

2017

Jahresbericht

Mieterinnen- und Mieterverband Ostschweiz

- 1 Senkung Referenzzins
- 2 Kennzahlen des Jahres 2017
- 3 Rückblick des Präsidenten
- 5 Mitgliederbeitrag
- 6 Jahresrechnung
- 7 Vorstand / Mitarbeitende



AUS DER GESCHÄFTSSTELLE



Das für die Mietenden wohl markanteste Ereignis des Jahres 2017 war die Referenzzinssenkung Anfang Juni. Wer hätte vor einigen Jahren darauf gewettet, dass die Zinsen so tief sinken. Man halte sich das vor Augen: Der Referenzzins ist ein errechneter Durchschnitt aller Hypotheken in der Schweiz. Die Hälfte der Hypotheken werden also mit weniger als 1.5% verzinst.

1.5%

Was den Sparer schmerzt, freut die Eigentümer. Noch nie mussten sie so wenig bezahlen fürs Wohnen. Die Mietenden freuts auch – wenigstens zum Teil. Bei vielen sind die Mietzinsen gesunken. Aufgrund der Rückmeldungen in den Beratungen müssen wir aber davon ausgehen, dass die Vermieter in dieser Senkungsrunde überdurchschnittlich zurückhaltend waren. Sehr oft wurden Standardschreiben verschickt und ein rechnerisches Senkungsguthaben mit allen möglichen und unmöglichen Gründen zurückgewiesen. Die Mieterinnen und Mieter mussten hartnäckig bleiben, um die Senkung zu erhalten.

Dran zu bleiben lohnt sich. Auch wenn das statistisch nicht bewiesen ist, bin ich überzeugt davon, dass 90% der Mieten in der Schweiz im Sinne der Kostenmiete gemäss Obligationenrecht missbräuchlich sind, also eine höhere Eigenkapitalrendite als 2.0 Prozent abwerfen. Nicht umsonst versuchen Vertreter der Hauseigentümer mit parlamentarischen Vorstössen die Gesetze abzuändern. Die aktuell zulässige Rendite soll nahezu verdoppelt werden. Für die Dreistigkeit, mit der die Vermieterlobby die Gewinne aus dem lebensnotwendigen Gut "Wohnen" maximieren wollen, fehlen mir die Worte. Der Mieterinnen- und Mieterverband wird sich jedenfalls mit allen Mitteln gegen die massiven Angriffe auf den gesetzlichen Mieterschutz zur Wehr setzen – wir zählen dabei auf die Unterstützung unserer Mitglieder und aller verantwortungsbewussten Menschen in der Schweiz.

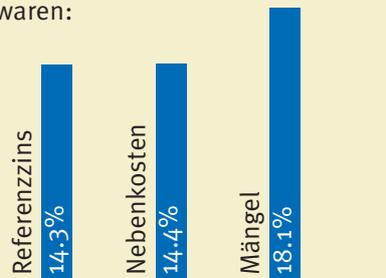
Auf den nachfolgenden Seiten sehen wir auf das vergangene Jahr zurück. Die Zahlen zeigen, dass wir einige Herausforderungen meistern mussten, sie zeigen aber auch, dass wir für die Zukunft gewappnet sind.

Hugo Wehrli, Geschäftsführer MVO

MITGLIEDER – DIENSTLEISTUNGEN

7'587**Beratungen**

4185 telefonsiche, 1125 persönliche und 2277 Beratungen per e-Mail. Die am meisten nachgefragten Themen waren:

**297****Wohnungsübergaben + Mängelberatungen****43****anwaltschaftliche Vertretungen**

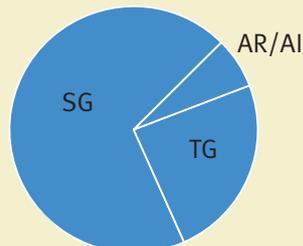
Davon konnten 29 Fälle abgeschlossen werden. Sie kosteten im Durchschnitt knapp Fr. 2'700. 14 Fälle sind pendent.

971**Beitritte**

stehen 775 Austritten gegenüber. Unter dem Strich ist die Mitgliederzahl um 196 gewachsen.

7'145**Mitglieder**

zählt der MV Ostschweiz per Ende 2017.

**79'255****Webzugriffe**

Die vielen Informationen auf unserer Webseite waren auch im 2017 sehr gefragt.

