

Protokoll der 37. ordentlichen Generalversammlung
Dienstag, 18. April 2023, 18.30 Uhr, im Kino Murten, Feuerwehrmagazin Nr. 1, Murten

Vorsitz: Valentin Vonlanthen, Präsident

Anwesende: gemäss separater Präsenzliste 25 anwesende Mitglieder

Entschuldigt: - Noah Fasel, Vorstandsmitglied
- Mischa Poffet, Vorstandsmitglied
- weitere Mitglieder

Protokoll: Susanne Heiniger (Sekretärin)

Traktanden:

1. Genehmigung des Protokolls der 36. Generalversammlung, 27.04.2022
2. Jahresbericht 2022
3. Jahresrechnung 2022 und Revisorenbericht
4. Budget 2023
5. Mitgliederbeitrag 2024 und Beitrag der Berufsbeistandschaften
6. Entlastung des Vorstands
7. Wahlen Vorstand und Revisoren
8. Ausblick 2023
9. Verschiedenes

Der Präsident Valentin Vonlanthen eröffnet um 18.30 Uhr die 37. ordentliche Generalversammlung (GV) des MieterInnen- und Mieterverbands Deutschfreiburg (MVDF) und begrüsst die anwesenden Mitglieder und Vorstandsmitglieder. Von den Freiburger Nachrichten ist Herr Calislar für die Berichtserstattung vor Ort. Entschuldigt hat sich die Nationalrätin Ursula Schneider-Schüttel.

In diesem Jahr findet die Generalversammlung in einem ungewohnten Rahmen im Kino Murten statt. Normalerweise hatten wir nebst dem geschäftlichen Teil jeweils eine Referentin oder einen Referenten, der zu einem Mietthema einen Vortrag hielt. In diesem Jahr haben wir vom Vorstand entschieden, ausnahmsweise einen Film sprechen zu lassen. Dies nicht etwa aus dem Grund, dass wir nicht genügend Themen hätten, die uns aus mietrechtlicher Sicht in diesem Jahr beschäftigen würden. Im Gegenteil: Mit der bevorstehenden Erhöhung des Referenzzinssatzes, einem geplanten Referendum und dem sinkenden Leerwohnungsstand stehen wir einer Vielzahl von Herausforderungen gegenüber. In dem Sinne können wir den Film als willkommene Auflockerung vor den stürmischen Zeiten betrachten, die auf den MieterInnen- und Mieterverband zukommen.

Im Rahmen des geschäftlichen Teils bleibt genügend Zeit, sich über die aktuellen mietrechtlichen Themen auszutauschen und die Möglichkeit Fragen zu stellen.

Bevor wir jedoch zum lockeren Teil übergehen, kommen wir zum geschäftlichen Teil:

Die Einladungen mit den Traktanden zur heute stattfindenden 37. Generalversammlung wurden im Februar an die einzelnen Mitglieder verschickt. Die Einladung zu dieser Versammlung erfolgte somit rechtzeitig und ist statutenkonform. Einige Ausdrücke der Traktandenliste lagen zudem beim Eingang.

Die Einladung wurde auch auf unserer Website aufgeschaltet und zudem mittels Inserat vom 13. April 2022 in den Freiburger Nachrichten publiziert.

Es wird festgestellt, dass 25 stimmberechtigte Personen (Mitglieder) anwesend sind. Das absolute Mehr beträgt somit 13 Stimmen.

1. Genehmigung des Protokolls der 36. Generalversammlung vom 27. April 2022

Beim Eingang liegen mehrere Exemplare des Protokolls der letztjährigen Generalversammlung auf. Das Protokoll findet sich auch auf unserer Homepage.

Das Protokoll wird einstimmig angenommen und verdankt.

2. Jahresbericht 2022

Der Jahresbericht 2022 wird vom Präsidenten vorgetragen. Der Bericht ist diesem Protokoll als *Anhang 1* angehängt.

Der Jahresbericht wird von der Versammlung, ohne weitere Fragen, zur Kenntnis genommen.

