

## Mitgliederversammlung MV Ostschweiz (SG, TG, AR, AI)

Donnerstag, 18. August 2021, 19.00 Uhr

Kulturbeiz 'Eisenwerk', Frauenfeld

---

### Begrüssung

Präsident Ruedi Blumer begrüsst 29 Personen (separater Liste) zur Mitgliederversammlung des Mieterinnen- und Mieterverbandes Ostschweiz hier in der Kulturbeiz 'Eisenwerk'.

Auch dieses Jahr musste unsere Versammlung vom Frühling auf nach der Sommerpause verschoben werden. Immerhin sind wir exakt einen Monat früher dran also noch im letzten Jahr. Blumer dankt für das Tragen der Maske.

### Grussbotschaft Stadt Frauenfeld

Das Wort geht an Frau Stadträtin Barbara Dätwyler Weber für eine kurze Grussbotschaft der Stadt Frauenfeld.

### Allgemeine Begrüssung

Besonders begrüsst wird der Thurgauer Nationalrat Kurt Egger. Eingeladen wurde er eigentlich im Hinblick auf die bevorstehende Abstimmung zum CO<sub>2</sub>-Gesetz. Er sollte die Vorgeschichte des Gesetzes erläutern und erklären, welche Vor- und allenfalls auch Nachteile die Klimapolitik für die Mieterinnen und Mieter hat. Aufgrund der Verschiebung unserer Mitgliederversammlung auf den Spätsommer steht sein Referat unter anderen Vorzeichen: Wie weiter nach dem NEIN zum CO<sub>2</sub>-Gesetz?

Der Präsident gibt ein paar Hinweise zum Ablauf des Abends, inklusive des folgenden Apéros und informiert über 11 Entschuldigungen, namentlich die beiden St.Galler Nationalrätinnen Barbara Gysi und Franziska Ryser. Aus dem Vorstand entschuldigen musste sich Hansjörg Lampert aus Herisau.

Speziell erwähnt werden die beiden neu Kandidierenden für den Vorstand: **Yvonne Hutzli** aus Niederurnen, Kanton Glarus, sowie **Antonia Merz** aus Sevelen im Rheintal.

Vorgesehen war auch die Teilnahme von **Fritz Walcher**, der aber krankheitsbedingt nicht teilnehmen kann. Fritz ist der Gründungspräsident des Mieterinnen- und Mieterverbands Glarus, den er am 2. Juni 1992 mit aus der Taufe gehoben hat.

Eine weitere namentliche Erwähnung gilt **Urs Bosshard**. Urs war lange Jahre Anwalt und Rechtsberater unseres Verbands in Rüti im Kanton Zürich. Rüti liegt aber gleich hinter Rapperswil-Jona und damit unmittelbar an der Kantonsgrenze. Schon lange pflegen wir beim Mieterverband Ostschweiz eine grenzüberschreitende Zusammenarbeit. Urs ist nach wie vor engagiert für den Mieterverband unterwegs und Mitglied unserer Regionalgruppe See-Gaster.

Dann erteilt der Präsident NR Kurt Egger das Wort für sein Referat. Die Diskussion im Anschluss wird rege benutzt.

## Statutarische Geschäfte

### Traktandum 1) Begrüssung

Der Präsident begrüsst zum statutarischen Teil der Versammlung.

### Traktandum 2) Wahl Stimmzähler\*innen

Susanne Frischknecht und Dorothea Bösch werden ohne Gegenvorschlag mit Applaus gewählt.

### Traktandum 3) Wahl Protokoll Mitgliederversammlung 2020

Keine Bemerkungen. Protokoll wird mit wenigen Enthaltungen genehmigt.

### Traktandum 4) Jahresbericht 2020

Wegen Corona berichte ich über die Zeit zwischen der letzten Versammlung im September 2020 bis zur ersten Hälfte des Jahres 2021.

