

Protokoll der Mitgliederversammlung des MV Zürich vom 27.05.2021

Ort:	Volkshaus, Stauffacherstrasse 60, 8004 Zürich
Zeit:	Beginn 19.00 Uhr
Vorsitz:	Carmen Wettstein (Präsidentin MV Zürich)
Vorstand:	Silvia Rigoni (Vizepräsidentin) Hansjörg Bartholdi Olaf Handmann Felix Moser Mischa Schiwow Patricia Turrin Peter Zahradnik
Abwesend:	-
Entschuldigt:	Roberto Feusi
Revisionsstelle:	Beatrice Meyer, controlling 4 business gmbh
Geschäftsleitung:	Raffaella Albione
Bereichsleitung:	Vor Ort: Eveline Kunz, Floria Flügel Online anwesend: Larissa Steiner, Walter Angst
Protokollführerin:	Floria Flügel
Protokollprüfer:	Eveline Kunz
Stimmzählende:	Über Zoom-Auswertungen
Anwesende Mitglieder:	max. 32 Personen

Die Einladung zur Mitgliederversammlung erfolgte durch die Publikation in „Mieten+ Wohnen“ Ausgabe April 2021 und Post-Versand Jahresbericht an Mitglieder, die «Mieten + Wohnen» nicht erhalten.

Traktanden

1. Protokoll der Mitgliederversammlung 2020.....	3
2. Jahresbericht des Vorstandes	3
3. Jahresrechnung und Revisionsbericht 2020/Décharge-Erteilung.....	5
4. Festsetzung der Mitgliederbeiträge 2022.....	8
5. Anträge.....	9
6. Wahlen	10
a.) Vorstandsmitglieder:.....	10
b.) Präsidium:	11
c.) Kontrollstelle:.....	11
7. Varia	12

Begrüssung

Carmen Wettstein, Präsidentin MV Zürich, begrüsst die Anwesenden über Zoom sowie den Vorstand und die Geschäftsleitung im Volkshaus. Aufgrund der Bestimmungen des Bundes wird diese Mitgliederversammlung erneut über Zoom durchgeführt. Der MV Zürich ist zuversichtlich, die Mitgliederversammlung im kommenden Jahr wieder wie gewohnt im Volkshaus durchführen zu können. Carmen Wettstein übergibt das Wort Eveline Kunz, Geschäftsstellenleiterin Winterthur, welche diese Mitgliederversammlung organisiert hat.

Technische Einführung

Eveline Kunz, Geschäftsstellenleiterin Winterthur, führt durch die technische Einführung. Es wird erfolgreich eine Test-Abstimmung durchgeführt. Abstimmungsergebnisse werden über Zoom nach letztem elektronischem Stimmeneingang den anwesenden Mitgliedern gezeigt und finden per Printscreen Eingang ins Protokoll. Die Mitgliederversammlung wird über Zoom aufgezeichnet.

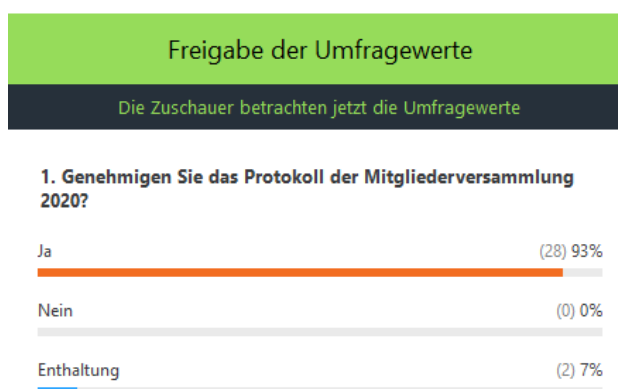
Stimmzähler*innen, Protokollführerin, Protokollprüferin:

Carmen Wettstein informiert, dass die Stimmen über das Voting-System von Zoom gezählt werden. Aus diesem Grund werden keine Stimmzähler*innen gewählt. Zur Protokollführerin wird Floria Flügel, zur Protokollprüferin Eveline Kunz ernannt.

