflechtungen herstellen.

Achte dich besonders auf **berufliche und/oder verwandtschaftliche Verstrickungen** aller involvierten Personen zueinander und zu anderen Firmen (insbesondere zu Eigentümer\*innen von benachbarten Liegenschaften). Verbindungen mit anderen Firmen funktionieren oftmals über Personen im Kader/Verwaltungsrat. z.B. sitzen bei Tochterfirmen von Banken oftmals Verantwortliche der Bank an hohen Stellen in der Firma. Oder einzelne Investor\*innen besitzen viele kleine Firmen und sind



jeweils im Management der Firma. Oder es werden aus strategischen Überlegungen (die schwer durchschaubar sind) für Grundstücke/Bauprojekte neue Firmen gegründet von ungefähr denselben Personen wie bestehende Firmen.

### **Portfolios / Zahlen / Renditen**

Ein Einblick in die Portfolios oder eine Vorstellung des vorhandenen Kapitals, des jährlichen Umsatzes oder der angestrebten (Budgets/ Zielsetzungen/ Aktionärsversprechungen) oder gemachten Renditen kann dabei helfen, die zu recherchierende Liegenschaft in ein Verhältnis zu setzen und ihre akute Bedrohung zu eruieren.

- Recherchiere die öffentliche Selbstdarstellung (Website etc.) der Firma, besonders bei institutionellen Investor\*innen: Viele Finanzakteure haben aufgrund von BVG-Gesetz oder wegen der Finanzmarktaufsicht Finma Auflagen über Offenlegung ihrer "Assets". Ebenfalls legen die Akteure auch gerne ihr Portfolio offen, um gegenüber Anleger\*innen transparent zu sein. Deshalb:
- Suche auf den Webseiten von Finanzanleger nach Portfolios. Insbesondere bei Pensionskassen und Anlagestiftungen.
- Suche nach Geschäftsberichten / Jahresberichten von Immobilienfonds, meist stehen ganz unten alle Liegenschaften ihres Portfolios. Geschäftsberichte sind einfach zugänglich über [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)
- Ebenfalls nach weiteren Immobilienfonds derselben Bank suchen, die Liegenschaften werden meist von derselben Verwaltung verwaltet.

Bei kleineren Firmen kann es sich lohnen, das Gründungsjahr oder die Anzahl Mitarbeitende zu recherchieren um eine Vorstellung davon zu bekommen, wie stabil und nachhaltig die Firma wirtschaftet.



**Kennst du dich aus damit, wie man solche Recherche-Findings interpretiert und bewertet oder hast Tipps für dieses Kapitel? Bitte melde dich unter [post@mieten-marta.ch](mailto:post@mieten-marta.ch)**



# VERTIEFTE HISTORISCHE RECHERCHE ZUM HAUS

Wer sich in die nahe und ferne Vergangenheit eines Hauses reinfuxen will, um etwas über die Geschichte, den ehemaligen Zweck, ehemalige Bewohner\*innen, Nutzer\*innen und Eigentümer\*innen, vergangene Umbauten undsoweiter rauszufinden, wird vielleicht bei einer der folgenden Quellen und Archive fündig.

## Wichtige Publikationen:

- Die früherigen Stadtzürcher Adressbücher (siehe Seite 7)
- Brandschutzversicherungs-Bücher (Adresse + Baujahr erfasst), erhältlich im Stadtarchiv Zürich)
- Publikationsreihe „Baukultur in Zürich“
- „INSA: Inventar der neueren Schweizer Architektur, 1850-1920“, online unter [www.e-periodica.ch/digbib/volumes?UID=ins-001](http://www.e-periodica.ch/digbib/volumes?UID=ins-001)
- „Schweizerische Bauzeitung“: <https://www.e-periodica.ch/digbib/volumes?UID=sbz-002>

Sammlungen von Magazinen/Fachzeitschriften etc. gibt es z.B. via [www.e-periodica.ch/](http://www.e-periodica.ch/) oder via [www.e-newspaperarchives.ch/](http://www.e-newspaperarchives.ch/)

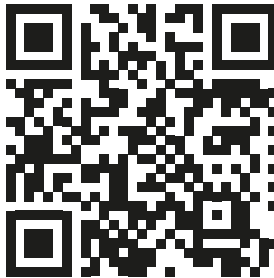
## Wichtige Archive / Inventare:

- Das **baugeschichtliche Archiv** im Zürcher Niederdorf oder online ([baz.e-pics.ethz.ch](http://baz.e-pics.ethz.ch)) für alte Fotos oder Pläne zur Dokumentation der baulichen Entwicklung Zürichs.
- Das **Staatsarchiv** ([suche.staatsarchiv.djiktzh.ch](http://suche.staatsarchiv.djiktzh.ch)) für allerhand Unterlagen des Kantons Zürich wie z.B. Beschlüsse der Regierung, Protokolle des Kantonsrats, Daten, Karten, Fotos...
- Das **Stadtarchiv Zürich** im Niederdorf oder online ([amsquery.stadt-zuerich.ch](http://amsquery.stadt-zuerich.ch)) für allerhand Unterlagen der Stadt Zürich wie z.B. Akten der städtischen Behörden und der gesamten Stadtverwaltung der letzten 200 Jahre.
- Das **Schweizerisches Sozialarchiv** am Stadelhofen ist die erste Adresse für alle Fragen zu sozialen/gesellschaftlichen Fragen oder sozialen Bewegungen. Archivbestände gibt es via [www.findmittel.ch](http://www.findmittel.ch), audiovisuelle Dokumente des Sozialarchivs gibt es via [www.bild-video-ton.ch](http://www.bild-video-ton.ch)

- [Archivsonline.org](https://archivsonline.org) ist eine Sammlung der Archivdatenbanken vom Schweizerisches Bundesarchiv, diverse Staats-, Kantons- und Landesarchive, u.a. Staatsarchiv des Kantons Zürich, Stadtarchiv der Stadt Zürich etc.
- Ob ein Haus ein **Denkmal** ist, sieht man bei [maps.zh.ch](https://maps.zh.ch) auf der Karte 'Archäologische Zonen und Denkmalobjekte'. Ob es im Inventar ist, sieht man bei [www.maps.stadt-zuerich.ch](https://www.maps.stadt-zuerich.ch) auf der Karte 'Inventar Denkmalschutz'.

Und schlussendlich gibt es die **Website der Mieten-Marta** wo sie aktuelle Artikel, Videos, Audios und mehr zum Thema sammelt. Dort gibt es unter 'Recherchehilfen' auch vorliegenden Recherchier-Leitfaden zum Download und zur freien Verfügung. → [www.mieten-marta.ch](https://www.mieten-marta.ch).

Ausserdem verfügt Marta über eine Sammlung aller Baugesuche der letzten paar Jahre, die Eigentums-Informationen von diversen Liegenschaften, Zugriff zu Schweizer Mediendatenbanken und Erfahrung bei Recherche und Widerstand gegen den Mietenwahnsinn. Falls ihr also nicht weiterkommt, dann meldet euch bei Marta: via Instagram, Twitter oder E-Mail [post@mieten-marta.ch](mailto:post@mieten-marta.ch)



Viel Spass!

Eure Mieten-Marta