3. Jahresrechnung 2022 und Revisorenbericht

Susanne Heiniger macht Ausführungen zur Jahresrechnung 2022. Die Rechnung 2022 schliesst mit einem Gewinn von CHF 6'094.50 ab.

Dank dem Mitgliederzuwachs konnten wir das Budget bei den Mitgliederbeiträgen mehr als erreichen. Erfreulich ist, dass bei den Erträgen der Mieterberatungen (für Nichtmitglieder) verbucht werden konnten. Ansonsten hat sich auf der Ertragsseite nicht viel zum Budget geändert. Auf der Ausgabe Seite konnten die Ausgaben im Rahmen des Budget vorgenommen werden. Die höheren Ausgaben bei den Inseraten + Initiativen sind auf die zusätzliche Werbung zurückzuführen.

Das Vermögen beläuft sich per 31.12.2022 auf CHF 82'375.55

Jacques Moser (Revisor) verliest den ausführlichen Revisorenbericht und erklärt, dass die Buchhaltung korrekt geführt worden sei. Er empfiehlt die Entlastung und Genehmigung der Jahresrechnung 2022.

Die Jahresrechnung 2022 und der Revisorenbericht werden einstimmig genehmigt.

4. Budget 2023

Auch im Budget sind die Einnahmen und Ausgaben grösstenteils an das Vorjahr angepasst. Bei den Drucksachen wurde eine Anpassung vorgenommen, da per September 2023 das neue Logo des Mieterinnen- und Mieterverbandes eingesetzt wird und wir dadurch unser Material anpassen werden. Beim Posten Inseraten + Initiativen wurde das Budget auch erhöht, da nebst der geplanten Initiative auch noch die Nationalratswahlen bevorstehen. Der Betrag für die Mietrechtskurse wurde tiefer gehalten, da in diesem Jahr keine grössere Ausbildung geplant ist. Das Budget sieht einen Ertragsüberschuss von CHF 3'000.00 vor.

Das Budget 2023 wird von den anwesenden Mitgliedern einstimmig angenommen.

5. Mitgliederbeitrag 2024 und Beitrag der Berufsbeistandschaften

Im Namen des Vorstands beantragt der Präsident, den Mitgliederbeitrag 2024 wie im Vorjahr bei CHF 60.00 festzulegen. Damit sei der MVDF nach wie vor eine der günstigsten Sektionen in der Schweiz.

Der Antrag wird von den anwesenden Mitgliedern einstimmig angenommen.

Sonderangebot Berufsbeistandschaften und Sozialdienste der Gemeinden:

An einer früheren GV wurde beschlossen, den Berufsbeistandschaften und Sozialdiensten der Gemeinden des Sense- und Seebezirks zu ermöglichen, zu einem Jahresbetrag von CHF 300.00 unbeschränkt E-Mail-Beratungen zu erhalten. Dieses Angebot wurde jeweils für ein Jahr befristet beschlossen.

Von diesem Angebot profitieren im Moment die Berufsbeistandschaft des Sense-Mittellandes, Berufsbeistandschaft Sense-Oberland, der Sozialdienst Murten sowie die Pro Senectute.

Der Vorstand ist der Ansicht, dass es sich um ein sinnvolles Angebot handelt. Wir möchten deshalb vorschlagen, dieses Angebot um ein weiteres Jahr zu verlängern.

Der Antrag wird von den anwesenden Mitgliedern einstimmig angenommen.

6. Entlastung des Vorstands

Der Vorstand wird für das Vereinsjahr 2022 mit einer Enthaltung entlastet.

7. Wahlen

Im Vorstand gibt es in diesem Jahr keinen Rücktritt. Somit stellen sich alle bisherigen Mitglieder des Vorstands zur Wiederwahl. Es sind dies: Patrik Gruber, Andre Spielmann, Beatrix Vogl, Julia Senti, Noah Fasel, Mischa Poffet und Valentin Vonlanthen.