1. Protokoll der Mitgliederversammlung 2020

Carmen Wettstein, Präsidentin des MV Zürich, geht auf das Protokoll der Mitgliederversammlung von 2020 ein. Das Protokoll stand auf der Webseite zum Download bereit.

28 Mitglieder stimmen einer Genehmigung des Protokolls der Mitgliederversammlung 2020 zu, zwei Mitglieder enthalten sich. Damit wird das Protokoll der Mitgliederversammlung ohne Einwendungen genehmigt. Carmen Wettstein bedankt sich für das Schreiben bei Floria Flügel.



2. Jahresbericht des Vorstandes

Die Präsidentin führt durch den Jahresbericht des Vorstandes. Sie geht auf sechs wichtige Themen des vergangenen Jahres ein.

Rechtsberatungen

2020 fanden 24'311 Rechtsberatungen statt. Dies sind 51% mehr Beratungen gegenüber dem Vorjahr:

- davon 22'685 Anfragen zu Wohnungsmiete
- davon 1'626 Business-Anfragen
- davon wurden 8'130 Anfragen in persönlichen Gesprächen beantwortet unter Einhaltung der BAG Sicherheitsvorkehrungen (Maskenpflicht, Plexiglas-Trennwände, etc.)
- davon 15'582 Anfragen per E-Mail
- davon 599 Anfragen per Post

Die Zahlen werden für 2021 anders aussehen, da während des Covid-19 bedingten Lockdowns keine persönlichen Beratungen durchgeführt wurden, sondern telefonisch beraten wurde.

Anwaltschaftliche Vertretung

718 Personen erhielten 2020 eine anwaltschaftliche Vertretung für mietrechtliche Verhandlungen.

Wohnungsabnahmen

722 Wohnungsabgaben wurden durch unsere 16 Wohnfach-Expertinnen und -Experten begleitet. Es sind etwas weniger Wohnungsabgaben als im Vorjahr, was auf Covid-19 zurückzuführen ist. Sie kommen zum Zug, wenn Befürchtungen bestehen, dass es bei der Abgabe zu Konflikten kommen könnte. Während der Hauptabgabeterminen Ende März und Ende September haben die Experten Grosseinsätze.

Webseitenbesuche

2020 wurden 900'621 Besuche auf unserer Homepage gezählt. Die Referenzzinssatz-Senkung im März 2020 auf 1.25% bewegte viele Menschen dazu, unsere Webseite aufzusuchen. Die Besucher erhielten Briefvorlagen und wichtige Informationen zum korrekten Vorgehen.

Anzahl Mitarbeiter*innen

Es sind 83 Menschen im Einsatz, welche die Koordination, politische Arbeit und mietrechtliche Beratung ermöglichen. Die 24 festangestellten Teammitglieder machen rund 13.15 FTE aus. Alle sind Teilzeit angestellt und niemand arbeitet zu 100% Pensum.

Mitgliederentwicklung

2020 durften wir 922 mehr Mitglieder beim MV Zürich zählen als im Vorjahr. 2020 zählte der MV Zürich insgesamt 53'267 Mitglieder, davon 51'107 Wohnmitgliedschaften und 2'160 MV Business Mitgliedschaften. Carmen Wettstein dankt für die Treue der Mitglieder.

Detailthemen der Rechtsberatungen

2020 verzeichneten wir 50% mehr Beratungen als 2019. Im März 2020 wurde der Referenzzinssatz auf 1.25 % gesenkt. Dies hat eine Höchstanzahl von Beratungen produziert. 2015 hatten wir eine Referenzzinssatzsenkung auf 1.75% und 2017 auf 1.5%. Jede Referenzzinssatzsenkung hat zu einem grösseren Peek geführt. Bei der Senkung auf 1.25% beobachteten wir jedoch eine ausserordentliche Höchstanzahl. Offenbar haben bei dieser Senkung viel mehr Mieter*innen beschlossen, ihr Mietzinssenkungsbegehren abzusenden.

Es hat einen riesigen Ansturm an Anfragen gegeben, welche hauptsächlich per E-Mail beantwortet wurden. Für diese Spitzen-Jahre muss zusätzlich fachlich ausgebildetes Personal eingestellt werden.

