

Jahresbericht 2014

des Mieterinnen- und Mieterverbandes Zürich



Neue Angebote für Geschäftsmieter (S.3)

Die Profiteure der Frankenkrise (S.6)

Mietzinssenkung leicht gemacht (S.8)



Mieterinnen- und Mieterverband Zürich

Unsere Kampagnen sind wirksam, unsere Angebote auch

Liebe Mieterinnen und Mieter, liebe MV-Mitglieder

An der letzten GV hat der Zürcher Volkswirtschaftsdirektor Ernst Stocker (SVP) sein Verständnis für die Sorgen der Mieterinnen und Mieter über steigende Mieten zum Ausdruck gebracht. Er hat sich vor den Mitgliedern des MV dafür ausgesprochen, das Angebot an preisgünstigen Wohnungen zu fördern.

Preisgünstiger Wohnraum: Es braucht Taten

Am 28. September haben die Zürcherinnen und Zürcher deutlich gemacht, dass diesen Worten Taten folgen müssen. 58,6 Prozent haben sich dafür ausgesprochen, dass Gemeinden den Bau von preisgünstigem Wohnraum verlangen dürfen, wenn Grundeigentümer in den Genuss von höheren Ausnutzungsmöglichkeiten kommen.

Der MV Zürich hat sich für diese Änderung stark gemacht. Wir haben viel Zeit und Geld in die vom MV koordinierte Ja-Kampagne gesteckt. Sie haben das mit Ihren Mitgliederbeiträgen und Spenden möglich gemacht. Dafür möchten wir uns bei Ihnen herzlich bedanken.

Anfangsmieten: Bundesrat für Formularpflicht

Dass die Kampagnen des MV Zürich Wirkung entfalten zeigt der Erfolg bei den Anfangsmieten. 2009 haben wir damit begonnen, die skandalösen Erhöhungen bei der Weitervermietung von Wohnungen zu thematisieren. 2012 ist unsere Initiative für mehr

Transparenz bei Neuvermietungen angenommen worden. Seit November 2013 müssen die Aufschläge vom Vermieter begründet werden. Wenn sich heute Mieterinnen und Mieter gegen missbräuchliche Erhöhungen zur Wehr setzen, haben sie fast immer Erfolg.

Die Zürcher Erfahrung hat dazu beigetragen, dass sich inzwischen auch der Bundesrat für mehr Transparenz bei den Anfangsmieten ausspricht. Im Frühsommer wird er die Vorlage zur schweizweiten Einführung der Formularpflicht vorlegen. Dann liegt der Ball beim Parlament, das wir im Oktober neu wählen.

Kompetenz ist Schlüssel unseres Erfolges

Erfolgreich sind unsere Kampagnen, weil unsere Kompetenz in Mietfragen unbestritten ist. Diese Kompetenz basiert auf den jährlich rund 15'000 Beratungen, den Wohnungsabgaben und Mandaten und den zahlreichen anderen Kontakten mit Mieterinnen und Mietern.

Unseren Angeboten gilt deshalb unsere grösste Aufmerksamkeit. In sie haben wir im letzten Jahr investiert. Eine neue Telefonanlage hat unsere Erreichbarkeit verbessert. Das Service-Angebot auf unserer Homepage (Ratgeber Mietrecht) ist ausgebaut worden. Den Online eingereichten Fragen (E-Mail-Beratung) können Sie neu auch Dokumente beifügen. Und Fragen zu den Heiz- und Nebenkostenabrechnungen werden neu von spezialisierten Fachleuten behandelt.

All diese Leistungen können wir erbringen, weil mittlerweile 48'400 Mieterinnen und Mieter Mitglied des MV sind. Auch dafür bedanken wir uns bei Ihnen.

Mit freundlichen Grüßen

Urs Bosshard, Präsident

Felicitas Huggenberger, Geschäftsleiterin



Urs Bosshard



Felicitas Huggenberger

Impressum

Jahresbericht des Mieterinnen- und Mieterverbandes Zürich (MV Zürich). Verlag und Redaktion: MVD, Postfach 2271, 8026 Zürich. Diese Beilage entstand in Zusammenarbeit mit dem Mieterinnen und Mieterverband Zürich (MV Zürich). Texte: Walter Angst, MV Zürich. Gestaltung: Feinheit.

Ein Kompetenzzentrum für Geschäftsmieter

Der MV Zürich baut sein Angebot für Geschäftsmieterinnen und Geschäftsmieter um. Der Generalversammlung wird eine Erhöhung des Mitgliederbeitrags beantragt. Die Geschäftsleiterin nimmt Stellung.

MV: Frau Huggenberger, warum will der MV sein Angebot für Geschäftsmieter umbauen?

FH: Weil wir noch besser werden wollen. Wir haben Geschäftsmieter nach ihren Bedürfnissen befragt. Die Ergebnisse waren eindeutig. Die Verantwortlichen von kleinen Betrieben, die keinen Hausjuristen haben, sind sich gewohnt, Verhandlungen mit ihren Vermietern selber zu führen. Sie wollen aber auf Fachleute zurückgreifen können, mit denen Sie die Hürden und Klippen des Mietrechts besprechen können. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, müssen wir Fragen rascher und individueller beantworten. Dafür müssen wir unser Abläufe umstellen und für die Geschäftsmieter mehr Ressourcen zur Verfügung stellen. Deshalb erhöhen wir die Beiträge. Das Preis-Leistungs-Verhältnis wird aber nach wie vor konkurrenzfähig sein.

MV: Was kriegten die Mitglieder für den höheren Beitrag?

FH: Sie werden einen persönlichen Rechtsberater haben, der ihr Dossier kennt. Es werden Rechtsberaterinnen und Rechtsberater

sein, die auf die Geschäftsmiete spezialisiert sind. Und die Reaktionszeit bei Fragen wird nochmals kürzer werden.

MV: Was macht MV Business für neue Kunden attraktiv?