Als Herzstück unseres Vereins wirkt für das Sekretariat weiterhin Susanne Heiniger. Sie ist von unserem Verband angestellt, weshalb ihre Person betreffend keine Wahl stattfindet.

Für die Wahl beantragt der Vorstand eine Wahl in globo, d.h., dass nicht jedes Vorstandsmitglied einzeln gewählt wird, sondern, dass die Mitglieder des Vorstands (als Ganzes) in einem Wahldurchgang gewählt werden.

Alle Vorstandsmitglieder werden einstimmig gewählt.

b. Revisoren

Weiter erklärt der Präsident, dass auch die Revisoren jedes Jahr wiedergewählt werden müssten. Zur Wiederwahl würden sich die beiden bisherigen Revisoren Jacques Moser und Moritz Bernal stellen.

Die beiden Revisoren werden einstimmig gewählt.

8. Ausblick 2023

Der Ausblick auf das Jahr 2023 erfolgte ausnahmsweise im Rahmen des Jahresberichtes (Traktandum 2).

9. Verschiedenes

Patrik Gruber möchte noch auf drei Punkte hinweisen:

1. Dank an den Präsidenten Valentin Vonlanthen für sein grosses Engagement und seine Dynamik.
2. Dank an das Sekretariat für die geleistete Arbeit.
3. Dank an die Mitglieder, welche heute Abend an der Generalversammlung sind und sich somit aktiv mit dem Verein auseinandersetzen.

Patrik Gruber weist auf diverse Probleme im Mietwesen hin. So liege hinter dem Mietzins meist ein grosser Verdienst des Eigentümers. Die Mietenden sollten sich bei Mietzinserhöhungen wehren. Eine Erhöhung des Referenzzinssatzes sei eine mathematische Rechnung, aber ob diese immer korrekt ist, sei zu prüfen. Der Mieterverband sei bereit, wenn die Referenzzinssatzerhöhung kommt. Sei es mit technischen Hilfsmittel (Mietzinsrechner), mit Musterbriefen und persönlicher Beratung.

Der Präsident bedankt sich bei den Anwesenden für ihr Erscheinen und schliesst den geschäftlichen Teil der Generalversammlung um 19.30 Uhr.

Die Anwesenden werden zu einem Kinosnack eingeladen. Anschliessend wird der Versammlung der Film «Wir sind die Neuen» präsentiert.

Für das Protokoll:

Susanne Heiniger

Schmitten, 27. April 2022 /He

Anhang 1

Jahresbericht des Präsidenten

Das vergangene Vereinsjahr konnte glücklicherweise wieder einmal ohne pandemiebedingte Einschränkungen bestritten werden, was uns die Organisation der Beratungen erleichterte, aber auch erlaubte, alle Anlässe wie gewünscht durchzuführen.

Im Vorstand war das letzte Vereinsjahr insofern etwas aussergewöhnlich, als ich von August bis Dezember auf Reisen war und daher das Präsidium nicht wahrnehmen konnte. Andre Spielmann, unser Vize-Präsident, hat während dieser Zeit die Vorstandssitzungen und alle weiteren Aufgaben für mich übernommen, wofür ich ihm an dieser Stelle herzlich danken möchte. Wie wir das vergangene Jahr bestritten haben, werden wir es auch mit dem Jahresbericht halten: Während ich beginne, wird Andre Spielmann den zweiten Teil vorstellen. Wir werden dabei den Jahresbericht ausnahmsweise ein bisschen ausdehnen und schon an dieser Stelle etwas zum Ausblick auf das diesjährige Vereinsjahr sagen.

Mitgliederzahlen:

Der MVDF verzeichnete **Ende 2022 854 Mitglieder**. Damit sind die Mitgliederzahlen im Vergleich zum Vorjahr erneut gestiegen (Ende 2021: 826 Mitglieder). Dies entspricht dem Trend der letzten 4 Jahre, in denen der Mitgliederstand stets gestiegen ist. Dies ist einerseits eine Genugtuung und zeigt, dass die Mitglieder mit unserer Arbeit zufrieden sind und auch nach Abschluss der persönlichen mietrechtlichen Probleme häufig Mitglieder bleiben. Auf der anderen Seite ist dies wohl auch ein Indiz dafür, dass Mieterinnen und Mieter vermehrt mit Herausforderungen im Mietverhältnis konfrontiert sind und darum Hilfe beim MVDF suchen.

