

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

Freitag, 12. Mai 2023, 19.00 Uhr

Stadtsaal, Wil

Jahresbericht 2022 des Präsidenten

MV Schweiz

Der nationale Vorstand besteht aus 15 Personen, die sich rund alle sechs Wochen zu Sitzungen treffen, häufig virtuell über Zoom. Neben der wichtigen Aufgabe der Verbandsentwicklung standen im Jahr 2022 die Diskussionen um die Verschlechterungen im Mietrecht im Mittelpunkt. Unser Verband muss in den nächsten Monaten wohl mindestens zwei Referenden ergreifen. Es geht dabei um **Einschränkungen der Untermiete** und – noch verheerender – einer **Aushöhlung des Kündigungsschutzes**.

Seit einiger Zeit sammelt unser Verband **Unterschriften für einen Appell** an das nationale Parlament, den Angriff auf das Mietrecht zu stoppen.

Im Februar 2022 belegte eine Studie im Auftrag unseres Verbands, dass es zu einer gewaltigen **Umverteilung von der Mieter- zur Vermieterseite** kommt. So bezahlten im Jahr 2021 die Mieterinnen und Mieter 10 Milliarden Franken und damit im Schnitt 370 Franken pro Wohnung und Monat zu viel Miete. Dies, weil die Zinssenkungen nicht wie vom Gesetz eigentlich vorgesehen an die Mieterschaft weitergegeben wird.

Voraussichtlich schon Ende Mai wird der Referenzzinssatz angehoben. Wir erwarten einen grossen Beratungsansturm. Die Sektionen in der Deutschen Schweiz haben sich dafür mit einem **Mietzinsrechner** vorbereitet, mit dem Mietende online selber eine Anhebung ihrer Miete einer ersten Prüfung unterziehen können. Bei Bedarf kann man sich anschliessend natürlich beraten lassen.

Das **CO₂-Gesetz** wurde Mitte Juni 2021 knapp abgelehnt. Der Vorstand des MV Schweiz hat sich im Hintergrund an den politischen Diskussionen um ein Nachfolgeprojekt beteiligt.

Am 18. Juni nun stimmen wir über das **Klimaschutzgesetz** ab: Während 10 Jahren sollen jährlich 200 Mio. Franken in den Ersatz von Öl-, Gas- und Elektroheizungen fliessen. Wichtig dabei ist, dass es unter dem Strich zu keinen höheren Wohnkosten kommt: Allenfalls höhere Mieten sind durch tiefere Heiznebenkosten zu kompensieren. Unser Verband bzw. die Rechtsberatenden werden Mietende bei der fairen Umsetzung des Klimaschutzes unterstützen. Sowohl der **MV Schweiz wie der MV Ostschweiz empfehlen ein JA zum Klimaschutzgesetz**.

MV Deutschschweiz

Im März 2022 kam es zur **Ablösung der veralteten Adressdatenbank** auf ein modernes, cloudbasiertes ERP-System (Enterprise Resource Planning). Damit lassen sich verschiedene Prozesse innerhalb einer Softwarelösung zusammenführen, wie etwa die Address- und Beitragsverwaltung sowie Beratungs- oder Wohnungsabgabetermine. Dank dieses gemeinsamen Projekts aller Sektionen der deutschen Schweiz (mit Ausnahme von Zürich) konnte dieses Vorhaben kostengünstig umgesetzt werden. Im Verlauf der nächsten Jahre schreitet auf dieser neuen Plattform die Digitalisierung der Abläufe weiter voran.

MV Ostschweiz

Seit September 2021 berät unsere Geschäftsstelle auch die rund 1200 Mitglieder der **Sektion Graubünden**. Im Januar 2022 haben wir auch für den **östlichen Teil des Kantons Schwyz** ein Beratungsmandat übernommen. Die neue Adressverwaltung vereinfacht diese Zusammenarbeit unter den Sektionen.

Die Rückmeldungen durch die beiden auftraggebenden Sektionen sind sehr positiv. **Graubünden** steht mit einem **Mitgliederwachstum von 5.7%** im Jahr 2022 an erster Stelle aller Deutschschweizer Sektionen. Das dürfte auch an der verbesserten Erreichbarkeit des Beratungsangebots liegen. Die **Sektion Schwyz hat mit 1.4%** ebenfalls überdurchschnittlich stark an Mitglieder gewonnen.

Beratungen

Die meisten Beratungen finden telefonisch oder per E-Mail statt. Noch immer liegt die Zahl der **persönlichen Beratungen** deutlich unter den Vor-Covid-Zahlen. An unseren sechs Beratungsorten St.Gallen, Kreuzlingen, Frauenfeld, Rapperswil, Buchs und Wattwil wurden im Jahr 2022 an **110 Terminen total 184 Beratungen** vorgenommen. Diese werden von gegen 30 externen Jurist*innen und Anwält*innen gewährleistet, faktisch zu ehrenamtlichen Konditionen.