**MV Schweiz** Die Covid-Pandemie beeinträchtigt natürlich auch die Arbeit des gesamtschweizerischen Verbands. So fand die letzte Generalversammlung erst am 28. November 2020 über eine Zoom-Video-Konferenz statt. Diskutiert wurde dabei unter anderem die Weiterentwicklung des Verbands und das respektable Ergebnis der Volksabstimmung 'Ja zu mehr bezahlbaren Mieten' (41% Ja-Stimmen).

Aufgabe des Mieterverbands sind aber nicht nur eigene Initiativen zu lancieren, sondern auch Angriffe der Immobilienlobby abzuwehren. Derzeit stehen vier parlamentarische Initiativen zur Diskussion, um die Rechte der Mietenden einzuschränken. Dabei soll es Mietenden noch schwerer gemacht werden, gegen zu hohe Anfangsmietzinsen vorzugehen. Ein weiterer Vorstoss will vereinfachte Kündigungsmöglichkeiten für Liegenschaftsbesitzende bei Eigenbedarf. Eine Begründung, die heute schon oft missbräuchlich verwendet wird, um Mieterinnen und Mieter loszuwerden. Der Mieterverband bereitet sich darauf vor, nötigenfalls ein oder gar mehrere Referenden zu ergreifen, um die Rechte der Mieterinnen und Mieter zu schützen.

Eher schleppend gestaltet sich die gesamtschweizerische Verbandsentwicklung. Ziel ist ein einheitlicher Gesamtauftritt nach aussen und bessere organisatorische Strukturen nach innen, um für die Mieterinnen und Mieter in der politischen Auseinandersetzung mehr Schlagkraft zu entwickeln. Und natürlich unseren Mitgliedern noch bessere Dienstleistungen anbieten zu können. Die unterschiedliche Geschichte und Organisation in den einzelnen Sprachregionen macht das Unterfangen schwierig.

Unser Vorstandsmitglied Pablo Blöchliger ist weiterhin Mitglied des nationalen Vorstands.

**MV Deutschschweiz:** Die Hauptaufgabe des Deutschschweizer Dachverbands ist die Koordination unter den Sektionen und die Bereitstellung von Dienstleistungen. Die Erarbeitung einer gemeinsamen IT-Strategie und dabei insbesondere eine überzeugende Nachfolgelösung für die veraltete Adressverwaltung steht nun in der Zielgeraden. Ein erster Anlauf musste nach dem Rückzug des offerierenden IT-Dienstleisters im Dezember 2018 abgebrochen werden. Nach aktueller Planung wird die neue Lösung auf Anfang 2022 operativ.

**MV Ostschweiz:** Seit der letzten Mitgliederversammlung und dem Abschluss der Kampagne zur Initiative des gesamtschweizerischen Mieterverbands für mehr bezahlbare Wohnungen konnte sich unsere Sektion vor allem auf ihr Hauptgeschäft, die Beratung konzentrieren. Diese fand covidbedingt in erster Linie telefonisch und per E-Mail statt.

### Beratungen

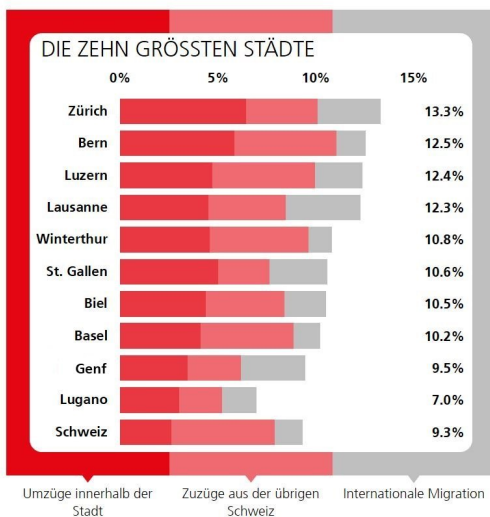
Bei den **telefonischen Beratungen** kam es im Kalenderjahr 2020 um einen Zuwachs von 6% auf total 5375 Anrufe. Das macht im Schnitt knapp über 21 geführte Telefone pro Arbeitstag. Der beratungsintensivste Monat war der November mit 539 Anrufen, der ruhigste der Mai mit 410.

