

## Mitgliedentwicklung des Mieterinnen- und Mieterverbandes Deutschschweiz per Ende 2023

Sektion	1980	1990	2000	2010	2015	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2022-23	2021-22	2018-23
ZH	12'522	20'077	35'187	42'565	48'734	51'268	51'414	52'278	52'882	53'390	56'445	5.7%	1.0%	10.1%
BE	4'985	12'402	16'505	16'280	16'746	16'492	16'462	16'709	17'116	17'495	18'418	5.3%	2.2%	11.7%
LU	4'135	6'711	11'277	11'875	12'084	11'712	11'444	11'504	11'325	11'630	12'065	3.7%	2.6%	3.0%
SZ	-	521	984	1'495	1'705	1'830	1'841	1'910	1'953	1'980	2'078	4.9%	1.4%	13.6%
GL	-	-	180	187	253	265	272	258	0	0				
ZG	370	1'157	1'514	1'982	2'264	2'359	2'373	2'458	2'521	2'571	2'737	6.5%	1.9%	16.0%
FR	-	254	411	577	719	772	749	780	826	854	886	3.7%	3.3%	14.8%
SO	1'822	3'271	4'078	3'301	3'331	2'821	3'019	3'128	3'233	2'631	2'610	-0.8%	-22.9%	-7.5%
BS	1'093	4'649	6'437	9'663	10'487	10'594	10'767	11'001	11'178	11'247	11'548	2.7%	0.6%	9.0%
BL	650	2'380	4'458	6'915	7'824	7'749	7'628	7'677	7'701	7'778	7'925	1.9%	1.0%	2.3%
SH	178	495	962	1'121	1'287	1'342	1'395	1'475	1'521	1'537	1'621	5.5%	1.0%	20.8%
OS	1'787	4'446	5'152	5'737	6'876	7'248	7'223	7'438	8'014	8'148	8'766	7.6%	1.6%	20.9%
GR	526	841	1'006	1'030	1'120	1'061	1'064	1'102	1'149	1'214	1'298	6.9%	5.4%	22.3%
AG	707	3'520	5'440	7'790	8'193	8'371	8'311	8'498	8'761	8'989	9'469	5.3%	2.5%	13.1%
<b>Total MVD</b>	<b>28'775</b>	<b>60'724</b>	<b>93'591</b>	<b>110'518</b>	<b>121'623</b>	<b>123'884</b>	<b>123'962</b>	<b>126'216</b>	<b>128'180</b>	<b>129'464</b>	<b>135'866</b>	<b>4.9%</b>	<b>1.0%</b>	<b>9.7%</b>



## Mitgliederversammlung 2024

Donnerstag, 25. April 2024, 19.00 Uhr, Saal «Trösch», Kreuzlingen

### Jahresbericht 2023 des Präsidenten

#### MV Schweiz

Der nationale Vorstand besteht aus 15 Personen. Er trifft sich rund alle sechs Wochen zu Sitzungen, häufig virtuell über Zoom. Wie schon im Vorjahr standen geplante mietrechtliche Verschlechterungen im Zentrum der Arbeit. Gegen die **Einschränkungen der Untermiete** und einer **Aushöhlung des Kündigungsschutzes** wurde Mitte Januar 2024 erfolgreich das Referendum eingereicht. Der MV Ostschweiz übertraf dabei mit ca. 2500 Unterschriften pro Referendum das Sammelziel deutlich.

Leider ist absehbar, dass unser Verband zwei weitere Referenden starten muss: Mitte April 2024 lief die Vernehmlassung ab zur Umsetzung von zwei parlamentarischen Initiativen des nationalen HEV-Präsidenten Hans Egloff. Diese wollen den Schutz vor missbräuchlichen Mieten weiter aushöhlen. So soll die Anfechtung überhöhter Anfangsmieten nur noch möglich sein, wenn Mietende eine persönliche 'Notlage' belegen können.

Die zweite geplante Schlechterstellung von uns Mieterinnen und Mieter betrifft die Orts- und Quartierüblichkeit. Der Vermieterschaft soll es deutlich einfacher gemacht werden, diesen Nachweis zu erbringen. Etwa durch die Zulassung von Statistiken der Immobilienbranche selber. Dies öffnet Tür und Tor für Kündigungen aus reinen Renditeüberlegungen und erhöht Mieten für alle Mieterinnen und Mieter immer weiter.