FH: Wer eine Praxis oder einen Laden aufbaut, investiert viel Zeit und Geld. Die Qualität der Räume, der Mietzins und die Vertragsbestimmungen können darüber entscheiden, ob die Geschäftsidee erfolgreich umgesetzt werden kann. Gerade wenn es um Vertragsverhandlungen geht, wird der MV mit seinen neuen Business-Angeboten und dem Vertrags-Coaching ein sehr guter Partner sein.

Unsere auf die Geschäftsmiete spezialisierten Rechtsberater/-innen kennen die Bedürfnisse der Betriebe. Sie können auf Baufachleute und Architekten zurückgreifen, die allfällige Mängel eines Geschäftsraums sofort erkennen. Wir bieten zudem ein Netz von Vertrauensanwältinnen und Vertrauensanwälten an, die zu den Besten in ihrem Fach gehören. Und wenn es denn einmal zu einem Prozess kommt, müssen sich Mitglieder dank der im Beitrag eingeschlossenen Mieter-Rechtsschutzversicherung auch keine Sorgen wegen den Prozesskosten machen.

MV-Business: Die Vorteile für Geschäftsmieter

- Persönlicher Rechtsberater mit Dossierkenntnis
- Rasche und individuelle Unterstützung
- Viel Know-How für wenig Geld



Ein starker Verband

Mit seinen 48'404 Mitgliedern ist der Mieterinnen- und Mieterverband eine der ganz grossen Non-Profit-Organisationen des Kantons Zürich.

Rund 10 Prozent der 450'000 Miethaushalte und zahlreiche Geschäftsmieterinnen und Geschäftsmieter machen den MV zu einer starken Interessenvertretung. Mit ihren Beiträgen finanzieren die Mitglieder ein Netz von Beratungsangeboten und Dienstleistungen.

2014 haben die juristischen Fachleute des MV 8168 persönliche Beratungsgespräche geführt und 6702 per Mail oder Post eingegangene Fragen beantwortet. 789 Mal sind Leistungen der Wohnungsfachberater bei Wohnungsabgaben oder Mängelberatungen in Anspruch genommen worden. 588 Mal wurden Rechtsfälle an Vertrauensanwältinnen und Vertrauensanwälte des MV übergeben. 12'695 Mitglieder haben zusätzlich die Haftpflichtversicherung abgeschlossen, die Mieterschäden versichert.

Zinsfragen

Obwohl der Referenzzins bereits am 3. September 2013 auf 2 Prozent gesunken ist, waren Mietzinssenkungen auch 2014 eines der Topthemen der Rechtsberatung. Zahlreiche Mieterinnen und Mieter kamen im ersten Halbjahr zum MV, weil der Vermieter die auf den 1. April 2014 eingeforderte Mietzinssenkung nicht auf Anhieb gewährt hat.

Das zeigt Wirkung. In Zürich ist der Anteil der Mietzinssenkungen nach einer Anpassung des Referenzzinses rund doppelt so hoch wie in anderen Teilen der Schweiz (25 bis 30 statt 10 bis 15 Prozent). Das wirkt sich auch auf den Mietindex aus, der seit 2010 weniger stark ansteigt als im Rest der Schweiz.

Formularpflicht

Stark zugenommen haben 2014 die Anfragen zum Anfangsmietzins (von 222 auf 730). Nachdem die Zürcherinnen und Zürcher am 30. November 2012 Ja gesagt haben zur MV-Initiative «Mehr Transparenz bei der Mitteilung der Anfangsmiete», muss der Vermieter Änderungen des Mietzinses bei der Neuvermietung auf einem Formular begründen.



Mehr Leistungen für Mitglieder und Mieter

Mit dem Relaunch der Webseite haben wir auch unsere Beratungsangebote einem Facelifting unterzogen.

Am 18. November des letzten Jahres hat der Mieterinnen- und Mieterverband eine neue Webseite aufgeschaltet. Im Online-Ratgeber bieten wir viel mehr Informationen an.

Ratgeber Mietrecht: Hilfe zur Selbsthilfe

Neben den zusammenfassenden Erläuterungen zu 22 mietrechtlichen Top-Themen finden Sie neu 240 Antworten auf konkrete mietrechtliche Fragen, 45 Erklärungen mietrechtlicher Begriffe (Glossar), 35 Merkblätter und 32 Musterbriefe. Alle Inhalte und Dokumente sind sowohl über die Top-Themen, die Volltextsuche und ein Stichwortverzeichnis von A – Z erschlossen. Im Kanton Zürich wird das Angebot rege benutzt. Über 17'000 Personen nutzen je den Monat die Seite. Das Feedback ist sehr positiv.

E-Mail-Anfragen mit Anhängen

Mitglieder des MV können auf der Webseite ein Online-Konto erstellen und ihre Daten selber bearbeiten. Mit dem Online-Konto haben wir auch die Basis für erweiterte Beratungsangebote für Mitglieder gelegt. Neu ist es möglich, über das Webformular der E-Mail-Beratung auch Dokumente einzureichen. Auch dieses Angebot wird rege benutzt. Neben Mietverträgen und Briefen der Verwaltung treffen auch Bilder von Mängeln und Schäden bei uns ein.

Nebenkosten: Spezielle Termine

Neu organisiert hat der MV Zürich die Beantwortung der über 2000 Fragen, die jedes Jahr zur Abrechnung der Heiz- und Nebenkosten bei uns eingehen. Die Bearbeitung ist zeitaufwändig, weil es keine Standards zu Form und Inhalt der Abrechnungen gibt. Erschwerend hinzu kommt, dass die gängigen IT-Lösungen der Liegenschaftsverwaltungen keine selbsterklärenden Abrechnungen ausgeben.

Bei der Prüfung muss geklärt werden, ob die Verwaltungen ihren Mieterinnen und Mietern nur jene Kosten verrechnen, die aufgrund des Vertrages und der gesetzlichen Bestimmungen in die Nebenkostenabrechnung gehören. Zu klären ist auch, ob für einzelne Leistungen nicht viel zu hohe Rechnungen gestellt worden sind. Wenn plötzlich doppelt so viel für die Hauswartung verrechnet wird, ist genaues Hinschauen angesagt.