Grossen Raum nahmen Beratungsgespräche **zum per März 2020 auf 1.25% reduzierten Referenzzinssatz** und dem daraus folgenden Anspruch auf eine Mietzinsreduktion ein. Jede Veränderung um einen Viertelprozentpunkt entspricht einer Anpassung der Miete von knapp 3%. Während steigende Referenzzinsen schnell an die Mietenden weitergegeben werden, ist die Vermieterschaft bei Senkungen viel weniger fix: 219 Beratungsgespräche drehten sich im Jahr 2020 um dieses Thema, im Vorjahr waren es nur 53.

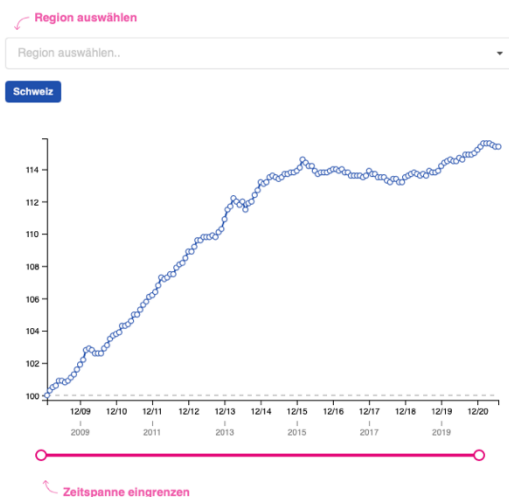
**Weitere Spitzenthemen:** Mängel an der Mietsache (733), Wohnungsabgaben (505) und Nebenkostenabrechnungen (368).

Neben den telefonischen Beratungen haben wir auch viele **Beratungen per E-Mail** geleistet. Im Jahr 2020 waren dies insgesamt rund 18'000 ausgehende Nachrichten und damit über 70 pro Arbeitstag (254 Arbeitstage im Jahr 2020). Rund bei rund der Hälfte aller versandten Mails geht es um die Beantwortung mietrechtlicher Fragen. Der Rest ist administrativ.

Die **persönlichen Beratungen** auf der Geschäftsstelle in St.Gallen und in den Aussenstellen in Frauenfeld, Kreuzlingen, Rapperswil-Jona, Buchs und Heiden wurden ab Mitte Dezember 2020 erneut eingestellt. Erst ab dieser Woche fahren wir das persönliche Beratungsangebot wieder vorsichtig hoch.



Quelle: Schweizerische Post, Staatssekretariat für Migration, Bundesamt für Statistik, Zürcher Kantonalbank – September 2020



Dies zeigt: Jeder Umzug treibt die Mietzinsspirale immer weiter nach oben. Der massiv gesunkene Referenzzinssatz bildet sich auf dem Markt der Mietwohnungen nicht ab.

### Begleitete Wohnungsabgaben und Mängelberatungen

Jedes Jahr gibt es in 9.3% aller Mietwohnungen einen Wechsel. Der Höchstwert im Jahr 2019 mit 13.3% lag dabei in der Stadt Zürich, der tiefste in Lugano bei 7%. Die Stadt St.Gallen liegt bei 10.6%. Grundsätzlich gilt: In den ländlichen Regionen sind die Menschen sesshafter. So liegt die Umzugsquote in Appenzell Innerrhoden gerade mal bei 6,4%, Im Bezirk Frauenfeld bei 8.7%

Unser Team von acht Wohnfachpersonen begleitet und unterstützt Mieterinnen und Mieter bei der Wohnungsabgabe. Angeboten werden auch Mängelberatungen. Wichtigstes Themen sind dabei zu hohe Feuchtigkeit in den Wohnungen und dementsprechender Schimmelbefall.

Im Jahr 2020 fanden **210 begleitete Wohnungsabgaben und 24 Mängelberatungen** statt, leicht weniger als in den Vorjahren.