Wie in den vergangenen Jahren lag der Fokus auch im Jahr 2022 in den Bereichen Rechtsberatung, Wohnungsabnahmen und Einsitznahme in der Schlichtungskommission in Mietsachen für den Sense- und Seebezirk.

Gerne mache ich ein paar Ausführungen zu den jeweiligen Bereichen.

Rechtsberatungen:

Zunächst zu den Rechtsberatungen. Es wurden letztes Jahr wiederum in Freiburg, Düdingen und Murten an ca. 60 Abenden Rechtsberatungen angeboten. Von diesen 60 angebotenen Beratungen gab es an rund $\frac{1}{4}$ der Beratungstermine keine Anmeldungen. An allen anderen Beratungen waren zwischen 1 und 3 Personen anwesend. Insgesamt konnten wir an den Beratungen 85 Personen beraten. Dabei wurden Anfragen zu unterschiedlichen Mietthemen beantwortet, wobei gemäss Statistik Mängel das häufigste Thema war.

Nicht nur in den persönlichen Beratungen, sondern auch via E-Mail konnten unsere Rechtsberater im Jahr 2022 wiederum zahlreiche Mitglieder beraten. Patrick Gruber und vertretungsweise Andre Spielmann haben rund 150 E-Mail-Beratungen durchgeführt.

Im letzten Vereinsjahr hat Anne-Sophie Krattinger ihr Engagement als Rechtsberaterin für den MVDF beendet. Anne-Sophie hat während mehrerer Jahre eine grosse Anzahl von Beratungen für den MVDF übernommen, wofür wir ihr sehr dankbar sind.

Glücklicherweise konnten wir mit Raja-Marie Achermann bereits eine Nachfolge finden. Frau Achermann hat einen Master in Rechtswissenschaften und ist aktuell als Diplomassistentin am Lehrstuhl für Zivil- und Handelsrecht tätig. Sie wird im Sommer noch einen Forschungsaufenthalt im Ausland absolvieren, unser Beratungsteam jedoch ab Oktober unterstützen.

Leider stellen wir fest, dass das Finden und Halten von Mietrechtsberaterinnen und -beratern jeweils eine grosse Herausforderung darstellt. Der Vorstand zieht deshalb in Erwägung, die Organisation der Beratungen etwas anzupassen. Wie ich vorhin bereits erwähnt habe, haben wir an $\frac{1}{4}$ der Beratungen keine Anmeldungen. So steht momentan zur Diskussion, dass wir die Anzahl Beratungen

etwas reduzieren und nicht mehr ganz alle 2 Wochen pro Standort eine Beratung anbieten. Wir werden Sie zu gegebener Zeit darüber informieren, wie die Beratungen stattfinden werden.

Vertrauensanwälte:

Im vergangenen Jahr waren nebst Patrik Gruber zum ersten Mal auch Marco Schwarz und Christian Jungen als Vertrauensanwälte tätig. Unsere Mitglieder können daher bei Bedarf auf eine breite Auswahl an fachlich kompetenten Vertrauensanwälte zurückgreifen.

Wohnungsabnahmen und Wohnfachberatungen:

Als weitere Dienstleistung bietet der MVDF Wohnungsabnahmen und Wohnfachberatungen an. Letztes Jahr konnten rund 30 Wohnungsabnahmen durchgeführt werden. Die Mitglieder sind jeweils sehr dankbar, dass sie die Wohnungsabnahmen nicht alleine bestreiten müssen, sondern dabei auf unsere Wohnungsabnehmerinnen und Wohnungsabnehmer zählen können.

