

Jahresbericht 2017

Mieterinnen- und Mieterverband
Zürich



**Kann Erneuerung ein Gewinn
für alle werden? Seite 8**

Das Jahr 2017

20 523

mietrechtliche Beratungen

Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr (16 003 Beratungen) ist auf die Referenzzinssenkung im Juni (5081 Anfragen) und das Wachstum per Mail (10 011) und per Telefon (1279) eingehender Anfragen zurückzuführen.



7253

Beratungstermine

Seit 2013 (9065) geht die Zahl der persönlichen Beratungen in Zürich, Winterthur, Bülach, Dietikon, Horgen, Rüti und Stäfa zurück. Mit der Einführung der Telefonberatung für Mitglieder am 1. Dezember 2016 hat sich der Trend verstärkt.

813

Wohnungsabgaben

Die 19 Wohnfachberater/-innen des MV Zürich waren 813 Mal im Einsatz (Vorjahr 751).

4960

Eintritte

Im Geschäftsjahr 2017 sind 4685 Wohnungsmieter dem MV beigetreten. Mit 275 Beitritten ist das Ziel von 300 Neumitgliedern im Geschäftsbereich MV Business nicht erreicht worden.

1378

Beratungen MV Business

Mit dem Start des neuen Produkts MV Business im Jahr 2015 hat die Zahl der Beratungen von Geschäftsmieterinnen und -mietern stark zugenommen. Bis 2015 gab es im Schnitt 850 Geschäftsmiete-Beratungen pro Jahr.



431 103

Nutzer/-innen auf der Website

40% höhere Zugriffszahlen im Kanton Zürich. Nach der Referenzzinssenkung besuchten in einem Monat 100 491 Personen mieterverband.ch.

643

Anwaltsmandate

Der Zuwachs im Vergleich zum Vorjahr (559 Mandate) beträgt 15%. Ein Drittel der Mandate betrafen Kündigungen, ein Sechstel Mängel.



2570

Schlichtungs- verhandlungen

An den Schlichtungsbehörden der 12 Zürcher Bezirke gingen 5180 (Vorjahr 4351) Klagen ein. 2570 Verhandlungen sind durchgeführt (Vorjahr 2849), weitere 2266 Verfahren sind aussergerichtlich erledigt worden.

0,90 %

Leerwohnungsbestand (Stadt Zürich 0,21%)

Von der Entspannung auf dem Wohnungsmarkt ist im Kanton Zürich wenig zu spüren. In den Städten Zürich und Winterthur verharret der Leerwohnungsbestand auf sehr tiefem Niveau.

Jedes Jahr 1000 Mitglieder mehr

Nach 15 Jahren tritt Urs Bosshard am 24. Mai 2018 als Präsident des MV Zürich zurück. Ein Rück- und Ausblick.

Du hast 2003 das Präsidium des Zürcher Mieterverbandes von Elisabeth Derisiotis übernommen. Der neue kantonale Mieterverband war ein Jahr zuvor aus der Taufe gehoben worden. Was war damals anders als heute?

2003 waren im kantonalen Verband die verschiedenen Kulturen der früheren regionalen Verbände noch deutlich zu spüren. Während die einen sich als reine Dienstleistungserbringer verstanden, waren andere zusätzlich politisch tätig. Im Vorstand waren alle Regionen vertreten. Es war nicht immer einfach, einen Ausgleich zu finden. Mit der Zeit entwickelte sich eine einheitliche Kultur. Spätestens ab 2010 war der MV Zürich ein geschlossener Verband, der alle wichtigen Ziele gleichermaßen verfolgt.

«Das Oberland und Rapperswil brauchen eine Anlaufstelle für Mieter»

Zugenommen hat die Zahl der Mitglieder – von 35 500 auf 50 000. Das brachte einen erheblichen Ausbau der Geschäftsstellen und des Dienstleistungsangebots mit sich und stärkte das politische Gewicht unseres Verbands.

Was waren die Tiefpunkte, was die Highlights deiner 15-jährigen Amtszeit?