Interessant in diesem Zusammenhang ist, **wie sich aktuell Angebotsmieten verändern**. Also die Mieten neu erstellter Wohnungen oder solchen, die nach einem Mieterauszug wieder auf den Markt kommen.

Gesamtschweizerisch liegen die Mieten von im Juli 2021 neu ausgeschriebener Wohnungen um 0.8% höher als im Vorjahr. **Im Kanton Thurgau stiegen die Mieten aber um satte 2.4%**. Leicht rückläufig sind nur die ohnehin exorbitant hohen Mieten in Genf.

## Geschäftsstelle

Ein paar Worte zum **Team auf der Geschäftsstelle**: Nach sechs Jahren engagierter Mitarbeit hat uns mit Tatjana Romanelli im Oktober 2020 eine langjährige und damit sehr erfahrene juristische Mitarbeiterin verlassen. Ihre Stelle konnte mit Raphael Braun im Februar 2021 kompetent neu besetzt werden. Raphael verfügt über zehn Jahre Erfahrung bei einer Rechtsschutzversicherung und war damit sofort nach der Einstellung voll in der täglichen Beratungsarbeit. Derzeit teilen sich drei Juristinnen und Juristen total 170 Stellenprozente. Weitere 80% kommen für die Geschäftsleitung dazu.

Seit Februar 2020 teilen wir die **Büroräumlichkeiten** nicht mehr mit einer zweiten Institution, dem St.Gallischen Hilfsverein. Das führt zu entsprechend höheren Kosten, bietet aber auch neues Entwicklungspotential. Darauf komme ich später im Ausblick noch zu sprechen.

## Vorstand

Der **Vorstand traf sich im Jahr 2020 zu vier Sitzungen**. Auch hier fanden alle unter dem strikten Covid-Regime statt. Mindestens die Hälfte der Sitzungsteilnehmenden war jeweils aus dem Homeoffice digital zugeschaltet.

Krankheits- aber nicht covidbedingt aus dem Vorstand ausscheiden musste per Ende 2020 leider **Heinz Brunner**. Heinz gehörte dem Vorstand seit September 2000 dem Vorstand an und präsierte unseren Verband für 11 Jahre von 2000 bis 2011. Auch im Deutschschweizer Dachverband MVD hatte Heinz bis zu seiner Erkrankung als Finanzverantwortlicher eine wichtige Funktion. Er hinterlässt sowohl beim MVD wie bei MVO eine grosse Lücke. Es geht im mittlerweile gesundheitlich besser. Seine beiden Vorstandsfunktionen kann er aber nicht mehr wahrnehmen.

## Mitgliederzahlen

Nach der Stagnation der Mitgliederzahlen im Jahr 2010 kam es 2020 zu einer deutlichen Zunahme um 3% auf 7438 Mitglieder. Dieser Wert lag klar über dem gesamtschweizerischen Wachstum von 1.8%.

Eine sehr erfreuliche Entwicklung, der nur dank dem grossen Einsatz aller Engagierten beim MV Ostschweiz möglich wurde. Dazu zählt neben dem Team auf der Geschäftsstelle auch die externen Rechtsberatenden auf den Aussenstellen wie hier in Frauenfeld, Kreuzlingen, Rapperswil, Wattwil oder Buchs sowie die acht Wohnungsabnehmenden und natürlich auch die Mitglieder des Vorstands.

## Jahresrechnung 2020

Die steigenden Mitgliederzahlen zeigen sich auch in der Jahresrechnung. Ich stelle Ihnen diese in groben Zügen vor. Wenn Sie Fragen zu einzelnen Positionen haben, steht Ihnen im Anschluss unser Geschäftsleiter für weitere Ausführungen Red und Antwort.