Im Kalenderjahr 2022 kam es zu **6398 telefonischen Beratungen** (Vorjahr 5065), ein Plus von gegen 13%. **Spitzenthemen:** Mängel an der Mietsache 1132 (Vorjahr 955); Wohnungsabgaben 668 (584); und Nebenkostenabrechnungen 790 (560). Pro Anruf kann jeweils mehr als ein Thema besprochen werden. Dies waren 2022 insgesamt 7341 (5667).

Neben telefonischen Beratungen erfolgten viele auch per **E-Mail**. Im Jahr 2022 waren dies rund 15'948 (15'500) ausgehende Nachrichten und damit wie im Vorjahr rund 61 pro Arbeitstag (260 Arbeitstage im 2022). Rund bei rund der Hälfte aller versandten Mails geht es um mietrechtliche Fragen, die restlichen sind administrativ.

Begleitete Wohnungsabgaben und Mängelberatungen

Unser Team von sieben Wohnfachpersonen unterstützt Mietende bei der Wohnungsabgabe. Angeboten werden auch Mängelberatungen. Häufigstes Thema auch im Jahr 2022: Zu hohe Feuchtigkeit und Schimmelbefall. Im Jahr 2021 fanden **231 (255) begleitete Wohnungsabgaben** und **7 (15) Mängelberatungen** statt.

Nebenkosten-Anlässe

Aufgrund der stark gestiegenen Energiepreise haben wir ab Herbst 2022 unter dem Titel **'Nebenkosten-Check'** fünf Informationsabende zum Thema Nebenkostenabrechnungen veranstaltet. Zweimal in St.Gallen, je einmal in Frauenfeld, Rapperswil und Glarus. Zwei weitere Anlässe fanden dieses Frühjahr statt, erneut in St.Gallen sowie in Kreuzlingen. Es waren zwischen 15 und 35 Personen dabei.

Mieterschutz? kann man wählen

Nicht ins eigentliche Berichtsjahr 2022 gehören die Nachwahlen in den Ständerat nach dem Rücktritt von Paul Rechsteiner im Oktober 2022. Paul war lange Jahre Präsident unseres Verbands und vertrat dementsprechend auch die Interessen der Mieterinnen und Mieter während 36 Jahren im nationalen Parlament.

Der Mieterverband ist parteipolitisch neutral. Wenn es um die Interessen der Mietenden geht, werden wir aber parteiisch und unterstützen jene Kandidierenden, die für die Rechte der Mietenden eintreten. Entsprechend haben wir uns auch im Ständeratswahlkampf in engagiert.

Geschäftsstelle

Bis Ende 2022 teilten sich vier Jurist*innen 245 (Vorjahr drei mit 170) Stellenprozent: Rahel Gsponer, Anja Müller-Gerteis, Raphael Braun und Nico Cavelti. Dieser verstärkte per Januar 2022 das Team. Als juristische Mitarbeiterin arbeitet zudem mit 40% die Studentin Klara Huber im 8. und letzten Semester vor dem Bachelor-Abschluss. Weitere 80% kommen für den Geschäftsleiter Thomas Schwager dazu. Die Geschäftsstelle ist nach wie vor an attraktiver Altstadtlage und umfasst fünf Büroräume.

Vorstand

Der Vorstand traf sich im Jahr 2022 **zu vier Sitzungen**. Einzelne Mitglieder waren jeweils digital zugeschaltet. Unter dem Präsidium von Pablo Blöchliger sind das Lisa Etter, Hansjörg Lampert, Susanne Frischknecht, Yvonne Hutzli und Antonia Merz.

Yvonne Hutzli ist per Februar 2023 aus dem Vorstand ausgeschieden, da sie neu in einem Teilzeitpensum von 20% als Rechtsberaterin für den Verband tätig ist. Yvonne verfügt über viele Jahre Erfahrung als ehemalige Geschäftsleiterin des MV Glarus. Sie schliesst damit einen Teil der Lücke, die der Weggang nach zwei Jahren von Raphael Braun gerissen hat.

Mitgliederzahlen

Wie schon im Vorjahr stiegen die Mitgliederzahlen verglichen mit den anderen Deutschschweizer Sektionen überdurchschnittlich stark um 1.7% (CH-Ø 1%) von 8014 auf neu 8148 Mitglieder. Diesem Nettoanstieg möglich machten 1001 Neumitglieder (Vorjahr 1113). Im Berichtsjahr kam es zu 662 regulären Kündigungen und 221 Ausschlüssen 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, Wattwil oder Buchs, die sieben Wohnungsabnehmenden und natürlich auch die Mitglieder des Vorstands.

Jahresrechnung 2022

Die Mitgliederzahlen zeigen sich auch in der Jahresrechnung und der Budgetplanung 2023 und 2024. Diese wird vom Geschäftsleiter Thomas Schwager präsentiert.

12. Mai Juni 2023, Pablo Blöchliger