Nützlich ist, wenn den Fachleuten neben der aktuellen Heiz- und Nebenkostenabrechnung und dem Mietvertrag auch die Abrechnung des Vorjahres vorgelegt werden kann. Interessant kann sein, wenn mehrere Mieter einer Liegenschaft ihre Abrechnungen gemeinsam prüfen lassen.

Aus unserer Erfahrung ist ein persönlicher Beratungstermin der beste Weg, um die bestehenden Fragen zur Heiz- und Nebenkostenabrechnung zu klären. Da es für diese Beratungen oft mehr Zeit und Detailkenntnisse braucht, bietet der MV für Fragen zu Heiz- und Nebenkosten spezielle Beratungstermine bei spezialisierten Rechtsberaterinnen und Rechtsberatern an. Wir bitten sie deshalb, bei der Vereinbarung des Termins auf das Thema ihrer Fragen hinzuweisen.



Die Profiteure der Frankenkrise

Nach der Freigabe des Frankenkurses sind die Börsenkurse der vier grössten Immobilienunternehmen explodiert. Wer sind die Profiteure der Frankenkrise? Auf wessen Kosten machen sie ihre Gewinne? Vier Fragen an Jacqueline Badran.

MV: Wer sind die „Big 4“?

JB: Es sind die vier grossen börsenkotierten Immobiliengesellschaften: PSP und SPS (die mit dem Primetower), die viele Gewerbeimmobilien halten, Allreal und Mobimo (die mit dem Mobimotower), die mehr in Wohnliegenschaften investieren.

Die Unternehmen sind vor 15 Jahren entstanden. Damals wurden Immobilien als Anlagevehikel wiederentdeckt. PSP zum Beispiel ist das Resultat der Übernahmeschlacht der Brauereien Hürlimann und Feldschlösschen. Deren Immobilien wurden unter dem Dach PSP zusammengefasst und an die Börse gebracht. Mobimo ging 2005 an die Börse, nachdem die Lex Koller aufgeweicht worden war und ausländisches Kapital (z.B. Blackrock, J.P.Morgan) in die indirekten Immobilienanlagen fliessen durfte.

MV: Warum war die Aufhebung des Frankenmindestkurses für die „Big 4“ ein Segen?

JB: Wegen den Negativzinsen. Das Halten von Bargeld in Schweizerfranken ist teuer. Das Geld fliesst in Immobilienwerte, mit denen man noch Rendite machen kann.

MV: Wer profitiert, wer zahlt?

JB: Es profitieren die Aktionäre. Da auch viel ausländisches Geld in diese Vehikel fliesst, hat sich der Druck auf den Schweizerfranken noch erhöht. Verlierer sind alle, die unter dem hohen Frankenkurs leiden: Die KMU, die Exportwirtschaft, der Handel und der Tourismus. Verlierer sind auch die Pensionskassen, die durch das zusätzliche Kapital verdrängt werden. Zahlen werden die Mieterinnen und Mieter. Wenn die Aktienpreise hochgehen, sinken die Renditen. Dann müssen die Mieteinnahmen erhöht werden. Die Branche nennt das Einnahmoptimierung.

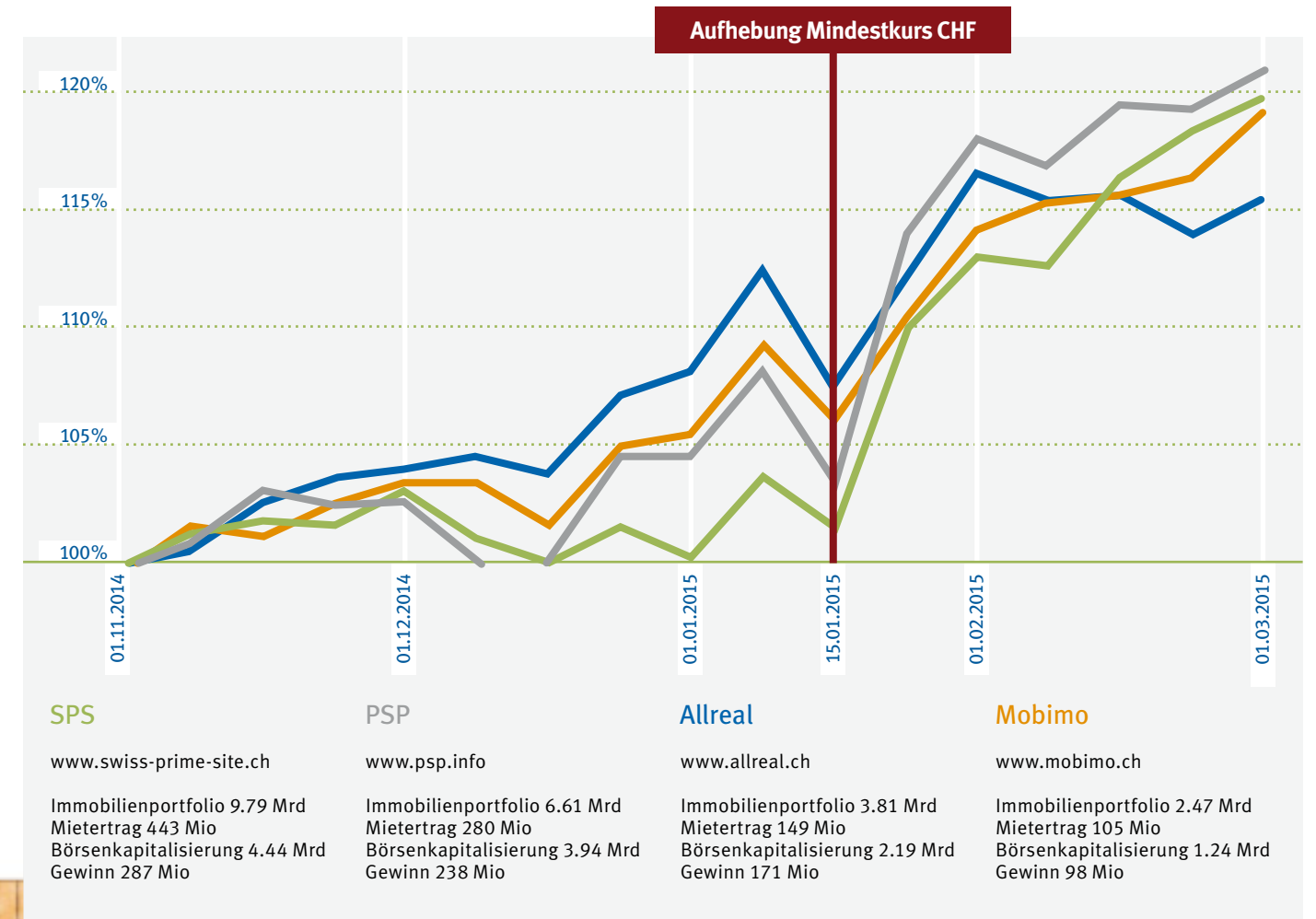
MV: Wie könnte die Umverteilung gestoppt werden?