Im Abschluss 2020 sehen Sie jeweils einen Vergleich zum Vorjahr 2019 und dem Budget 2020. Im Folgenden beziehe ich mich immer auf den Vorjahresvergleich:

- **Ertragsseite**
  - Total Mitgliedschaften: Klar höhere Erträge aufgrund des guten Mitgliederwachstums
  - Total Haftpflichtversicherungen: Trotz mehr Mitglieder weniger verkaufte Prämien. Auch andere Sektionen haben einen Rückgang von knapp 3%. Erschwerend kam dazu, dass es im Versand zu einem Fehler bei der Jahreszahl kam, was bei einigen zu Verwirrung sorgte.
  - Total Dienstleistungen: Covid-bedingt weniger Rechtsberatungen für Nichtmitglieder, der Schreibservice muss neu lanciert werden, leicht weniger Begleitungen bei Wohnungsabgaben.

- Total Aufwand Rechtshilfe: 12 Rechtshilfefälle im Jahr 2020 mit insgesamt höheren Kosten als 2019, aber im langjährigen Vergleich eher unter dem Durchschnitt.
- **Aufwandsseite**
  - Total Personalaufwand (ab Konto 5400): Mehrkosten aufgrund eines krankheitsbedingten Ausfalls des Geschäftsleiters. Temporäreinsätze nach der Kündigung einer langjährigen Mitarbeiterin, Auszahlung von Überzeiten.
  - Total Werbeaufwand (ab Konto 6600): Unterstützung mieterfreundlicher Kandidatinnen und Kandidaten bei den KR- und RR-Wahlen SG im Februar sowie Kommunalwahlen im Herbst 2020. Zur Finanzierung wurden Fr. 80'000 aus den Rückstellungen aufgelöst (Konto 8100).

Nach Verlesen des Revisionsberichts durch Kurt Egger erfolgt die Abstimmung, einstimmig mit wenigen Enthaltungen.

### **Traktandum 6) Budget 2021/2022**

Ein Budget dient als Richtschnur. Um das Budget den geänderten Entwicklungen anzupassen, verabschiedet der Vorstand immer eins gleich für zwei Jahre und überarbeitet dieses jährlich. Das aktuelle Zweijahresbudget wurde am 10. Juni vom Vorstand verabschiedet.

Zurückhaltend budgetierte Erträge stehen eher zu hoch budgetierten Aufwänden gegenüber. Am verlässlichsten abschätzen lässt sich die Anzahl der Mitglieder: Für das laufende Jahr wurden 7700 Mitglieder budgetiert. Aktuell erreicht haben wir 7710 bezahlte Mitgliedschaften. Von diesen gehören 275 Mitglieder zur früheren eigenständigen Sektion Glarus.

Die folgende Entwicklung ist vom Vorstand im Juni verabschiedeten Budget noch nicht berücksichtigt: Seit wenigen Tagen liegt ein **unterzeichneter Zusammenarbeitsvertrag mit der Sektion Graubünden** vor. Schon ab September übernimmt die Sektion Ostschweiz die Rechtsberatung für die rund 1100 Bündner Mitglieder.

Aller Voraussicht nach werden wir **für eine weitere Sektion ab Januar 2022** ebenfalls die Beratung von weiteren rund 1000 Mitglieder übernehmen. Die Vertragsunterzeichnung erfolgt im Verlauf des Septembers. Unser Geschäftsleiter ist derzeit dabei, die entsprechenden personellen Ressourcen vorzubereiten. Seit August arbeitet Klara Huber als Praktikantin mit einem Pensum von 40% auf der Geschäftsstelle mit. Klara ist Jus-Studentin im 5. Semester. Nach Vorliegen des Zusammenarbeitsvertrags mit der zweiten Sektion werden wir zudem eine weitere Juristenstelle besetzen, da wir insgesamt mit einem weiteren Mitgliederwachstum rechnen.

