

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

Donnerstag, 9. Juni 2022, 19.00 Uhr

Restaurant Schützenhaus, Glarus

Jahresbericht 2021 des Präsidenten

Wegen Corona wurde die letzte Mitgliederversammlung statt im Frühjahr erst Mitte August durchgeführt. Ich berichte darum über den verkürzten Zeitraum seit der letzten Versammlung in Frauenfeld.

MV Schweiz

Der nationale Vorstand besteht aus 15 Personen, die sich rund alle sechs Wochen zu Sitzungen treffen, mehrheitlich virtuell über Zoom. Unser Präsident Carlo Sommaruga berichtete bereits etwas, was aktuell den MV Schweiz beschäftigt. Ein wichtiges Thema 2021 waren die Vorbereitungen für möglicherweise gleich **mehrere Referenden** gegen Verschlechterungen im Mietrecht.

Im Herbst 2021 führte das renommierte Forschungsinstitut Sotomo im Auftrag des MV eine **Umfrage zur Mietsituation** durch. Die repräsentative Studie zeigte auf, dass über 70% aller Mietenden Probleme in ihrem Mietverhältnis haben oder hatten. 3 von 4 Mieterinnen oder Mieter finden es schwierig, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Besonders stossend ist, dass es viele Mietende nicht wagen, sich für ihr gutes Recht zu wehren, da die Vermieterseite am längeren Hebel sitzt.

Eine weitere Studie hat die **Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt** zwischen 2006 und 2021 untersucht. Obwohl sich aufgrund der stark gesunkenen Zinsen auch die Mieten rückläufig sein müssten, sind sie im untersuchten Zeitraum stark gestiegen. Im Durchschnitt sind das pro Monat und Miethaushalt 370 Franken zuviel, die in den Taschen der Vermieterschaft verschwinden.

Im **aktuell steigenden Zinsumfeld** ist in den nächsten ein, zwei Jahren mit weiter stark steigenden Mieten zu rechnen. Denn während sinkende Hypothekarzinsen nur schleppend weitergegeben werden, verlieren viele Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer bei steigenden Zinsen keine Zeit, diese in Mietzinsanpassungen umzusetzen. Häufig zu Unrecht. Hier kommt viel Arbeit auf die Juristinnen und Juristen auch unseres Verbandes zu.

Die Covid-Pandemie ist weitgehend aus dem Alltag verschwunden, auch wenn es natürlich noch immer viele Menschen gibt, die unter Spätfolgen leiden. Zu leiden hatten auch viele **Geschäftsmietende**. Erste kantonale Urteile liegen vor, die einen grundsätzlichen Anspruch auf Mietzinsreduktion anerkennen. Ein Grundsatzurteil des Bundesgerichts steht aber noch aus.

Im Oktober tauschten sich **Rechtsberatenden der Sektionen über Zoom** über die bereits vorliegenden Geschäftsmieten-Entscheide aus. Diskutiert wurde auch über das problematische neue BG-Urteil zur Anfechtung des Anfangsmietzinses und besondere Fälle aus der Beratungspraxis diskutiert. Ein sehr wertvoller interner Austausch, der die Qualität unserer Beratungstätigkeit weiter fördert.

Das CO₂-Gesetz wurde Mitte Juni 2021 knapp abgelehnt. Der MV Schweiz lancierte ein ganzes Paket von Vorstössen, der innerhalb von **Klimaschutzmassnahmen** die Interessen der Mietenden besser wahren soll. Thema hier zum Beispiel der **Schutz vor Leerkündigungen und missbräuchlichen Mieterhöhungen** bei energetischen Sanierungsmassnahmen. Leider fanden diese Vorstösse in Bundesbern nicht die notwendige Unterstützung.

Im Rahmen der **Vernehmlassung zum neuen CO₂-Gesetz** forderte der MV, dass keine Fördergelder bezahlt werden, wenn den Mietenden nach einer energetischen Sanierung gekündigt wird.

Der MV bringt sich ebenfalls ein in die Diskussion um die **Entwicklung der Elektromobilität**. Hier geht es um die Frage, wie sich in bestehenden Mietliegenschaften Ladeinfrastrukturen erstellen und finanzieren lassen.

Und natürlich beschäftigt auch der **Krieg in der Ukraine** auch den MV Schweiz. Viele Mieter*innen zeigen Solidarität und bieten Unterkunft in den eigenen vier Wänden. Hier engagiert sich der MV innerhalb von Arbeitsgruppen um gute Lösungen. Aufgrund der stark steigenden Preise für Gas und Heizöl ist spätestens nach der nächsten Heizperiode mit entsprechend höheren Nebenkostenabrechnungen zu rechnen. Eine Idee wäre, diese mit einer **einkommensabhängigen Energiezulage von 200 bis 400 Franken** pro Person im Rahmen der kantonalen **Prämienverbilligung** abzufedern.

Schon am kommenden Samstag wird an der nationalen **DV in Biel** diskutiert, die bisherigen sprachregionalen Dachverbände MVD und ASLOCA Romande bis 2025 durch einen **starken nationalen Dachverband** abzulösen. Ein Projekt, das verschiedene MV-Gremien schon seit Jahren bzw. gar Jahrzehnten beschäftigt.

MV Deutschschweiz

Seit dem gesundheitlichen Ausscheiden von Heinz Brunner ist der **MVO derzeit nicht im Vorstand des MVD vertreten**. Dessen Hauptaufgabe ist die Koordination unter den Deutschschweizer Sektionen und die Bereitstellung verschiedener Dienstleistungen im Bereich von IT und Marketing. Der MVD ist ein wichtiger Partner gerade für kleine und mittlere Sektionen wie den MVO.