JB: Die Aufweichung der Lex Koller muss zurückgenommen werden. Für das ausländische Finanzkapital müssen die Schleusen wieder geschlossen werden. Der Druck auf den Franken würde abnehmen, die Immobilienpreise und damit auch die Mieten würden sinken. Zudem müsste man dem gemeinnützigen Prinzip der Kostenmiete mehr Durchschlagskraft geben. Das von der Kostenmiete ausgehende Mietrecht muss besser durchgesetzt werden und der Marktanteil der auf Spekulationsgewinne verzichtenden gemeinnützigen Immobilieneigentümer muss angehoben werden.



Jacqueline Badran

Börsenkurse der Big 4



SPS

www.swiss-prime-site.ch

Immobilienportfolio 9.79 Mrd
Mietertrag 443 Mio
Börsenkapitalisierung 4.44 Mrd
Gewinn 287 Mio

PSP

www.psp.info

Immobilienportfolio 6.61 Mrd
Mietertrag 280 Mio
Börsenkapitalisierung 3.94 Mrd
Gewinn 238 Mio

Allreal

www.allreal.ch

Immobilienportfolio 3.81 Mrd
Mietertrag 149 Mio
Börsenkapitalisierung 2.19 Mrd
Gewinn 171 Mio

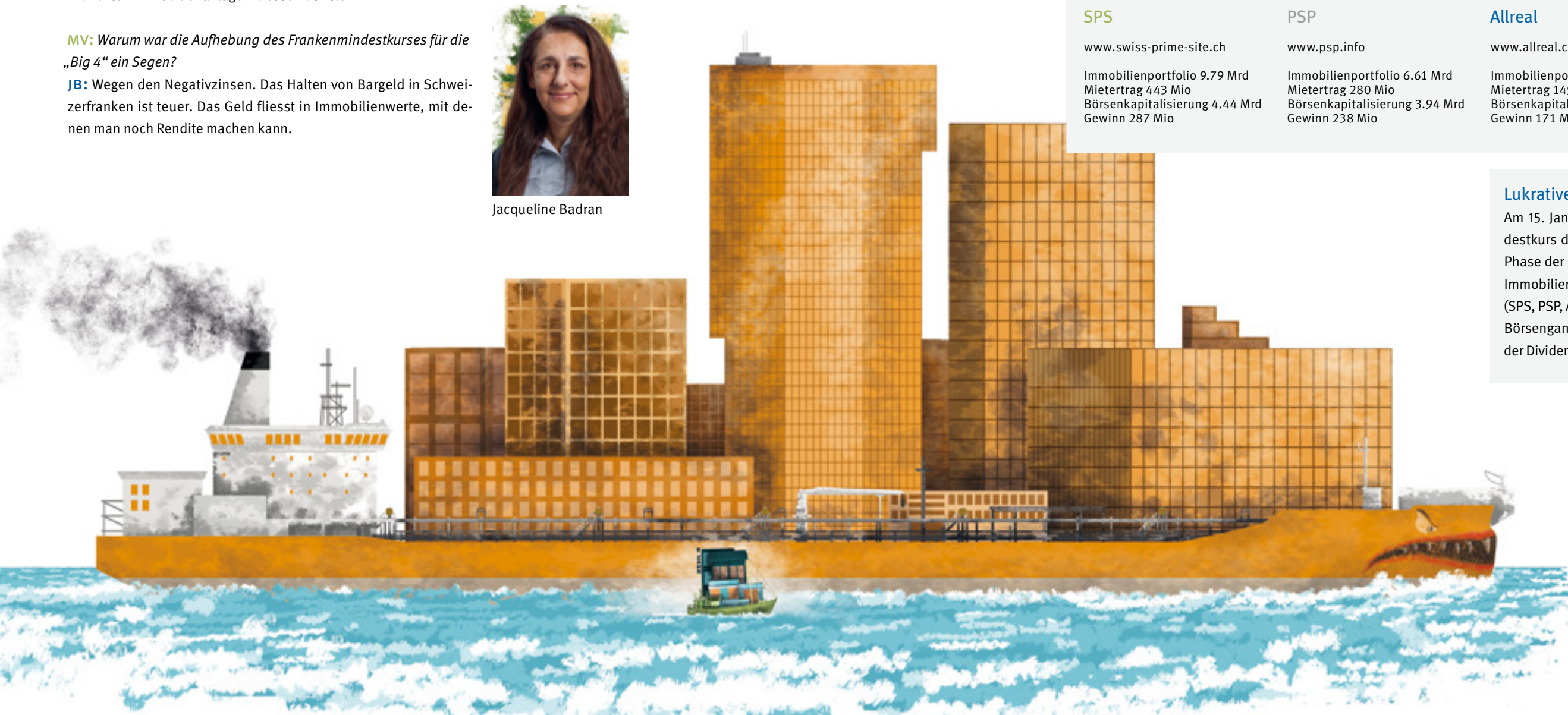
Mobimo

www.mobimo.ch

Immobilienportfolio 2.47 Mrd
Mietertrag 105 Mio
Börsenkapitalisierung 1.24 Mrd
Gewinn 98 Mio