Tiefpunkt gab es für mich nur einen, die gehässige und emotionale Auseinandersetzung um die Revision des Mietrechts 2007 bis 2009. Natürlich musste die Revision des Mietrechts intensiv und unter Berücksichtigung aller Interessen und Möglichkeiten diskutiert werden. Für mich sehr belastend war aber, dass persönliche Animositäten eine sachliche Diskussion lange Zeit verunmöglichten.

Ein Höhepunkt hängt mit dem Tiefpunkt unmittelbar zusammen: Wir haben schliesslich doch die Kurve gekriegt und einen schweizerischen Verband gegründet, der immer besser funktioniert.

Höhepunkte waren die gewonnenen Abstimmungen: 2004 Ablehnung der Aushöhlung des Mieterschutzes und der Steuerbegünstigung für Hauseigentümer, 2012 Wiedereinführung der Formularpflicht, 2013 Ablehnung der Reduktion der Grundstückgewinnsteuern und 2014 Annahme der Initiative betreffend Mindestanteile für preisgünstige Wohnungen.

Neben deinem Amt als Präsident des Kantonalverbandes führst du auch die Beratungsstelle in Rüti. Braucht es diese nach deiner Pensionierung im Mai 2019 noch?

Die Beratungsstelle in Rüti ist seit 1995 auch für den St. Galler Bezirk See-Gaster zuständig. Es ist sehr wichtig, dass es in dieser Region nach meiner Pensionierung Ende Mai 2019 weiterhin eine Anlaufstelle für die Mieterinnen und Mieter gibt. Die Distanzen nach Zürich und St. Gallen sind gross. Unsere Mitglieder schätzen es deshalb sehr, eine Beratungsstelle in der Nähe zu haben, welche die örtlichen Verhältnisse kennt.

Urs Bosshard

Vor 29 Jahren hat Urs Bosshard als Vertrauensanwalt beim MV angefangen. Von 1990 bis 2004 präsierte er den MV Zürcher Oberland und leitete von seinem Anwaltsbüro in Rüti aus die MV-Rechtsberatungsstelle im Zürcher Oberland. Seit 1990 war Urs Bosshard Vorstandsmitglied der Vereinigung der Zürcher Mieterverbände, seit 2002 Vorstandsmitglied des MV Zürich, seit 2003 dessen Präsident. Von 2004 bis 2009 vertrat er den MV Zürich zudem im Vorstand des Deutschschweizer Mieterverbandes (SMV/D).

Mietrechtsrevision

Nach Verhandlungen mit Vermieter- und Mieterverbänden hat der Bundesrat 2008 eine Mietrechtsrevision vorgeschlagen. Die Missbräuchlichkeit des Anfangsmietzins sollte neu anhand von statistischen Vergleichsmieten überprüft werden. Während der Mietdauer sollte der Mietzins an die Teuerung angepasst werden. Der MV war gespalten. In Zürich, Basel und der Westschweiz wurde die Revision mehrheitlich abgelehnt. 2010 versenkte der Nationalrat die Vorlage. In der Folge kam es im MV zu einer grossen Reorganisation. Der Schweizerische Dachverband, der in der Vergangenheit nur als Koordination der sprachregionalen Verbände bestand, bekam ein Sekretariat in Bern, das von den 21 Sektionen getragen wird.



Foto: Reto Schlatter

Sie hat die Seite gewechselt

Birgül Gedik ist eidgenössisch diplomierte Immobilienbewirtschafterin. Heute arbeitet sie in Winterthur für den MV.

Das MV-Team

204 Männer und Frauen sind als Angestellte, im Mandatsverhältnis oder als vom MV vorgeschlagene Mietervertreter/-innen an den Schlichtungsbehörden und Mietgerichten für den MV Zürich tätig. Es sind anspruchsvolle und befriedigende Aufgaben. Wenn Stellen zu besetzen und Aufträge zu vergeben sind, werden diese unter www.mieterverband.ch/mv-zh/organisation/stellen.html ausgeschrieben.