JAHRESBERICHT 2017

SMV

Mietrecht – Vollangriff auf die Rechte der Mieter/innen

Dass von der Vermieterseite eine Parlamentarische Initiative zur Einschränkung der Untermiete eingereicht wurde, war nur der Anfang. Jetzt sind drei weitere Angriffe auf die Mieterrechte im Parlament hängig: Die zulässige Rendite soll massiv erhöht werden (neu 2.0% statt 0.5% über dem aktuellen Referenzzins). Weiter soll der übersetzte Ertrag zulässig werden, wenn die Orts- und Quartierüblichkeit nachgewiesen werden kann. Und der Beweis der Orts- und Quartierüblichkeit soll deutlich erleichtert werden. Alles zusammen würde nahezu eine Abschaffung des Mieterschutzes bedeuten.



An der Generalversammlung hat der Schweizerische Mieterverband beschlossen, die Vorstösse mit allen Mitteln zu bekämpfen. Gelingt das im Parlament nicht, wird auch ein



Referendum nicht ausgeschlossen. Die GV hat eine Resolution verabschiedet, welche Bundesrat und Parlament auffordert, diesen Angriff auf den Mieterschutz zu stoppen.

Ein weiterer Vorstoss will die Anfechtung des Anfangsmietzins erschweren. Dagegen wurde online ein offener Brief lanciert, welcher die Parlamentarier aufrief, die Hürde für die Anfangsmietzinsanfechtung nicht zu erhöhen. Gerade in den Zentren mit Wohnungsnot, wo der Markt nicht mehr spielt, müssen missbräuchliche Mietzinsaufschläge mit einem wirksamen Mittel bekämpft werden können.

Selbstverständlich war auch die Mieterseite aktiv und hat Vorstösse im Parlament eingebracht. Einer verlangte, dass das Bundesamt für Wohnungswesen einen neutralen und transparenten Mietzinsrechner zur Verfügung stellt. Ein anderer Vorstoss verlangte einen verbesserten Kündigungsschutz für Mieter/innen in speziellen Situationen (Betagte, gesundheitlich Beeinträchtigte, Familien mit Kindern, etc.). Beide fanden im Rat keine Unterstützung. Hängig sind weitere Anfragen und parlamentarische Initiativen, eine z.B. verlangt die Vereinfachung der Anfangsmietzinsanfechtung.

Im Zusammenhang mit der Untermiete und den Online-Vermietungsangeboten hat der MVZH eine Studie zur Entwicklung von „Airbnb“ erstellen lassen. Der MV möchte diese Angebote nicht gänzlich verbieten. Kommerzielle Angebote sollen aber eingeschränkt werden, so dass nicht Wohnraum verloren geht. Der Bundesrat hat inzwischen beschlossen, diesbezüglich nichts zu unternehmen. Er will die Untermiete nicht einschränken, wie von der Vermieterseite verlangt, er will aber auch keine Massnahmen gegen den Verlust von Mietwohnungen einführen.

Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen»

Eines der Ziele der Initiative ist, den genossenschaftlichen Wohnungsbau zu stärken. Unsere Initiative wurde vom Bundesrat abgelehnt. Er ist einzig bereit, den „Fonds de roulement“ – dieser stellt den Genossenschaften günstige, langfristige Darlehen zur Verfügung – weiterzuführen. In erpresserischer Weise verknüpft der Bundesrat den neuen Kredit an die Bedingung, dass der MV die Wohn-Initiative zurückzieht. Der SMV reagierte empört auf diesen Versuch, Initianten, Parlament und Bevölkerung unter Druck zu setzen. Es liegt nun am Parlament, diese Verknüpfung wieder aufzuheben.

Leerwohnungsziffern gestiegen

Anfang September 2017 wurde die nationale Leerwohnungsquote publiziert. Sie stieg leicht auf 1.47 Prozent. Dies führte in mehreren Medien zu Artikeln, die glauben machten, der Mieter sei wieder König auf dem Wohnungsmarkt und Preise und Renditen würden zusammenfallen. Fakt ist aber, dass der Mietpreisindex weiterhin ansteigt – innert dem letzten Jahr nochmals um ein Prozent – dass auch die Preise der ausgeschriebenen Wohnungen kaum sinken und dass die Mietzinse der leerstehenden Wohnungen weit über dem durchschnittlichen Mietzins vergleichbar grosser Wohnungen liegen. In der Ostschweiz sind die Leerwohnungsziffern überdurchschnittlich hoch. Wer hier eine Wohnung sucht, findet sich zwar nicht in einer Schlange von 150 Interessenten wieder wie in Zürich. Einfach ist es trotzdem nicht, etwas Geeignetes zu einem vernünftigen Mietzins zu finden. Über die Qualität sagen die statistischen Zahlen eben nichts aus.

