

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

Donnerstag, 18. August 2021, 19.00 Uhr

Kulturbeiz 'Eisenwerk', Frauenfeld

---

### Jahresbericht 2020 des Präsidenten

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 weitergeben 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.

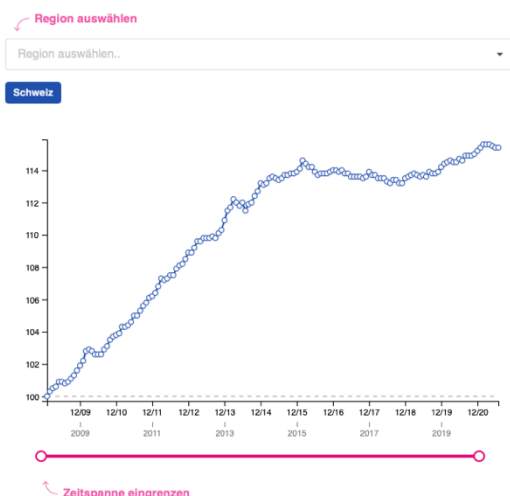
**Weitere Spitzenthemen:** Mängel an der Mietsache (733), Wohnungsabgaben (505) und Nebenkostenabrechnungen (368).

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.

18. August 2021, Ruedi Blumer