Wer beim Mieterinnen- und Mieterverband anruft, hat gute Chancen, Birgül Gedik am Draht zu haben. Die 46-Jährige, die ihren Arbeitsplatz in der Geschäftsstelle Winterthur hat, beantwortet Fragen von Mieterinnen und Mietern, koordiniert Termine, kümmert sich um Zahlen und vieles mehr. Doch das ist noch längst nicht alles, was sie im Dienste der Mieterinnen und Mieter macht: Sie vertritt diese nämlich als Schlichterin auf der örtlichen Schlichtungsstelle und unterstützt sie beim Auszug aus der alten Wohnung.

Die gebürtige Winterthurerin mit türkischen Wurzeln ist ausserdem Präsidentin des Ausländer/innen-Beirats, unterrichtet Deutsch als Zweitsprache sowie Deutsch als Muttersprache, zudem Geschäftskorrespondenz und auch noch Stenografie.

Ich sehe mich eher in der Mitte

Die Allrounderin hat einst eine Banklehre absolviert, arbeitete danach in der Immobilienabteilung der ZKB, liess sich zur eidgenössisch diplomierte Immobilienbewirtschafterin ausbilden und blieb der Branche bis heute treu. Allerdings wechselte sie unterwegs die Seite: von den Vermietern zu den Mieterinnen und Mietern. Warum? «Ich sehe mich eigentlich eher in der Mitte, denn man muss immer beiden zuhören. Aber ja, ich bin gerne auf der Seite der sozial Schwächeren – und das sind in der Regel die Mieter. Sie brauchen eher Unterstützung als die Vermieter.»

Heute seien die Mieterinnen und Mieter stärker sensibilisiert, würden sich eher gegen Missstände beim Wohnen wehren als früher. «Ich beobachte allerdings, wie die Schere auch hier aufgegangen ist: Doppel- und Gutverdiener erwarten für

die hohen Mietzinse, die sie heute bezahlen müssen, entsprechende Leistungen – sie wehren sich viel eher als Leute, die in bescheidenen Verhältnissen leben und aus Angst vor der Kündigung unter keinen Umständen auffallen wollen.» In den allermeisten Fällen verlässt Birgül Gedik die Schlichtungsverhandlung zufrieden und mit gutem Gefühl: «In neunzig Prozent der Fälle kommt ein faires Resultat zustande. Es passiert höchst selten, dass ich überstimmt werde.»

«Wenn iPads zum Einsatz kommen, muss man höllisch aufpassen»

Aufpassen, dass man nicht übertölpelt wird

Auch die Begleitung bei Wohnungsabnahmen ist für die zweifache Mutter eine befriedigende Angelegenheit: «Ich halte mich meist zurück und achte vor allem darauf, dass das Protokoll für beide Seiten stimmt und die Mieter nicht übertölpelt werden. Das erfordert grosse Konzentration: ich achte immer ganz genau darauf, dass das unterschriebene Formular nicht aus meinem Blickfeld entschwindet und hinterücks zusätzliche Kreuzchen angebracht werden, wo keine hingehören. Seit bei Wohnungsabnahmen iPads zum Einsatz kommen, muss man noch besser aufpassen. Ich empfehle allen, bei Wohnungsabgaben jemanden vom Mieterverband mitzunehmen.» An dieser Stelle mahnt die vife sozial Engagierte: «Nehmen Sie sich Zeit, unterschreiben Sie das Protokoll nur dann, wenn Sie mit allen Punkten einverstanden sind! Bei Abnahmen ist immer Vorsicht geboten, egal wer der Vermieter ist.»



Sekretariatsmitarbeiterin, Wohnfachexpertin und Schlichterin – Birgül Gedik. Foto: Reto Schlatter

Mieterschutz gilt auch für Expats

Dank dem Rechtshilfe- und Sozialfonds konnte der MV einem Miet-Abzocker das Handwerk legen – und für zwei indische Software-Entwickler das schon verloren geglaubte Depot zurückholen.