Bei jeder Beratung wird vermerkt, was der Grund für die Beratung war. So kann der MV Zürich statistisch auswerten, welche Themen im Vordergrund stehen.

Die Inhalte der Beratungen erstrecken sich über folgende mietrechtlichen Themengebiete (siehe Darstellung im Jahresbericht, S. 5):

- 8'541 Beratungen zu Mietzinssenkungen, Höchstzahl basiert auf Referenzzinssenkung
- 3'204 Beratungen gingen ein zum Thema Nachbarschaftskonflikten. 2020 blieben aufgrund von Home Office einige zu Hause und störten sich an den Nachbarn. Während des Lockdowns durch Covid-19 haben die Beratungen zu Nachbarschaftskonflikten zugenommen.
- Normalerweise gehören die Mängelberatungen zu den Top-Themen. Dieses Jahr stehen die Mängelberatungen mit 2'745 Beratungen auf Platz vier.
- 2'356 Beratungen zu Heiz- und Nebenkostenabrechnung, welche sehr komplexe Anfragen beinhalten. Die Komplexität nahm in den letzten Jahren zu, weil die Abrechnungen immer komplizierter werden.

Nach der Präsentation gibt es keine Fragen der Anwesenden zu diesem Traktandum. Die Präsidentin übergibt Raffaella Albione, Geschäftsleiterin MV Zürich, das Wort.

3. Jahresrechnung und Revisionsbericht 2020/Décharge-Erteilung

Raffaella Albione, Geschäftsleiterin MV Zürich, begrüsst die Anwesenden und kommentiert die Jahresrechnung 2020 mittels Präsentation. Sie setzt den Schwerpunkt auf die grössten Abweichungen zwischen den Jahren 2019 und 2020.

Ertrag

Wir konnten 2020 ein gutes Mitgliederwachstum von 1.8% verzeichnen; dies entspricht einer Verdoppelung der Zuwachsrate gegenüber dem Vorjahr.

Die um rund 4% tieferen Einnahmen bei den Wohnungsabgaben sind auf die Corona Krise zurückzuführen.

Auch 2020 war unsere Spendenkampagne sehr erfolgreich und generierte Einnahmen von rund 90'000 Franken; diese wurden nach Abzug des Aufwands verschiedenen Fonds zugeführt, siehe Unterkapitel Fondsveränderungen.

Aufwand

Die gestiegene Gesamtprämie der Rechtsschutzversicherung ist auf den Wechsel zur Coop Rechtsschutzversicherung per 1. Januar 2020 zurückzuführen. Wie bereits an der letzten Mitgliederversammlung erklärt, verzichteten wir im ersten Jahr der Zusammenarbeit auf die Einführung eines Selbstbehalts und decken deshalb die

höhere Prämie durch die Auflösung des Rechtsschutz-Prämienausgleichsfonds, siehe Unterkapitel Fondsveränderungen.

Der höhere Personalaufwand ist hauptsächlich auf die Referenzzinskampagne zurückzuführen und auf die Verbuchung der Vorstandsentschädigung neu über den Personalaufwand.

Der Posten Vorstand, Revision und GV fällt deshalb im 2020 entsprechend tiefer aus; hier ist aber auch zu erwähnen, dass wegen der Durchführung einer online Mitgliederversammlung ebenfalls ein Minderaufwand von 12'000 Franken resultierte.

In der Kontogruppe Büroaufwand sind die Wartungs- und Lizenzkosten für die EDV untergebracht, die auch im 2020 wegen der Einführung der neuen Mitglieder- und Beratungsdatenbank höher ausgefallen sind.

Die Kampagnenaufwände der Wohninitiative erklären die hohen Ausgaben bei der Öffentlichkeitsarbeit sowohl im 2019 als auch im 2020. In beiden Jahren wurden die Ausgaben für die Wohninitiative durch Spendeneinnahmen gedeckt.

Der höhere Aufwand beim Posten Regionalgruppen und Schlichter*innen ist auf die Einführungskurse der neu gewählten Schlichter*innen zurückzuführen.