Per Juni 2023 stieg erstmalig seit seiner Einführung im Jahr 2008 der Referenzzinssatz um 0.25 %. Ein zweiter Anstieg folgte auf Anfang Dezember auf aktuell 1.75 %. Pro ¼ Prozent Anstieg des Referenzzinses ist mit einer rund 3% höheren Miete zu rechnen.

Auf nationaler Ebene nach wie vor ein wichtiges Thema ist die Verbandsentwicklung. Neben dem nationalen Dachverband mit Sitz in Bern gibt es drei sprachregionale Dachverbände. Im Jahr 2023 wurde vom Vorstand des MV Schweiz eine Strategie für eine Reorganisation der Strukturen erarbeitet, um gemeinsam mit den sprachregionalen Dachverbänden und den einzelnen Sektionen die nationale Kampagnenfähigkeit des Mieterinnen- und Mieterverbands zu stärken.

#### MV Deutschschweiz

Die Sektionen der deutschen Schweiz haben sich mit einem **Online-Mietzinsrechner** auf den Beratungsansturm vorbereitet, mit dem Mietende die Mieterhöhung aufgrund der steigenden Referenzzinsen einer ersten Prüfung unterziehen konnten. Dieses Online-Angebot half als 'Wellenbrecher', um die schlagartig eintreffenden Beratungsanfragen zu bewältigen. Mitglieder wurden dann von den einzelnen Sektionen vertieft beraten.

Seit Einführung des Online-Rechners bis am 3. April kam es in der ganzen Deutschschweiz zu fast 100'000 Überprüfungsrechnungen. In durchschnittlich 43% der Fälle wurde zur Anfechtung der erhöhten Miete geraten.

## MV Ostschweiz

Unsere Geschäftsstelle betreut auch die Mitglieder der **Sektion Graubünden** sowie den **östlichen Teil des Kantons Schwyz** im Rahmen von Beratungsmandaten. Dies möglich macht die vor zwei Jahren eingeführte neue Adressverwaltung. Die Zusammenarbeit mit den beiden benachbarten Sektionen ist weiterhin sehr positiv.

Die meisten Beratungen finden telefonisch oder per E-Mail statt. Nach dem covidbedingten Einbruch der Anzahl von **persönlichen Beratungen** steigen diese wieder. An aktuell sieben Beratungsstandorten (2023 neu in Niederurnen) wurden im Jahr 2023 an **108 Terminen (Vorjahr 110) total 235 Beratungen (184)** durchgeführt. Ein engagiertes Team von rund 25 externen Jurist\*innen und Anwält\*innen gewährleistet diese Beratungen zu eher ehrenamtlichen Konditionen. An dieser Stelle vielen Dank für dieses Engagement!

Im Jahr 2023 kam es zu **7160 Anrufen** (Vorjahr 6398), ein Plus von fast 12%. **Wichtigste Beratungsthemen:** Mängel an der Mietsache 1109 (Vorjahr 1132); Wohnungsabgaben 710 (668) sowie Nebenkostenabrechnungen 735 (790). Zu den Hauptthemen zählte 2023 die Höhe der Miete mit 1039 Beratungsgesprächen (288). Entsprechend stark stieg die Telefonberatung auf der Geschäftsstelle an (plus 12%).

Im Rahmen der Referenzzinssatzerhöhungen ebenfalls Thema waren die häufig verrechneten **Kostensteigerungspauschalen von 0.5%** oder höher. Hier empfehlen wir, diese zu bestreiten. Gerade im Kanton Thurgau gibt es noch immer Schlichtungsbehörden, die Mietenden entgegen der Bundesgerichtspraxis empfehlen, die Kostensteigerungspauschalen zu akzeptieren. Die Geschäftsstelle hat dazu ein Merkblatt verfasst und die Schlichtungsstellen angeschrieben.

Ein Team von sieben Wohnfachpersonen unterstützt Mietende bei Wohnungsabgaben. Angeboten werden auch Mängelberatungen. Im Jahr 2023 fanden **242 (231) begleitete Wohnungsabgaben und 5 (7) Mängelberatungen** statt. Häufigstes Thema auch im letzten Jahr: Zu hohe Feuchtigkeit bzw. Schimmelbefall in Wohnräumen.

**Mieterschutz? Kann man wählen.** Unser Verband ist parteipolitisch neutral. Wenn es um die Interessen der Mietenden geht, werden wir parteiisch und unterstützen Kandidierende, die glaubwürdig für die Rechte der Mietenden eintreten. Im Februar 2023 unterstützten wir darum bei den Nachwahlen in den Ständerat für den Kanton St.Gallen unser langjähriges Mitglied Nationalrätin Barbara Gysi, leider ohne Erfolg.