Als Wajid Sheikh und seine Frau Sajida nach vier Jahren in der Schweiz Ende 2016 nach Bangalore zurückkehrten, glaubten die beiden nicht mehr daran, ihr Geld je wieder zu sehen. 6200 Franken hatten sie dem Schweizer Vermieter bei Mietbeginn 2014 auf dessen Privatkonto überweisen müssen. Sie wussten nicht, dass diese Forderung illegal ist. Und sie hatten weder Zeit noch Beziehungen, um eine andere Wohnung zu finden, obwohl ihnen die 3100 Franken Miete für das, was sich ihnen bot, unverhältnismässig schienen.

Der Vermieter reagierte nicht

In der Wohnung lebte zuvor für kurze Zeit ein anderer indischer Expat. Auch er musste den Betrag von zwei hohen Monatsmieten als Depot auf ein Privatkonto des Vermieters überweisen. Dass das einen Haken hat, merkte er erst nach seiner Rückkehr nach Indien und mehrmaligem Mahnen von dort aus: Die Überweisung blieb aus, der Vermieter reagierte nicht auf E-Mails und telefonisch war er auch nicht erreichbar. Der Vormieter warnte Wajid Sheikh – man kannte sich über einen gemeinsamen Freund. Es nützte nichts: Zwar blieb Sajida Sheikh nach dem Auszug noch zwei Monate in der Schweiz und versuchte von hier aus, an ihr Depot zu kommen. Aber die Geschichte wiederholte sich, der dubiose Vermieter blieb unerreichbar und war auch im Büro seiner Firma Swiss Agency nicht anzutreffen.

Spezialisiert auf Expats

Swiss Agency – ein clever gewählter Name, um Seriosität zu suggerieren: So beginnt auch der englische Name der Direktion für Entwicklung und Zusammenarbeit (DEZA) des Departements für auswärtige Angelegenheiten (EDA) des Bundes. Wajid Sheikh fühlte sich angesprochen, als er bei seiner Suche im Internet nach einer Wohnung im Kanton Zürich auf ein Inserat dieser Swiss Agency stiess. Da reagierte der Geschäftsführer noch, wenn man ihn kontaktierte. Die in Opfikon domizilierte Firma bot



Endlich das Depot zurück erhalten:
Sajida und Wajid Sheikh.

online Wohn- und Umzugs-Dienstleistungen an. Die Spezialisierung auf Expats war offensichtlich und womöglich nicht zufällig, denn Expats mögen gut Ausgebildete in spezialisierten Berufen sein – von den hiesigen Gegebenheiten (etwa: Wohnungsnot) und Gesetzen (etwa: Mieterdepot nur auf Sperrkonto legal) wissen sie natürlich wenig. Sie sind leichte Opfer.

Drohung mit Strafanzeige zeigte Wirkung

So rechnete die Swiss Agency nicht damit, dass indische Expats Kenntnis haben vom Mieterverband und dass dieser sie mit einem Vertrauensanwalt juristisch vertreten würde, selbst nach ihrer Rückkehr nach Indien. Im Februar 2018 konnte die Akte endlich geschlossen werden: Der Vermieter überwies den geforderten Betrag beiden ehemaligen Mietern, diese verzichteten auf eine Strafanzeige wegen Veruntreuung. Ermöglicht wurde das Mandat durch den Rechtshilfe- und Sozialfonds. Der Software-Ingenieur Wajid Sheikh schreibt aus Indien: «Wir sind sehr dankbar, dass es in der Schweiz den Mieterverband gibt, der sich um die Anliegen von Mietern wie uns kümmert!» Er empfiehlt allen, sich gut zu informieren, bei wem sie eine Wohnung zu mieten gedenken. Eine Website der Swiss Agency gibt es inzwischen nicht mehr, aber online taucht sie immer noch auf, mit einer Natelnummer.