Bei der Auflösung der Rückstellung handelt es sich dieses Jahr nur um die Auflösung von 76'688 Franken der EDV-Rückstellung für die Anschaffung der neuen Mitglieder- und Beratungsdatenbank.

Fondsveränderungen

Der Rechtsschutzprämienfonds wurde aufgelöst, weil damit der Selbstbehalt im ersten Jahr der Zusammenarbeit mit der Coop Rechtsschutzversicherung finanziert wurde. Die grössten Ausgaben für die Wohninitiative erfolgten 2020, weshalb diese erst in dieser Jahresrechnung aufgelöst werden.

Fondsveränderungen erklärt

Auflösung Rechtsschutz-Prämienausgleichsfonds	-198.206
Auflösung Aktionsfonds für Wohninitiative (Ausgaben 2020)	-125.513
Spendeneinnahmen Aktionsfonds	14.329
Spendeneinnahmen Rechts- und Sozialhilfefonds	54.949
<u>Auflösung Rechts- & Sozialhilfefonds gem. Aufwand</u>	<u>-20.117</u>
	-274.558

Jahresrechnung Ergebnis

Dieses Jahr fallen keine erheblichen betriebs- oder periodenfremde Erfolge an, was dann zu einem Reinverlust für das Jahr 2020 von rund 90'000 Franken führt.

Bilanz 2020 – Aktiven

Die Auflösung der verschiedenen Rückstellungen und Fonds zeigt sich insbesondere bei den gesunkenen Liquiden Mitteln. Diese Senkung ist zurückzuführen auf die Auflösung der Fonds und Rückstellungen.

Bilanz 2020 – Passiven

In den Passiven präsentiert sich besonders erfreulich das Konto der vorausbezahlten Mitgliederbeiträge für das Jahr 2021. Dies ist hauptsächlich, aber nicht nur, auf den erhöhten Mitgliederbeitrag von 90 auf 95 Franken zurückzuführen.

Die Rückstellungen EDV wurden bereits zuvor bei den Fondsveränderungen in der Erfolgsrechnung erklärt.

Revisionsbericht

Raffaella Albione, Geschäftsleiterin, verliest den folgenden Abschnitt aus dem Revisionsbericht: «Bei meiner Review bin ich nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen ich schliessen müsste, dass die Jahresrechnung nicht Gesetz und Statuten entspricht.» Der Bericht wurde von Beatrice Meyer (controlling4business gmbh) verfasst und den Mitgliedern auf der Webseite zum Download zur Verfügung gestellt.

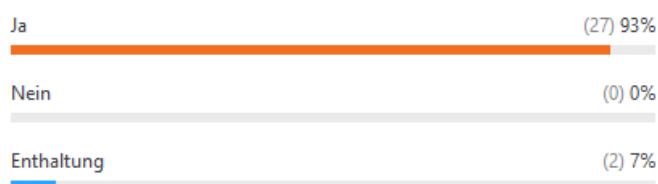
Von den Anwesenden wurden keine Fragen zur Jahresrechnung oder zum Revisionsbericht 2020 gestellt.

Die Mehrheit der anwesenden Mitglieder genehmigt mit 27 Ja-Stimmen und zwei Enthaltung, ohne Gegenstimme, die Jahresrechnung 2020. Die Mitgliederversammlung erteilt den Organen die Décharge.

Freigabe der Umfragewerte

Die Zuschauer betrachten jetzt die Umfragewerte

1. Genehmigen Sie die Jahresrechnung 2020 und erteilen Sie dem Vorstand die Décharge?



4. Festsetzung der Mitgliederbeiträge 2022

Die Präsidentin erläutert die Jahresbeiträge, welche für den Bereich Wohnen und MV Business unverändert bei 95 Franken respektive 250 Franken bleiben. Den reduzierten Mitgliederbeitrag von 50 Franken gibt es weiterhin für jene Mitglieder, welche sich in einer finanziell schwierigen Situation befinden.