Auch bei den nationalen Gesamterneuerungswahlen im Herbst 2023 unterstützten wir kandidierende Mitglieder. Im Kanton St.Gallen waren dies 30 von 311, im Kanton Thurgau 8 von 210 Kandidierenden.

Aufgrund des Abstimmungsverhaltens unter den wieder kandidierenden Mitgliedern des Nationalrats aus dem Kanton St. Gallen konnten wir einzig Barbara Gysi und Claudia Friedl (beide SP) sowie Franziska Ryser (GRÜNE) zur Wahl empfehlen. Im Kanton Thurgau war dies nur Kurt Egger (GRÜNE). Alle drei Kandidierenden in St.Gallen schafften ihre Wiederwahl, Kurt Egger im Thurgau leider nicht.

## Geschäftsstelle

Über das ganze Jahr gerechnet verfügte die Geschäftsstelle über 363 Stellenprozent (Vorjahr 383). Bis Ende 2023 teilten sich sechs Jurist\*innen 260 Stellenprozent (Vorjahr fünf Jurist\*innen mit 285): Rahel Gsponer 60%, Anja Müller-Gerteis 20%, Raphael Braun 6.7%, Nico Cavelti 80%, Yvonne Hutzli 20%, Klara Huber 23.3% und Patrick Keller 50%.

Nach genau zwei Jahren trat Raphael Braun Anfang Februar eine neue Herausforderung an, ebenso Klara Huber per Ende Juli. Als Nachfolger von Raphael konnten wir per Juli Patrick Keller gewinnen. Seit September 2023 verstärkt Monika Bleisch unser Team administrativ mit 40%. Der Geschäftsleiter Thomas Schwager ist weiterhin in einem Pensum von 90% für uns tätig. Per Ende 2023 hat uns nach zwei Jahren Mitarbeit Nico Cavelti verlassen. Sein Nachfolger Robert Kaiser hat Anfang April die Arbeit auf der Geschäftsstelle aufgenommen.

Schon seit 2005 liegt die Geschäftsstelle an attraktiver Altstadtlage mitten in St.Gallen. Im Dezember 2023 wurde der langjährige Mietvertrag leider gekündigt. Der Umzug in die neu gefundenen Räumlichkeiten in Bahnhofsnähe erfolgt Anfang Juni.

## Vorstand

Der Vorstand traf sich im Jahr 2023 zu **sieben Sitzungen**. Unter dem Präsidium von Pablo Blöchlinger gehören folgende Personen dem Vorstand an: Lisa Etter, Hansjörg Lampert, Susanne Frischknecht, Barbara Kern, Lisbeth Mattle, Yvonne Hutzli und Antonia Merz.

Yvonne Hutzli schied per Februar 2023 aus dem Vorstand aus, da sie neu in einem Teilzeitpensum von 20% als Rechtsberaterin für den Verband tätig ist. Per Mai musste Antonia Merz aus persönlichen Gründen leider ebenfalls ausscheiden. Der Vorstand umfasst damit aktuell sechs Personen.

## Mitgliederzahlen

Wie schon im Vorjahr stiegen die Mitgliederzahlen überdurchschnittlich stark um 7,6% (Vorjahr 1.7%). Das Durchschnittswachstum der Sektionen in der Deutschschweiz lag bei 4.9%. Per Ende 2023 lag die Mitgliederzahl damit bei 8766 (8148) Mitgliedern, einem Plus von 618.

Im Berichtsjahr kam es zu 495 regulären Kündigungen (663) sowie 243 Ausschlüssen (221) aufgrund unbezahlter Beiträge.

Diese insgesamt positive Entwicklung war wiederum nur dem grossen Einsatz aller Engagierten beim MVO möglich. Dazu zählt neben dem Team der Geschäftsstelle auch die externen Rechtsberatenden in den Aussenstellen Frauenfeld, Kreuzlingen, Rapperswil-Jona, Niederurnen, Wattwil oder Buchs, die sieben Wohnungsabnehmenden und natürlich auch den Mitgliedern des Vorstands.

## Jahresrechnung 2023

Die steigenden Mitgliederzahlen mit einem Plus von 7.6% zeigen sich auch in der Jahresrechnung 2023 und im Budget 2024. Diese werden vom Geschäftsleiter Thomas Schwager präsentiert.

25. April 2024, Pablo Blöchlinger