Energiestrategie 2050

Kurz nach unserer letzten Mitgliederversammlung stimmte das Stimmvolk der Energiestrategie 2050 mit 58% zu. Der MV hatte sich für ein Ja zur Energiestrategie eingesetzt. Die Umsetzung der verschiedenen Massnahmen wird der MV genau beobachten. Ein beachtlicher Teil der Energieeinsparungen soll durch die Gebäudesanierungen erreicht werden. Dabei gilt es ein Auge darauf zu haben, welche und wie die Kosten auf die Mieten überwälzt werden. Dass die

Energiewende nicht gratis zu haben ist, liegt auf der Hand. Es darf aber nicht sein, dass die Mieter mehr bezahlen als die Eigentümer.

Entwicklung des SMV

Einige aus dem Vorstand des MV Ostschweiz hätten sich eine deutlichere Stärkung der gesamtschweizerischen Strukturen gewünscht. Aufgrund einer Umfrage bei den Sektionen scheint das aber nicht realistisch. Zu unterschiedlich ist der Organisationsgrad in der West- und Deutschschweiz und der damit verbundene Kostenaufwand. Zu gross wohl auch die Entscheid-Kompetenzen, welche abgegeben werden müssten, bzw. auf eine Mitentscheidung zurückgestuft würden. Die Arbeitsgruppe schlug der Generalversammlung deshalb vor, den Weg der kleinen Schritte weiter zu gehen, und die Zusammenarbeit in konkreten Projekten zu stärken.

MVD

IT-Strategie

Bereits vor einem Jahr berichteten wir, dass die bestehende Software für die Mitgliederverwaltung abgelöst werden muss und mit einer ganzheitlichen IT-Strategie die Arbeitsmittel langfristig geplant werden. Da die Bedürfnisse der einzelnen Sektionen sehr unterschiedlich sind, hat man sich darauf verständigt, dass nur die neue Mitgliederverwaltungssoftware zwingend ist für die Sektionen. In anderen Bereichen wie einem Cloud-Office, einer Beratungsdatenbank, oder einer IT-unterstützten Terminvergabe können sich Sektionen an der Entwicklung und den entsprechenden Kosten beteiligen – je nach ihren Bedürfnissen. Ein Steuerungsausschuss hat die Oberaufsicht und muss dafür sorgen, dass alle Komponenten miteinander funktionieren. Die zwingenden Kosten werden auf Fr. 4.00 pro Mitglied geschätzt, zu zahlen innerhalb der nächsten zwei Jahre. An welchen weiteren IT-Lösungen sich der MV Ostschweiz allenfalls beteiligt, ist noch nicht entschieden.

MV Ostschweiz

Referenzzinssenkung

Wir hatten es erwartet: Am 1. Juni 2017 wurde die Senkung des Referenzzinssatzes auf 1,5% bekannt gegeben. Der MVO war darauf vorbereitet und verteilte einige Tage später über 85'000 Flyer in die Haushalte des Sektionsgebietes. Auch über die internen Kanäle wurden die Mieterinnen und Mieter auf die Senkung aufmerksam gemacht und darüber informiert, wie eine Mietzinssenkung eingefordert werden kann. Der grosse Ansturm auf unsere Beratungsstellen kam aber erst, nachdem die Antworten der Vermieter eintrafen. Gefühlsmässig, jedoch nicht statistisch bewiesen, waren die Vermieter in dieser Senkungsrunde überdurchschnittlich hartnäckig in der Ablehnung einer Mietzinssenkung.

Entsprechend hoch war der Aufwand. Sehr oft musste nachgehakt oder gar eine Senkungsklage vor Schlichtungsstelle eingereicht werden, um zu er-

reichen, dass Behauptungen bewiesen oder, noch besser, dass eingelenkt wurde.