Mit dem Vereinsbeitrag werden die Mitarbeiter*innen des MV Zürich sowie die Mieten der Geschäftsstellen und allgemein, alles, was für den laufenden Betrieb notwendig ist, bezahlt. Die Prämie für die Rechtsschutzversicherung macht den zweiten Teil des Mitgliederbeitrags aus.

Mitgliederbeitrag 2022 - Wohnen

	2022
Vereinsbeitrag MV Zürich	CHF 47.30
Prämie Rechtsschutzversicherung	CHF 34.70
Beitrag Dachverbände	CHF 13.00
Mitgliederbeitrag Wohnen (unverändert)	CHF 95
Reduzierter Beitrag (unverändert)	CHF 50

Der dritte Teil des Mitgliederbeitrags ist der Beitrag an die Dachverbände. Der MV Zürich gehört einerseits dem Dachverband MV Deutschschweiz und andererseits auch dem Dachverband MV Schweiz, der auch die französisch- und italienischsprachigen Mieterverbände vereinigt, an.

Der reduzierte Mitgliederbeitrag für Geschäftsmiete mit einer Nettomiete bis 1200 CHF (MV Business Mini) bleibt ebenfalls unverändert bei 150 Franken. Bei grösseren Geschäften mit höherem Mietzins geht es um höhere Streitsummen. Aus diesem Grund unterscheidet der MV Zürich anhand der Höhe des Mietzinses zwei Mitgliederbeiträge.

Mitgliederbeitrag 2022 – MV Business

	2022
Vereinsbeitrag MV Zürich	CHF 163.00
Prämie Rechtsschutzversicherung	CHF 74.00
Beitrag Dachverbände	CHF 13.00
Mitgliederbeitrag Business (unverändert)	CHF 250
Reduzierter Beitrag (unverändert)	CHF 150

Dem Antrag zur Beibehaltung des Mitgliederbeitrags für die Mitgliedschaft Wohnen von 95 Franken stimmten mit einer Mehrheit 28 Anwesende zu, mit einer Enthaltung, ohne Gegenstimmen.



Dem Antrag zur Beibehaltung des Mitgliederbeitrags Business von 250 Franken bzw. des MV Business Mini von 150 Franken stimmten mit der Mehrheit 24 Anwesende zu, mit drei Enthaltungen und einer Gegenstimme.



5. Anträge

Die Statuten des MV Zürich sehen vor, dass Anträge bis zum Dezember des Vorjahres beim Verband eingehen können. Es sind keine Anträge eingegangen, über welche abgestimmt werden sollte.

6. Wahlen

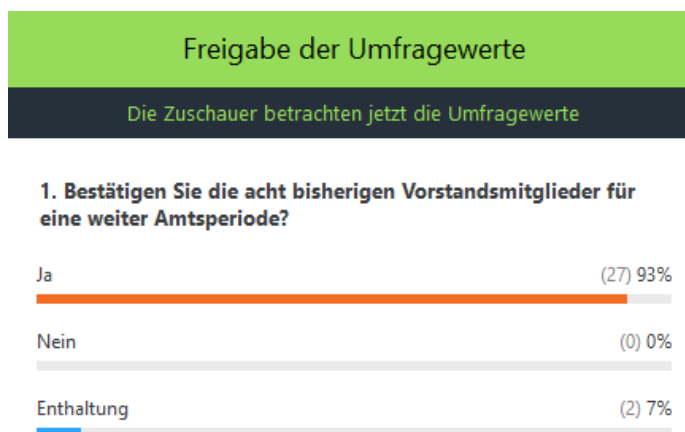
a.) Vorstandsmitglieder:

Die bisherigen Vorstandsmitglieder werden zur Wahl empfohlen:

- Hansjörg Bartholdi (Winterthur), Präsident der Regionalgruppe Winterthur und wichtiges Bindeglied zur Regionalgruppe Winterthur
- Roberto Feusi (Zürich), Mitglied der Finanzdelegation
- Olaf Handmann (Zürich)
- Felix Moser (Zürich), wichtiges Bindeglied zum Gemeinderat der Stadt Zürich
- Silvia Rigoni (Zürich), Vizepräsidentin des MV Zürich und Mitglied des Kantonsrats des Kantons Zürich
- Mischa Schiwow (Zürich), wichtiges Bindeglied zum Gemeinderat der Stadt Zürich
- Patricia Turrin (Zürich), Mitglied der Finanzdelegation
- Peter Zahradnik (Zürich), Vertrauensanwalt des MV Zürich und wichtiges Bindeglied als Vorstandsmitglied des MV Schweiz