Bei unserem Verband als Wohnungsabnehmer tätig sind Beatrix Vogl, Ivo Hubmann und René Scherrer.

Schlichtungskommission und Mietgericht:

Bei der Schlichtungskommission in Mietsachen für den Sense- und Seebezirk amten Gabriella Weber Morf (St. Ursen), Susanne Heiniger (Schmitten) und Beatrix Vogl (Murten) als Beisitzerinnen und setzen sich dort für die Interessen der Mieterinnen und Mieter ein. Sie werden dies auch im kommenden Vereinsjahr tun.

Beim Mietgericht amtierten im vergangenen Jahr Susanne Genner, Verena Loembe und Ivo Hubmann als Beisitzer, was sie auch im kommenden Vereinsjahr tun werden.

Revisoren:

Als Revisoren amtierten im vergangenen Vereinsjahr Jacques Moser und Moritz Bernal. Auch sie werden dies im kommenden Vereinsjahr erneut tun.

An dieser Stelle möchte ich sämtlichen im Einsatz stehenden Personen ganz herzlich für ihren Einsatz danken!

Werbung:

Wie an der letzten GV angekündigt, haben wir im vergangenen Jahr etwas mehr Werbung geschaltet als üblich, um das Bewusstsein für unseren Verband zu schärfen und bei der Bevölkerung Präsenz zu markieren. Dabei haben wir wie üblich im März und September bei Radio Freiburg eine Werbung geschaltet. Zudem waren in den Monaten März sowie Juni und September verschiedene Werbungen von uns über die Bildschirme in diversen Zügen und Bussen im Kanton Freiburg zu sehen. Zudem war ab Oktober im Kino in Murten ebenfalls eine Werbung von uns aufgeschaltet.

Es ist schwierig abzuschätzen, ob die zusätzliche Werbung mitverantwortlich für den Zuwachs an Mitgliederzahlen ist. Unser primäres Ziel, für ein Jahr zusätzliche Präsenz zu zeigen und auf dem Mieterverband aufmerksam zu machen, haben wir aber sicher erreicht.

Bericht des Vize-Präsidenten mit Ausblick auf das Vereinsjahr 2023

Weiterbildung:

Nachdem wir in der Vergangenheit regelmässig *interne* juristische Schulungen durchgeführt hatten (meistens vor dem traditionellen Winteressen), entschied sich der Vorstand im letzten Jahr dazu, zwei Mietrechtsexperten von mietrechtspraxis als Dozierende für einen halbtägigen Weiterbildungskurs zu engagieren. Diese Weiterbildungsveranstaltung fand im November in Fribourg in einem Seminarraum der Uni Misericorde statt. Der Vorstand hat hierzu die Rechtsberaterinnen und Rechtsberater, die Wohnungsabnehmerinnen und Wohnungsabnehmer, die Beisitzenden der Schlichtungskommission sowie des Mietgerichts sowie die Vertrauensanwälte eingeladen.

Aus aktuellem Anlass – wegen der gestiegenen Energiepreise – haben wir schwergewichtig das Thema Nebenkosten behandelt. Zudem haben wir ein allgemeines Update zu wichtigen

mietrechtlichen Problemen anhand neuester kantonaler Urteile erhalten. Wir haben nicht nur Theorie gebüffelt, sondern uns auch mit aktuellen Fällen aus der Praxis der Referierenden beschäftigt. Wir hatten einen sehr guten Eindruck von dieser Veranstaltung. Sie war abwechslungsreich und kurzweilig. Es wird voraussichtlich in zwei bis drei Jahren wieder eine solche Veranstaltung geben. Wir hoffen, dass dann möglichst viele unserer Aktivmitglieder daran teilnehmen werden.

Ausblick:

Das Jahr 2023 wird für die Mietenden und den Mieterverband ein intensives und anspruchsvolles werden. Die Mietenden müssen leider mit höheren Kosten rechnen. Zudem versucht die Immobilienlobby, den Mieterschutz abzubauen.