Vermietungspolitik der Stadt St.Gallen

Im Zusammenhang mit der Einforderung von Mietzinssenkungen stellte der MVO fest, dass das Liegenschaftsamt St.Gallen keine transparente Vermietungspolitik betreibt. Stutzig machte, dass Mietern eine Mietzinssenkung verwehrt wurde, die Ablehnungsgründe jedoch nicht belegt wurden – trotz Nachfrage. Selbst beim Vorsprechen auf dem Amt wurde nicht erlaubt, Kopien oder wenigstens Fotos von den relevanten Unterlagen anzufertigen. Weil von Mietern aufgeschriebene Zahlen darauf hindeuteten, dass die Rendite nicht richtig berechnet ist, und weil die Leiterin des Amtes auf unsere Nachfrage nicht antwortete, reichte unser Vorstandsmitglied Lisa Etter-Steinlin eine Interpellation ein, die den Stadtrat um Auskunft darüber bittet. Die Antwort steht noch aus.



Neugestaltung Marktplatz St.Gallen

Zwei unserer Vorstandsmitglieder, Lisa Etter-Steinlin und Heinz Brunner, nahmen am „Forum Marktplatz“ teil. Einge-laden waren Parteien, Verbände, Anwohner und Interessierte. Mit rund 90 Teilnehmenden wurden zwei Workshops durchgeführt, in denen man versuchte, Gemeinsamkeiten herauszuschälen. Aufgrund der Ergebnisse hat der Stadtrat beschlossen, die Neugestaltung nochmals von ganz vorne zu beginnen. Es soll jetzt eine neue Ausschreibung geben, welcher die im Forum Marktplatz formulierten Anforderungen zugrunde liegen. Die dritte Runde ist also eingeläutet.

Weniger MIETE ist mehr



SORGLOSER SCHLAF

Stadtratswahlen St.Gallen und Gossau

Der MV Ostschweiz unterstützte zwei langjährige Mitglieder im Wahlkampf um einen Stadtratssitz. In St.Gallen schaffte Sonja Lüthi (GLP) die Sensation im zweiten Wahlgang. Auch dank der Unterstützung durch den MVO gewann sie die Wahl mit über 3'000 Stimmen Vorsprung auf den zweitplatzierten CVP-Kandidaten Boris Tschirky. Sonja Lüthi steht ein für ein intaktes Wohnumfeld, für vernünftigen, umweltbewussten Verkehr sowie für den intelligenten und sparsamen Umgang mit der Energie.

In Gossau erzielte Monika Gähwiler-Brändle (SP) das zweitbeste Resultat. Das preisgünstige Wohnen war eines ihrer Hauptanliegen im Wahlkampf. Mit zwei Stimmen über dem absoluten Mehr schaffte die SVP-Kandidatin den Sprung in den Stadtrat bereits im ersten Wahlgang. Dadurch bekam Monika-Gähwiler-Brändle keine Chance, sich in direkter

Konkurrenz mit der bürgerlichen Seite zu messen. Im ersten Wahlgang teilten sich die Mitte-links-Stimmen noch auf zwei Kandidierende auf.