Lukrativer Börsengang

Am 15. Januar hat die Nationalbank die Aufhebung des Mindestkurses des Frankens bekannt gegeben. Nach einer kurzen Phase der Unsicherheit sind die Börsenkurse der vier grossen Immobilienkonzerne in die Höhe geschneilt. Der im Jahr 2000 (SPS, PSP, Allreal) beziehungsweise 2005 (Mobimo) vollzogene Börsengang hat sich für die Aktionäre gelohnt. Ein grosser Teil der Dividenden sind steuerfrei ausgeschüttet worden.



Mietzinssenkung leicht gemacht

Die Anrufung der Schlichtungsbehörde lohnt sich – vor allem wenn es um eine Mietzinssenkung geht.

Der MV empfiehlt seinen Mitgliedern zwar, sich vor der Einleitung eines Schlichtungsverfahrens beraten zu lassen. Die Anrufung der Schlichtungsbehörde hat jedoch praktisch nie negative Folgen für die Mieterinnen und Mieter.

Mieter gelangen öfter an Schlichtungsbehörde

Jährlich behandeln die Zürcher Schlichtungsbehörden 4000 bis 5000 Fälle. Die Mehrheit der Fälle wird von Mieterinnen und Mietern eingereicht. Wenn der Vermieter die Wohnung kündigt, bleibt ihnen gar nichts anderes übrig, als an die Schlichtungsbehörde zu gelangen. Nur so erhalten sie die Zeit, um auf dem angespannten Wohnungsmarkt eine neue Wohnung zu finden.

Viele einigen sich schon vor der Verhandlung

Auch wenn das Mietverhältnis nicht gekündigt ist, lohnt sich der Gang an die Schlichtungsbehörde. Drei von vier Schlichtungsverfahren werden nämlich einvernehmlich beendet. In vielen Fällen kommt es gar nicht zu einer Verhandlung, weil Mieter und Vermieter schon vorher einen Vergleich abschliessen.

Senkungsbegehren sind fast immer erfolgreich

Wenn Mieter an die Schlichtungsbehörde gelangen, weil der Vermieter eine Senkung des Referenzzinses nicht weitergibt, kommt es besonders häufig zu einer aussergerichtlichen Einigung. Ob-

wohl nach einer Senkung des Referenzzinses nur jeder vierte Mietzins gesenkt wird, gelangen aber nur einige hundert Mieterinnen und Mieter mit ihrer Senkungsforderung an die Schlichtungsbehörde.

«Hausfrieden» ist kein Problem

Natürlich macht es Sinn, wenn Mieter nach einem Nein des Vermieters ihren Senkungsanspruch nochmals prüfen. Danach sollte man sich aber nicht aus Angst um den Hausfrieden davon abhalten lassen, das Senkungsbegehren bei der Schlichtungsbehörde einzureichen.

Mietervertreter anwesend

In der Schlichtungsbehörde sitzt auch ein Fachrichter des Mieterverbandes. Wer die Mietervertreter sind erfahren Sie auf der Webseite des MV (mieterverband.ch -> Zürich -> Organisation -> Mietschlichter).

Verhandlungs-Coaching

Mit den Spezialisten des MV können Sie sich auf die Schlichtungsverhandlung vorbereiten. Für Mitglieder ist das Coaching kostenlos (mieterverband.ch -> Zürich -> Hilfe von Fachleuten -> Verhandlungs-Coaching)

Feedback

Die Fachrichter des MV freuen sich auf ihr Feedback. Nehmen Sie nach der Schlichtungsverhandlung mit der Geschäftsleiterin Kontakt auf (f.huggenberger@mvzh.ch).

Umverteilung bremsen

Der starke Franken und die tiefen Zinsen machen Immobilienanlagen noch attraktiver. Wenn nach Rendite suchende Anleger in die Immobilienbranche drängen, läutet bei den Mietern die Alarmglocke. Der Druck auf bezahlbare Wohnungen wird zunehmen, weil die Immobilienbranche die Renditen hoch halten muss.