Aktuell gibt es im Vorstand eine Vakanz. Die Statuten sehen vor, dass der Vorstand aus zehn Mitgliedern besteht. Die Präsidentin wird frühzeitig zur nächsten Mitgliederversammlung eine*n geeignete*n Kandidat*in vorstellen.

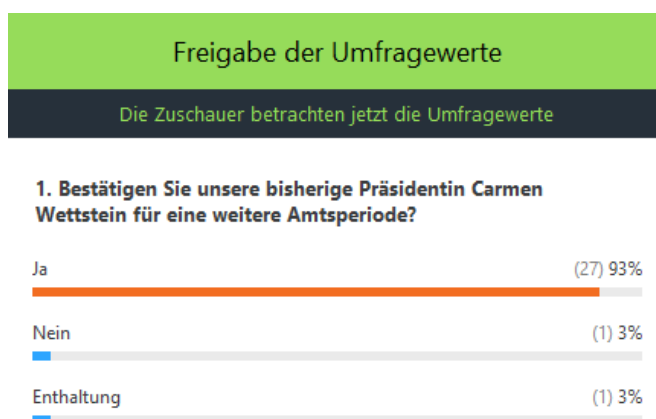
Der Vorstand wird in globo mit einer Mehrheit von 27 Stimmen und zwei Enthaltungen ohne Gegenstimme gewählt und verdankt.



b.) Präsidium:

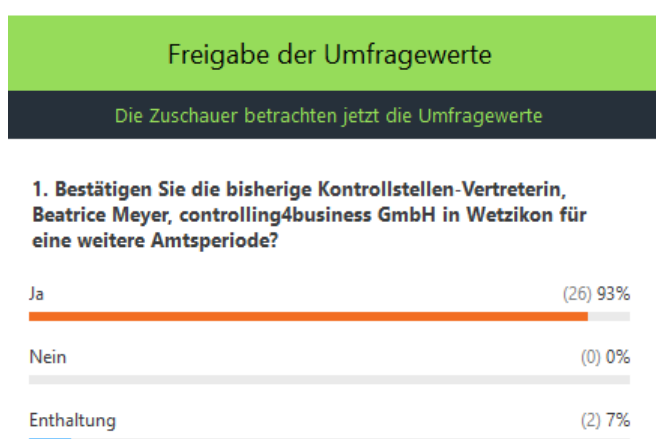
Silvia Rigoni, Vizepräsidentin MV Zürich, bedankt sich bei den Anwesenden für das ausgesprochene Vertrauen durch die Wahl des Vorstandes. Silvia Rigoni schlägt als Vertreterin des Vorstandes Carmen Wettstein als Präsidentin vor.

Die Präsidentin, Carmen Wettstein, wird mit 27 Stimmen, einer Enthaltung und einer Gegenstimme wiedergewählt. Carmen Wettstein bedankt sich für die Wiederwahl bei den Mitgliedern.



c.) Kontrollstelle:

Die Mehrheit der Mitgliederversammlung wählt die bisherige Kontrollstellen-Vertreterin, Frau Beatrice Meyer, controlling4business gmbh, Wetzikon mit 26 Stimmen und zwei Enthaltung wieder.



7. Varia

Von den Anwesenden erfolgen keine Meldungen zu Varia.

Von den Anwesenden werden keine weiteren Fragen gestellt.

Die Präsidentin bedankt sich sogleich bei allen Anwesenden, welche trotz schönem Wetter bei dieser Mitgliederversammlung teilgenommen haben.

Zürich, 17. Juni 2021

Die Protokollführerin:



Floria Flügel

Zürich, 22. Juni 2021

Die Protokollprüferin:



Eveline Kunz