In den letzten Monaten im Zentrum stand die **Ablösung der veralteten Adressverwaltung**. Trotz Covid kam es nur zu einer kleinen Verzögerung der **Einführung des neuen Systems Libracore** im April. Es handelt sich dabei um ein cloud-basiertes ERP-System (Enterprise Resource Planing), mit dem sich verschiedene Prozesse wie Adressverwaltung, Buchhaltung von Mitgliederbeiträgen und Mietrechtsberatungen zusammenführen lassen.

MV Ostschweiz

Die Rechtsberatung ist neben den begleiteten Wohnungsabgaben das Kerngeschäft auf der Ebene der Sektionen. Die meisten Beratungen fanden bis zur schrittweisen Aufhebung der Massnahmen in erster Linie telefonisch oder per E-Mail statt. Noch immer liegt die Zahl der persönlichen Beratungen deutlich unter der Vor-Covid-Zeit.

Seit September führt das Jurist*innenteam des MVO im Auftrag der **Sektion Graubünden** für deren rund 1150 Mitglieder ebenfalls Rechtsberatungen durch. Ab Januar werden weitere rund 1000 Mitglieder des östlichen Kantonsteils der **Sektion Schwyz bzw. Ausserschwyz** ebenfalls von St.Gallen aus mietrechtlich betreut. Der entsprechende Aufwand wird durch die beiden Sektionen mit einer Pauschale pro Mitglied und Jahr abgegolten.

Beratungen

Im Kalenderjahr 2021 kam es zu **5065 telefonischen Beratungen** (Vorjahr 5375), was einem Rückgang von 5.8% entspricht. Der kleine Rückgang liegt auch an weniger Anfragen zum im März 2020 gesunkenen Referenzzinssatz. Im Berichtsjahr kam es zu 110 Beratungen, im Vorjahr waren es noch 219.

Weitere Spitzenthemen: Mängel an der Mietsache 955 (Vorjahr 733); Wohnungsabgaben 584 (505); und Nebenkostenabrechnungen 560 (368). Pro Anruf kann jeweils mehr als ein Thema besprochen werden. Dies waren 2021 insgesamt 5667 (5543).

Neben den telefonischen Beratungen haben wir auch viele **E-Mail-Beratungen** geleistet. Im Jahr 2021 waren dies rund 15'500 (18'000) ausgehende Nachrichten und damit 61 (70) pro Arbeitstag (254 Arbeitstage im 2021). Rund bei rund der Hälfte aller versandten Mails geht es um mietrechtliche Fragen. Der Rest ist administrativ.

Begleitete Wohnungsabgaben und Mängelberatungen

Unser Team von acht Wohnfachpersonen unterstützt Mietende bei der Wohnungsabgabe. Angeboten werden auch Mängelberatungen. Häufigstes Thema sind dabei zu hohe Feuchtigkeit und dementsprechender Schimmelbefall der Wohnungen. Im Jahr 2021 fanden **255 (210) begleitete Wohnungsabgaben und 15 (24) Mängelberatungen** statt.

Geschäftsstelle

Bis Ende 2021 teilten sich drei Jurist*innen insgesamt 170 Stellenprozente: Rahel Gsponer, Anja Müller-Gerteis und Raphael Braun. Weitere 80% kommen für die Geschäftsleitung von Thomas Schwager dazu. Zudem konnte per August mit Klara Huber eine Jus-Studentin im 5. Semester für ein Praktikum (40%) gewonnen werden.

Um den **zusätzlichen Beratungsaufwand** durch die beiden neu betreuten **Sektion Graubünden und Schwyz** abzudecken, wurde per Januar 2022 mit Nico Cavelti ein weiterer Jurist eingestellt. Die telefonischen Beratungen von **Januar bis Mai (2659) sind im Vergleich zu den Vorjahren steigend** (2021: 2127; 2020: 2332). Das Wachstum wird auch darum anhalten, weil sich das verbesserte Beratungsangebot bzw. die bessere Verfügbarkeit auch herumsprechen wird.

Um das mittlerweile auf sechs Personen angewachsene Team unterzubringen, wurde das bisher mit einer anderen Institution geteilte Büro ganz übernommen. Der MVO kann seit 2021 an attraktiver Altstadtlage fünf Büroräume nutzen, darin inbegriffen ein grosser Sitzungsraum.

Vorstand

Der **Vorstand traf sich im Jahr 2021 zu sieben Sitzungen**, wobei ein Teil davon über das Homeoffice digital zugeschaltet war.

Mitgliederzahlen

Wie schon im Vorjahr sind die Mitgliederzahlen verglichen mit den anderen Deutschschweizer Sektionen überdurchschnittlich stark um 4.7% (3%) gewachsen (CH-Ø 3.4%). Unter Berücksichtigung der Fusion mit der Sektion Glarus beträgt das Wachstum sogar 7.7%.

Diese erfreuliche Entwicklung war nur dank 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 sowie die acht Wohnungsabnehmenden und natürlich auch die Mitglieder des Vorstands.

Jahresrechnung 2021

Die Mitgliederzahlen zeigen sich auch in der Jahresrechnung und der Budgetplanung 2022 und 2023. Diese wird vom Geschäftsleiter Thomas Schwager präsentiert.

8. Juni 2022, Pablo Blöchliger