Miet-Explosion

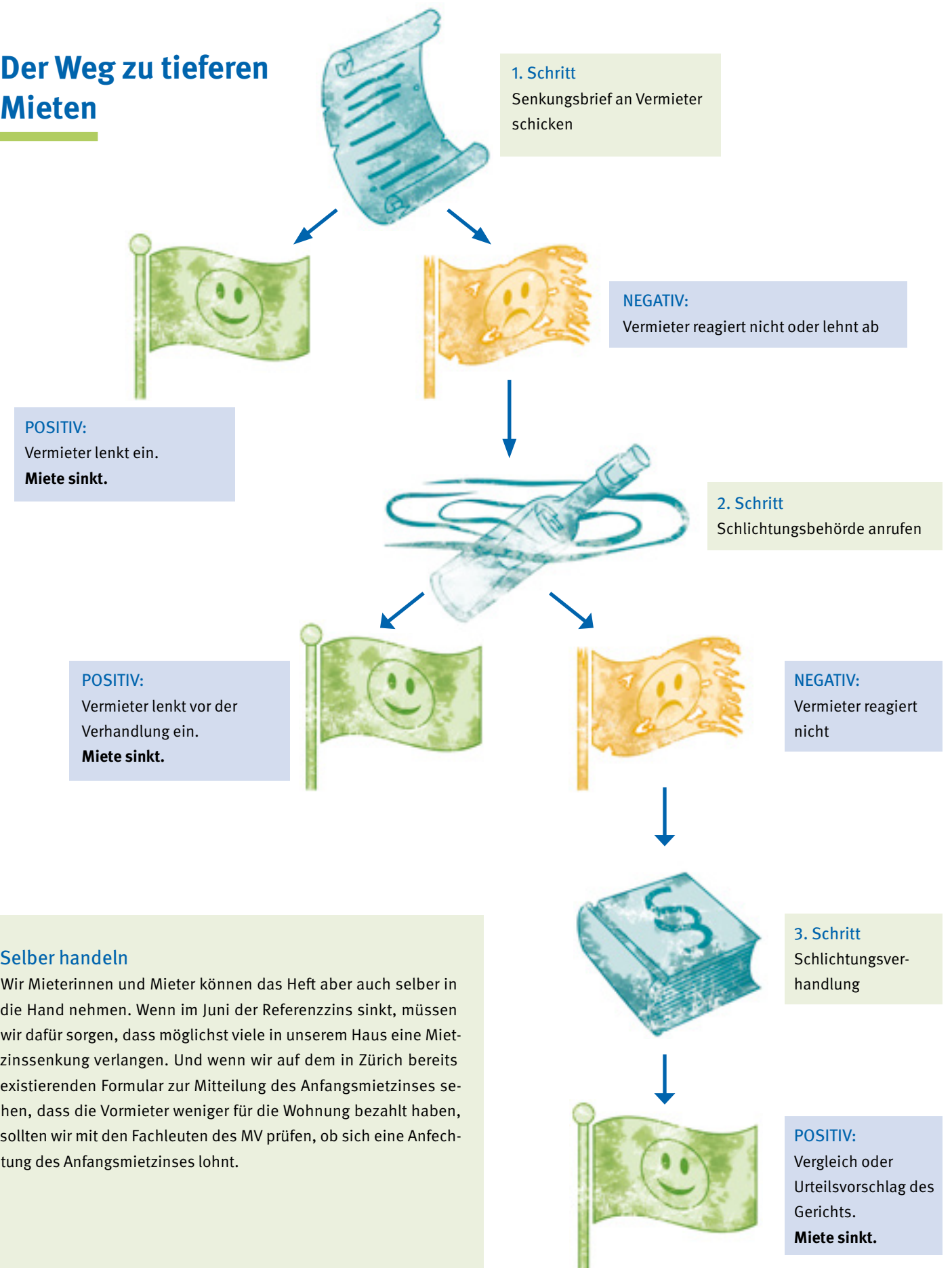
Der Druck auf die Mieten wird dreifach befeuert. Erstens werden die Zinssenkungen von der Immobilienwirtschaft nicht an die Mieter weitergegeben. Zweitens werden bezahlbare Wohnungen bei Mieterwechseln massiv verteuert. Drittens wird die mit der Energiestra-

tegie 2050 noch angeheizte Sanierungswelle bezahlbaren Wohnraum vernichten. Das alles muss nicht sein.

Massnahmen

Wenn es Mietern leichter gemacht würde, Mietzinssenkungen einzufordern, könnte eine Mehrheit der Bevölkerung von den tiefen Zinsen profitieren. Wenn der Bundesrat rasch ernst machen würde mit der Transparenz bei der Festsetzung des Anfangsmietzinses (Formularpflicht) würden die Mieten bei Mieterwechseln weniger stark steigen als heute. Und wenn man im Rahmen der Energiestrategie 2050 dafür sorgen würde, dass die Auszahlung von Fördermitteln für energetische Sanierungen an Auflagen zur Mietzinsgestaltung gebunden wäre, könnte mehr preisgünstiger Wohnraum erhalten werden.

Der Weg zu tieferen Mieten



Selber handeln

Wir Mieterinnen und Mieter können das Heft aber auch selber in die Hand nehmen. Wenn im Juni der Referenzzins sinkt, müssen wir dafür sorgen, dass möglichst viele in unserem Haus eine Mietzinssenkung verlangen. Und wenn wir auf dem in Zürich bereits existierenden Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses sehen, dass die Vormieter weniger für die Wohnung bezahlt haben, sollten wir mit den Fachleuten des MV prüfen, ob sich eine Anfechtung des Anfangsmietzinses lohnt.

Erfolgsrechnung

Ausgaben	2014	Anteil	2013
CAP Rechtsschutz-Versicherung	1'802'193	36.4%	1'736'401
Personalaufwand & Honorare Rechtsberatung	1'716'868	34.7%	1'687'091
Beitrag an Dachverband	555'864	11.2%	537'413
Büroaufwand	187'713	3.8%	220'297
Werbung / Öffentlichkeitsarbeit	179'012	3.6%	191'006
Miete	146'360	3.0%	162'949
Abschreibung EDV; Möbel	88'847	1.8%	25'233
EDV	32'119	0.6%	22'161
Vorstand, Revision, Generalversammlung	99'187	2.0%	57'169
Regionalgruppen, Schlichter	45'743	0.9%	55'980
Bank- und PC-Spesen	17'688	0.4%	17'888
Steuern inkl. Mehrwertsteuern	17'411	0.4%	15'105
Fondseinlagen/Rückstellungen	61'387	1.2%	66'915
Total Ausgaben	4'950'392	100.0%	4'795'610
Einnahmen	2014	Anteil	2013
Mitgliederbeiträge	4'587'351	92.7%	4'447'687
Wohnungsabgaben	148'874	3.0%	146'853
Zinserträge	7'263	0.1%	13'842
Honorare Rechtsvertretung und Rechtsauskunft	28'422	0.6%	31'609
Verkauf Bücher, Broschüren	2'637	0.1%	5'887
Spenden	34'068	0.7%	43'321
Diverse Erträge	142'637	2.9%	108'780
Total Einnahmen	4'951'252	100.0%	4'797'978
Gewinn	860	0.02%	2'369