Der Rechtshilfe- und Sozialfonds springt ein, wenn Mieter das Anwaltshonorar nicht bezahlen können oder die Kosten für mietrechtlich wichtige Fälle vor- oder teilfinanziert werden müssen. Kostengutsprachen für Anwälte werden erteilt, wenn die Mieter Mitglied des MV sind und die Rechtsschutzversicherung noch nicht zahlt. Spenden für den Fonds mit dem Vermerk «Solidaritätsfonds» auf PC 80-21964-0 (IBAN CH35 0900 0000 8002 1964 0) sind willkommen.

So könnte bauliche Erneuerung zum Gewinn für alle werden

Wenn Siedlungen abgebrochen und neue gebaut werden, gehören Mieterinnen und Mieter oft zu den Verlierern. In den schönen neuen Wohnungen hat es keinen Platz mehr für sie. Deshalb stossen viele Bauprojekte auf Ablehnung. Das muss nicht sein.

Warum es einen gemeindefreundlichen Mehrwertausgleich braucht

- Verdichten heisst wachsen – die Gemeinden müssen für die neu zuziehenden Bewohner/-innen und die entstehenden Arbeitsplätze Schulen, Pärke, Busbahnhöfe, Fussgänger- und Velowege bauen – dafür brauchen sie Geld.
- Wo verdichtet wird, profitieren die Grundeigentümer – mit ihrem Mehrwert sollen sie sich am Bau dieser Infrastruktur beteiligen.
- Wo gebaut wird, verschwinden preisgünstige Wohnungen – die Gemeinden sollen Eigentümer verpflichten können, auch zahlbare Wohnungen zu erstellen.

All das muss das kantonale Gesetz über den Mehrwertausgleich ermöglichen. Es soll den Gemeinden die Freiheit lassen, den Mehrwertausgleich nach ihren Bedürfnissen zu gestalten. Die vom MV mit Partnern lancierte Volksinitiative macht den Weg dafür frei.

→ www.initiative-mehrwertausgleich.ch

Die Vorgaben von Bund und Kanton sind eindeutig. Die starke Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum soll in den gut erschlossenen Gebieten gedeckt werden. Nur so kann die Landschaft geschützt werden. Mit den Wohnungen sollen auch Arbeitsplätze geschaffen werden. Fachleute nennen das Verdichtung nach innen.

Für viele ist dieser von Politikern und Planern oft gebrauchte Slogan ein Unwort, weil Verdichtung für sie auch Vertreibung heisst. Wenn ganze Quartiere neu gebaut werden, verschwindet preisgünstiger Wohn- und Gewerberaum. Wenn die Gemeinden keine Vorgaben machen, bauen Investoren für zahlungskräftige Kunden. Haushalte mit kleineren Einkommen und Gewerbebetriebe haben das Nachsehen.

Vorgaben machen können die Gemeinden, wenn für einzelne Grundstücke oder ganze Gebiete neue Bebauungsregeln erlassen werden. Umzonung nennt man das, wenn Industriegebiete für den lukrativen Wohnungsbau geöffnet werden, Aufzonung, wenn der Grundeigentümer mehr Stockwerke auf seinem Land erstellen darf.

Raumplanungsgesetz verlangt Mehrwertausgleich

Seit 38 Jahren steht im Raumplanungsgesetz des Bundes, dass die Kantone einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile festlegen müssen, die durch Änderungen der Bauordnung entstehen. Im Kanton Zürich hat die Immobilienlobby in den letzten vier Jahrzehnten erfolgreich verhindert, dass über einen solchen Mehrwertausgleich auch nur diskutiert werden konnte. Die Gemeinden müssen Grundeigentümer entschädigen, wenn Bauland ausgezont wird. Wenn der Landwert wegen Ein-, Auf- und Umzonungen steigt, müssen die Grundeigentümer aber keinen Beitrag leisten. Für Drückeberger wie den Kanton Zürich hat der Bund inzwischen neue Regeln geschaffen. Bis am 1. April 2019 müssen sie bei Einzonungen einen Mehrwertausgleich von mindestens 20

Prozent erheben und den Mehrwertausgleich für Auf- und Umzonungen regeln. Im Kanton Zürich haben am 3. März 2013 71,2 Prozent für diese neuen Regeln gestimmt.