Erhöhung Referenzzinssatz

Aufgrund der Leitzinserhöhungen der Nationalbank wird sich voraussichtlich ab Juni 2023 erstmals seit langer Zeit der für die Berechnung der Mietkosten relevante Referenzzinssatz erhöhen. Es ist zu befürchten, dass die meisten Vermieter anschliessend einseitig den Mietzins entsprechend erhöhen und auch die Teuerung weitergeben werden. Wir rechnen daher in diesem Jahr mit zahlreichen Beratungsanfragen zu diesem Thema. Wir werden uns darauf vorbereiten. Unter anderem werden einige Rechtsberater Weiterbildungsveranstaltungen besuchen. Zudem wird es auf der Webseite des Mieterverbandes einen neuen Rechner und aktualisierte Informationen zur Problematik geben.

Wohnungsnot

Wir erhalten seit letzten Herbst Anfragen der Lokalmedien zum Leerwohnungsbestand im Kanton Freiburg. Die Wohnungsnot wird sich in diesem Jahr schweizweit weiter verschärfen. Es gibt zu wenig günstigen Wohnraum für Geringverdienende und Familien. Im Kanton Freiburg haben wir einen Leerwohnungsbestand von unter 1,8%. Gemäss einer kantonalen Verordnung sollte somit die amtliche Formularpflicht wieder eingeführt werden. So erhält ein neuer Mieter beim Vertragsschluss den Mietzins des Vormieters der Wohnung mitgeteilt. Mietende können dadurch besser beurteilen, ob der Mietzins in ihrem Vertrag missbräuchlich ist. Ob er zum Beispiel teuerungsbereinigt gestiegen ist, ohne dass der Mieter etwas in die Wohnung investiert hat. Wir werden uns dafür einsetzen, dass die Formularpflicht wieder eingeführt wird.

Drohende Verschlechterung Mieterschutz auf Bundesebene

Die Immobilienlobby will den Mieterschutz wesentlich einschränken. Im Parlament in Bern sind seit längerem sechs politische Vorstösse pendent, die beschlossen werden sollen. Man kann hier von einer bewussten Salomitaktik sprechen. Gegen jeden einzelnen mieterunfreundlichen Beschluss der Bundesversammlung muss separat das Referendum ergriffen werden. Dies braucht viele Ressourcen und verursacht für den Mieterverband Kosten. Leider hat die Immobilienlobby zurzeit im Parlament eine klare Mehrheit. Umso wichtiger ist es, dass Sie an den nächsten Wahlen Personen unterstützen, die sich für die Anliegen der Mietenden einsetzen.

Aktuell stehen zwei Vorlagen vor der Beschlussfassung: Einerseits soll der dringende Eigenbedarf für Vermieter einfacher und rascher durchgesetzt werden; dies würde einen Abbau des Kündigungsschutzes der Mietenden bedeuten. Dies ist bei einem tiefen Leerwohnungsbestand besonders problematisch. Zudem sollen die Voraussetzungen für eine Untermiete erheblich erschwert werden. Heute muss der Vermieter eine Untermiete akzeptieren, wenn dies für ihn zumutbar ist. Künftig soll er befristete Untermieten über zwei Jahren ohne besondere Umstände ablehnen dürfen.

Der Mietverband bereitet sich seit bald einem Jahr auf die Referendumskampagne vor. Der Ständerat wird als Zweitrat frühestens im Oktober über diese ersten beiden Vorlagen entscheiden, die der Nationalrat zum Nachteil der Mieter bereits angenommen hat. Wohl aus wahlkampfaktischen Gründen wurden diese beiden Geschäfte zeitlich nach hinten verschoben. Auch unsere Sektion wird sich voraussichtlich mit Unterschriftensammlungen sowie zwei Standaktionen an der Referendumskampagne beteiligen. Wir bedanken uns bereits jetzt bei Ihnen allen, dass Sie uns in dieser für die Mietenden wichtigen Sache unterstützen.

Freiburg, 18. April 2023, Valentin Vonlanthen und Andre Spielmann