Bilanz

Aktiven	2014	Anteil	2013
Flüssige Mittel	3'686'119	77.9%	4'531'360
Debitoren	2'486	0.1%	4'778
Kautionen	12'903	0.3%	12'893
Transitorische Aktiven (vorausbezahlte Rechnungen)	849'846	18.0%	26'910
Total Umlaufvermögen	4'551'354	96.1%	4'575'942
Mobilien	120'000	2.5%	3'123
Wertschriften	62'432	1.3%	162'432
Total Anlagevermögen	182'432	3.9%	165'555
Total Aktiven	4'733'786	100.0%	4'741'497
Passiven	2014	Anteil	2013
Kreditoren	9'479	0.2%	71'711
Durchlauf Lohn	-10'685	-0.2%	-6'670
Kontokorrente Regionalgruppen	73'891	1.6%	72'450
Rückstellungen	140'000	3.0%	140'000
Transitorische Passiven (vorausbezahlte Mitgliederbeiträge)	3'136'199	66.3%	3'160'007
Transitorische Passiven (geschuldete Rechnungen)	51'021	1.1%	0
Total Fremdkapital	3'399'905	71.8%	3'437'497
Eigenkapital	818'893	17.3%	816'524
Zweckgebundene Reserven	514'129	10.9%	485'106
Total eigene Mittel	1'333'022	28.2%	1'301'630
Gewinn	860	0.02%	2'369
Total Passiven	4'733'786	100.0%	4'741'497

Mitgliedschaft – Finanzen – Personal

Dank einem soliden Wachstum konnte der MV Zürich die Beratungsangebote ausbauen und die Lobby-Arbeit fortsetzen.

Per 15. März 2015 waren 46'426 Wohnungsmieter/-innen und 1978 Geschäftsmieter/-innen Mitglied im MV Zürich. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht das einem Nettowachstum von 1002 Mitgliedschaften. Die Zahl der Mitgliedschaften Wohnen ist um 2,15 Prozent gewachsen, die Mitgliedschaften Geschäft um 1,4 Prozent. Nach Spitzenwerten in den letzten drei Jahren mit einem Nettozuwachs zwischen 1100 bis 1350 Mitgliedschaften stabilisiert sich das Wachstum auf hohem Niveau.

Im Rechnungsjahr 2014 sind die Einnahmen aus Mitgliederbeiträgen um 3,1 Prozent gewachsen (plus CHF 139'664). Da im Abschluss nur Beitritte bis 14. September verbucht werden (ab 15. September gilt die Mitgliedschaft bereits für das Folgejahr) bildet sich im Rechnungsergebnis 2014 der Boom der letzten drei Jahre ab.

Beratung und Lobbying

Die zusätzlichen Mittel wurden für den Ausbau der Beratungsangebote und die Lobbyarbeit eingesetzt. Mit dem um 30'000 Franken höhere Personalaufwand ist das Rechtsberatungsteam gestärkt

worden. Mit den rund 180'000 Franken, die für Werbung und Öffentlichkeitsarbeit eingesetzt worden sind, hat der MV einen entscheidenden Beitrag zur erfolgreichen Abstimmungskampagne für mehr preisgünstigen Wohnraum (www.hier-daheim.ch) geleistet.

Neue Telefonanlage

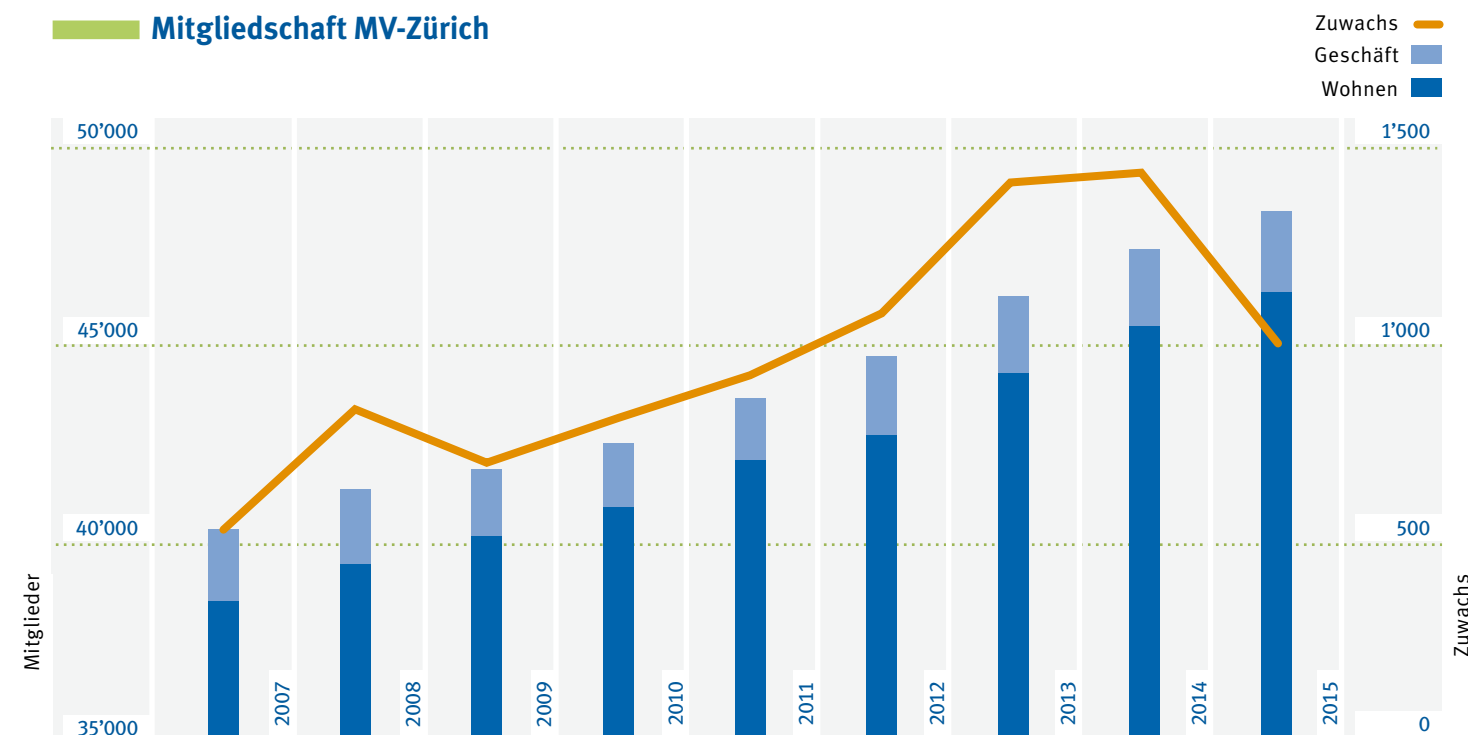
2014 hat der MV Zürich auch in die Verbesserung der Infrastruktur investiert. Der Kauf einer neuen Telefonanlage war die Voraussetzung, um die in den letzten Jahren nicht immer im gewünschten Mass gewährleistete telefonische Erreichbarkeit des Sekretariats zu verbessern. Vor der Rückkehr des Zürcher Sekretariats vom Provisorium an der Kernstrasse in die nach einem Umbau wieder bezugsbereiten Räume an der Tellstrasse, haben wir die Büros den veränderten Bedürfnissen angepasst. Mehr als die Hälfte der Investitionen von rund 150'000 Franken wird 2014 abgeschrieben.