Regierungsrat stellt sich quer

Der von der Immolobby dominierte Regierungsrat stellt sich aber weiterhin quer. Am 7. Februar 2018 hat er – reichlich spät – einen Gesetzesentwurf vorgelegt, der die von den Gemeinden geäusserten Wünsche in den Wind schlägt und keine Basis für eine nachhaltige und sozial verträgliche Verdichtung schafft.

- Der Regierungsrat verweigert den Gemeinden die Möglichkeit, bei Einzonungen einen Ausgleich zu erheben.
- Er will den kommunalen Ausgleich bei Auf- und Umzonungen auf 15 Prozent begrenzen, was den von vielen Gemeinden in den letzten Jahren abgeschlossenen Verträgen mit den Eigentümern (siehe Beispiele auf Seite 9) die Grundlage entzieht.
- Er zwingt den Gemeinden bei Auf- und Umzonungen eine Basisabgabe von 5 Prozent auf, die in die Kasse des Kantons fliessen soll, und schafft so einen Kontroll- und Bürokratieapparat.

Initiative lanciert

Gegen den Entwurf des Regierungsrats regt sich Widerstand. Planer und betroffene Gemeinden haben sich kritisch geäussert. Und der Mieterverband hat zusammen mit Partnern eine Volksinitiative für einen gemeindefreundlichen Mehrwertausgleich lanciert, die noch vor den Sommerferien eingereicht werden soll. Sie kann den Weg freimachen für ein Gesetz, das die Förderung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen ermöglicht und die Gemeindefinanzen schont. Sie ist ein erster Schritt hin zu einer baulichen Verdichtung, die allen dient.

Wie Mehrwertausgleich funktioniert

Weil es im Kanton Zürich immer noch kein Gesetz über den Mehrwertausgleich gibt, haben die Gemeinden in den letzten Jahren selbst gehandelt. In den Verhandlungen über Gestaltungspläne haben sie mit den Grundeigentümern in städtebaulichen Verträgen einen Mehrwertausgleich vereinbart, von dem beide Seiten profitieren. Mit der Beschränkung des maximalen Abgabesatzes der Gemeinden auf 15 Prozent will der Regierungsrat den Handlungsspielraum für solche Verhandlungen massiv einschränken.

Fotos: Reto Schlatter



◀ Greencity – Manegg (Zürich)

2010: Der Zürcher Gemeinderat verlangt, dass im Wohnquartier Manegg auch preisgünstige Wohnungen erstellt werden. Nachdem der Eigentümer mit den Baugenossenschaften einen Vertrag abgeschlossen hatte, ist das ehemalige Industriegebiet am 10. März 2010 für den Wohnungsbau geöffnet worden. Die ersten Genossenschaftswohnungen sind schon bezogen – das Land, auf dem die Häuser stehen, dauerhaft der Spekulation entzogen.



► Bülach Nord: Glasi und Guss

Am 9. Januar 2014 hat die Gemeinde Bülach einen Vertrag mit der Besitzerin des Areals Bülachguss abgeschlossen. Allreal verpflichtet sich, die Mieten in 22 von 216 geplanten Wohnungen dauerhaft 15 Prozent unter dem Marktpreis zu vermieten. Auf dem Glasi-Areal wird die Steiner AG 190 Wohnungen für die Baugenossenschaft Glatttal erstellen. Die Genossenschaftswohnungen werden nach dem Prinzip der Kostenmiete vermietet. Die Eigentümer beteiligen sich zusätzlich an den Erschliessungskosten der Gemeinde.