### **Traktandum 7) Statutenrevision**

Die Statutenrevision enthält neben sprachlichen Vereinfachungen einige notwendige Punkte. Die Veränderungen im Detail können der synoptischen Gegenüberstellung entnommen werden. Die inhaltlich wichtigsten Punkte sind:

- Im Artikel 2 ein Verzicht auf die Aufzählung von Kantonen. Dies ermöglicht die Aufnahme der Sektion Glarus und von weiteren allenfalls in der Zukunft.
- Im Artikel 4 wird neu die Möglichkeit geschaffen, mehr als eine Geschäftsstelle zu führen. Pläne dafür gibt es aber derzeit keine.
- Im Artikel 6 werden die Bezeichnungen der Dachverbände angepasst.
- Im Artikel 21 wird die Mindestgrösse des Vorstands auf 5 reduziert.

Die neuen Statuten werden ohne weitere Abänderungen einstimmig genehmigt.

### **Traktandum 8) Aufnahme Sektion Glarus**

Die Sektion Glarus wurde von Fritz Walcher am 2. Juni 1992 gegründet. Genau 30 Jahre später haben die Mitglieder des MV Glarus an ihrer Hauptversammlung am 2. Juni 2021 die Überführung ihrer Sektion in den Mieterverband Ostschweiz beschlossen. Der Vorstand wurde gleichzeitig aufgelöst und die bisherige Geschäftsleiterin des MV Glarus mit der Liquidation des Vereins beauftragt.

Sofern die Versammlung heute der Integration der Sektion Glarus zustimmt, kandidiert als Vertreterin von Glarus auch Yvonne Hutzli für den Vorstand.

Die Aufnahme der Sektion Glarus in den Mieterinnen- und Mieterverband wird mit Applaus bestätigt. Anschliessend bedauert der Präsident erneut, dass Fritz Walcher als ehemaliges Gründungsmitglied der Sektion Glarus heute nicht anwesend sein kann. Er schlägt der Versammlung vor, Fritz gemäss den neuen Statuten als erstes Ehrenmitglied zu ernennen. Dieser Vorschlag wird mit Applaus von der Versammlung bestätigt.

### **Traktandum 9) Wahlen**

Nach dem krankheitsbedingten Ausschied von Heinz Blumer werden seine Verdienste während zweier Jahrzehnte um unseren Verband gewürdigt. Anschliessend stellen sich die beiden neu kandidierenden Yvonne Hutzli und Antonia Merz in einem Statement kurz vor (siehe sep. schriftliche Kandidat\*innen-Portraits). Beide werden einzeln einstimmig gewählt, gültig bis zur statutarischen Neuwahl des Gesamtvorstands im nächsten Frühjahr.

Der Vorstand setzt sich damit neu wie folgt zusammen: Antonia Merz, Yvonne Hutzli, Ruedi Blumer, Pablo Blöchlinger, Dorothea Boesch-Pankow, Lisa Etter-Steinlin, Susanne Frischknecht, Barbara Kern und Hansjörg Lampert.

Anschliessend informiert Ruedi Blumer, dass er zwar im Vorstand verbleibe, aber vorzeitig als Präsident aus dem Amt ausscheide. Die Amtsdauer würde aufgrund der Amtszeitbeschränkung ohnehin noch maximal bis zum nächsten Frühjahr dauern. Es sei ihm gelungen, mit Pablo Blöchlinger aus dem aktuellen Vorstand einen geeigneten Nachfolger zu finden. Durch seinen Verbleib im Vorstand könne auch eine gute Einführung des neuen Präsidenten gewährleistet werden.

Pablo Blöchlinger stellt sich kurz vor und bestätigt, dass Ruedi Blumer recht kurzfristig vor der Mitgliederversammlung mit diesem Wunsch an ihn herangetreten sei und dass er bereit wäre, die Verbandsführung zu übernehmen. Die Versammlung bestätigt Pablo Blöchlinger einstimmig als Nachfolger im Präsidentenamt bis zur kommenden Gesamterneuerungswahl im Frühling 2022. Der neu gewählte Präsident stellt in Aussicht, an der kommenden Versammlung Ruedi Blumer gebührend zu verabschieden.

### **Traktandum 10) Varia**

Wird nicht genutzt.

Anschliessend lädt der Sitzungsleiter und scheidende Präsident Ruedi Blumer alle Mitglieder und Gäste zum Apéro.