Personal

Im MV Zürich arbeiten 15 Angestellte mit Pensen zwischen 50 und 100 Prozent und 50 Rechts- und Wohnfachberater/-innen sowie Springer/-innen mit kleineren Pensen. Die zwei zu 100 Prozent Angestellten sind KV-Lernende (B- und E-Profil).

Die Geschäftsleiterin erhielt 2014 einen Lohn von brutto 107'000 Franken. Die Entschädigung des Präsidenten betrug 16'850 Franken, die der 9 Vorstandsmitglieder insgesamt 9'480 Franken. In der Lohnpolitik setzt der MV auf flache Hierarchien. Die Geschäftsleiterin verdiente 2014 das 2,1-fache der Versandmitarbeiter/-innen.

Mitgliedschaft MV-Zürich



Generalversammlung MV-Zürich

Donnerstag, 28. Mai 2015

Restaurant escherwys, Hardstrasse 305, 8005 Zürich
S-Bahn Zürich-Hardbrücke / Tram/Bus Escher-Wyss-Platz
(Tram 4, 13, 17; Bus 32, 33, 34, 46, 71, 72)

Programm

- 18:00 Uhr **Ausgabe der Stimmkarten**
18:30 Uhr **GV**
19:15 Uhr **Roundtable** mit den Nationalrät/-innen
Marina Carobbio, Carlo Sommaruga und
Balthasar Glättli (Präsidium Schweizerischer
Mieterinnen- und Mieterverband SMV).
20:15 Uhr **Imbiss** (Anmeldung erforderlich)

Traktanden

- 1 Protokoll der GV 2014
- 2 Jahresbericht des Vorstandes
- 3 Jahresrechnung und Revisionsbericht 2014/
Décharge-Erteilung
- 4 Präsentation Projekt MV Business
- 5 Festsetzung der Mitgliederbeiträge 2016
- 6 Anträge (bis 4. Mai 2015 einreichen an:
MV Zürich, Postfach 1949, 8026 Zürich)
- 7 Wahl des Vorstandes, des Präsidenten, der Kontrollstelle
- 8 Varia

Diese Einladung gilt als Eintrittskarte

Anträge des Vorstandes

Traktandum 5: Mitgliederbeiträge 2016

Wohnen: CHF 90 (unverändert). Vereinsbeitrag MV Zürich CHF 42;
Beitrag Dachverbände CHF 12; Prämie Rechtsschutzversicherung
CHF 36. Reduzierter Beitrag unverändert CHF 50.

Geschäft: CHF 250 (bisher 214). Vereinsbeitrag MV Zürich CHF 158;
Beitrag Dachverbände CHF 12; Prämie Rechtsschutzversicherung
CHF 80. Reduzierter Beitrag unverändert CHF 150.

Treuerabatt von CHF 25 für bisherige Mitglieder Geschäft (Beitritt
bis 14.9.15). In den Jahren 2016 und 2017 wird ein Beitrag von CHF
225 (statt CHF 250) erhoben.

Traktandum 7: Wahlen

Vorstand (bisher): **Urs Bosshard**, Bubikon, Rechtsanwalt; **Carmen
Wettstein**, Zürich, Rechtsanwältin; **Hansjörg Bartholdi**, Winterthur,
Gewerkschaftssekretär; **Barbara Bussmann**, Volketswil, Pflege-
fachfrau; **Paul Huber**, Winkel; **Christine Seidler**, Zürich, Raumpla-
nerin; **Patricia Turrin**, Zürich, Architektin.

Vorstand (neu): **Françoise Bassand**, Zürich, Erwachsen-
enbildnerin.

Präsident: **Urs Bosshard** (bisher)

Kontrollstelle: Controlling 4 Business, **Beatrice Meyer** (bisher)

Unterlagen

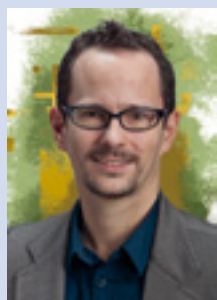
Protokoll der GV 2014 (Traktandum 1) sowie Jahresrechnung und Revi-
sionsbericht (Traktandum 3) sind auf www.mieterverband.ch/zuerich
oder auf den Sekretariaten des MV Zürich einsehbar.

Eurokrise, Mietexplosion, Sanierungswelle

Was will der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband (SMV)?

Katharina Gander diskutiert mit SMV-Präsidentin Marina Carobbio (Nationalrätin SP, Tessin) und den Vizepräsidenten Carlo Sommaruga (Nationalrat SP, Genf) und Balthasar Glättli (Nationalrat Grüne, Zürich).

Do 28. Mai 2015, 19:15 bis 20 Uhr, Restaurant escherwys, Zürich



Balthasar Glättli



Marina Carobbio



Carlo Sommaruga