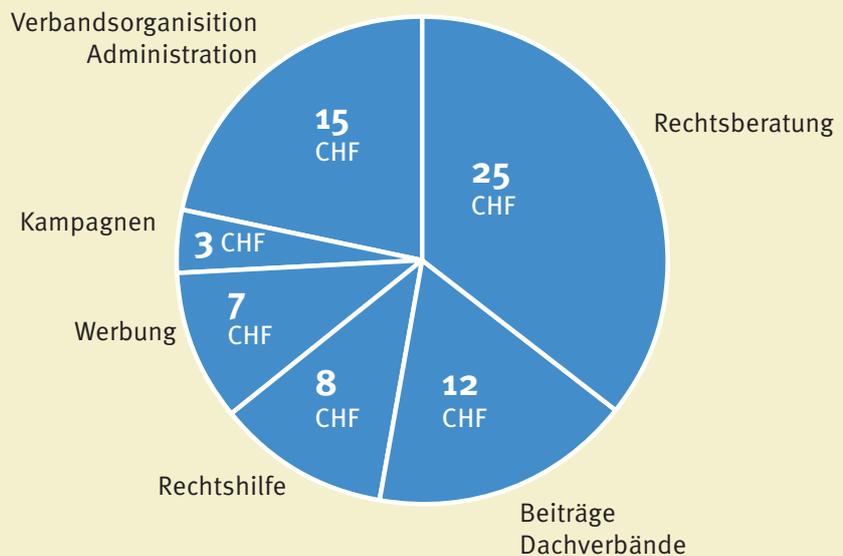
Schlichtungsstelle Kreuzlingen

Krankheitshalber musste der langjährige Mietervertreter Sepp Hegelbach sein Amt abgeben. Nach intensiver Suche – mit Hilfe der ortskundigen Parteien und Verbände – und zwei Vorstellungsgesprächen konnte wir die Juristin Pakize Dauti für das Amt vorschlagen. Der Vorstandsausschuss, der sich der Kandidat/innen-Suche angenommen hatte, ist überzeugt, eine sehr gute Mietervertreterin vorgeschlagen zu haben. Frau Dauti wurde vom Stadtrat per 1.10.2017 ins Amt gewählt.

Ruedi Blumer, Präsident MVO

Die 70 Franken Mitgliederbeitrag

werden verwendet für:



JAHRESRECHNUNG 2017 – BUDGET 2018

300'992

Eigenkapital

521'345

Ertrag von den
Mitgliedschaften

62'148

Ertrag von den
Dienstleistungen

78'038

Aufwand Rechtshilfe

abzüglich Auflösung Rückstellung im
Umfang von 25'000

79'390

Aufwand für Beratungen
in den Regionen25'160 für Beratungen, 54'230 für Woh-
nungsabnahmen und Mängelberatungen

AKTIVEN	31.12.17
Liquide Mittel	375'740
Forderungen	3'093
Vorräte	1'000
Aktive Rechn.-Abgrenzung	1'443
Finanzanlagen	421'720
Mobile Sachanlagen	3'116
Aktiven	806'111

PASSIVEN

Kurzfr. Fremdkapital	6'303
Passive Rechn.-Abgrenzung	339'664
Fremdkapital langfristig	132'000
Eigenkapital	300'992
Gewinn	27'153
Passiven	806'111

ERTRAG	Abschluss 2017	Budget 2018
Drucksachenverkauf	1'965	1'950
Mitgliedschaften	521'345	522'600
Haftpflichtversicherung	22'332	22'800
Dienstleistungen	62'148	67'000
Übriger Ertrag	1'192	400
Ertrag	608'982	614'750

AUFWAND

Betriebsaufwand	-2'601	-1'600
Dachverbände + Haftpflichtvers.	-100'596	-103'700
Aufwand Rechtshilfe	-53'038	-55'000
Bruttoergebnis I	452'746	454'450

Personalaufwand	-243'017	-245'009
Entschädigungen	-85'923	-89'900
Bruttoergebnis II	123'806	119'541

übriger Betriebsaufwand	-37'582	-52'640
Werbeaufwand	-44'093	-44'800
EBITDA	42'131	22'101

Abschreibungen	-3'803	-1'500
EBIT	38'328	20'601

Finanzerfolg	1'482	1'300
Ausserordentlicher Erfolg	-11'627	-20'000
Gewinn/Verlust vor Steuern	28'184	1'901

Steuern	-1'031	-170
Gewinn/Verlust	27'153	1'731

**Mieterinnen- und Mieterverband
Ostschweiz**

Webergasse 21
9000 St. Gallen
T 071 222 50 29

Montag – Freitag
09.00 – 12.00 Uhr
13.00 – 15.00 Uhr

Region See und Gaster:
T 055 240 93 83
Montag – Freitag
08.00 – 11.30 Uhr

ostschweiz@mieterverband.ch
www.mieterverband.ch/ostschweiz

Der Vorstand:

Ruedi Blumer, Präsident

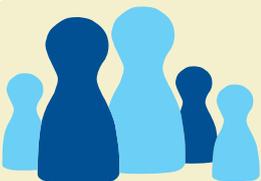
Pablo Blöchliger
Dorothea Boesch-Pankow
Heinz Brunner
Laura Bucher
Lisa Etter-Steinlin
Susanne Frischknecht
Christian Koch
Angela Koller
Hansjörg Lampert

Mitarbeiter/innen:

Hugo Wehrli, Geschäftsleitung

Rechtsberatung:
Urs Bosshard
Anja Müller-Gerteis
Tatjana Romanelli

Wohnungsabnahmen:
Martin Kuster
Lydia Meile
Andreas Schaffner
Jacqueline Schmid
Livia Stieger



**ZAHLBARE
MIETEN
FÜR ALLE**