▲ Haus zum Falken am Stadelhofen

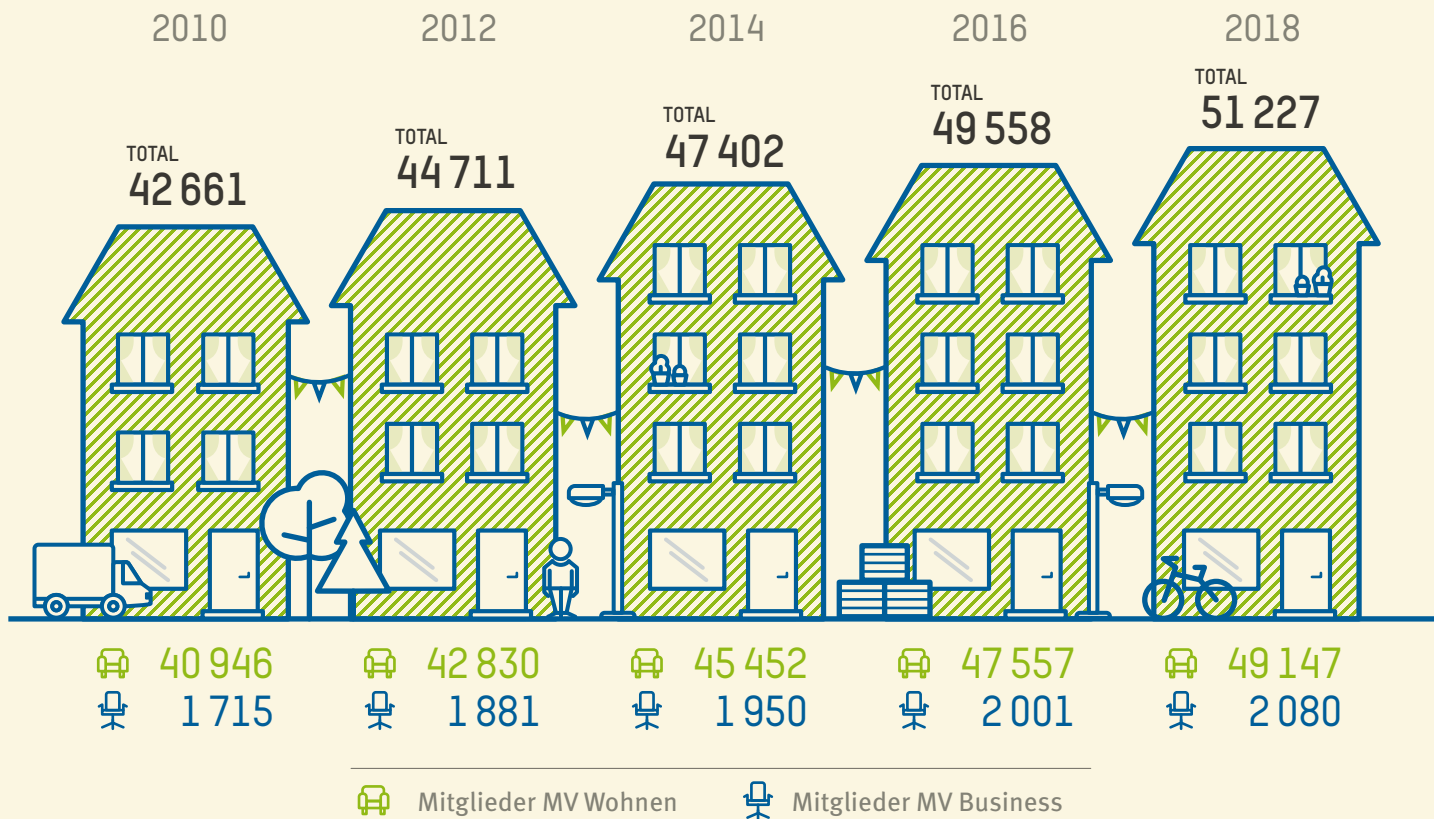
2017: In der Stadt Zürich ist der Mehrwertausgleich inzwischen zur Routine geworden. Die Axa Leben AG, die das Haus zum Falken am Zürcher Stadelhofen gekauft hat, baut anstelle des Cafés Mandarin ein Calatrava-Haus mit integrierter, öffentlicher Velostation. Axa beteiligt sich mit 1,5 Millionen Franken am Bau der Velostation. Die Bauarbeiten beginnen demnächst.

► Bahnhof Regensdorf Nord

Im November 2015 schliesst Regensdorf einen Vertrag mit 10 Grundeigentümern des 20 Hektaren grossen Industriegeländes nördlich des Bahnhofs Regensdorf-Watt ab. Das Gelände wird für den Wohnungsbau geöffnet. Die Grundeigentümer bezahlen 52,5 Millionen Franken. Diese werden für die Verkehrserschliessung, die Erstellung eines Busbahnhofs und Infrastrukturen in den Bereichen Gesellschaft, Soziales und Verkehr eingesetzt. Man munkelt, dass damit 50 Prozent des Mehrwerts ausgeglichen wird.

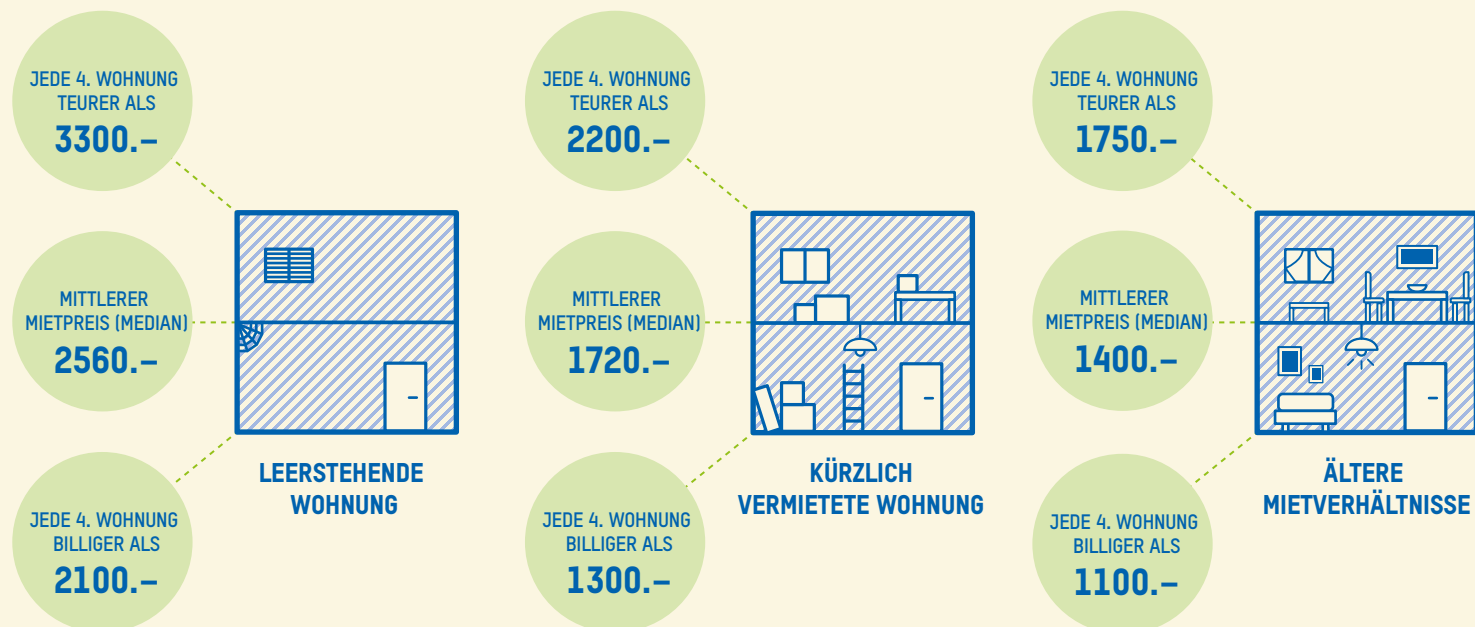


Mitgliederbestand (per 15. März)

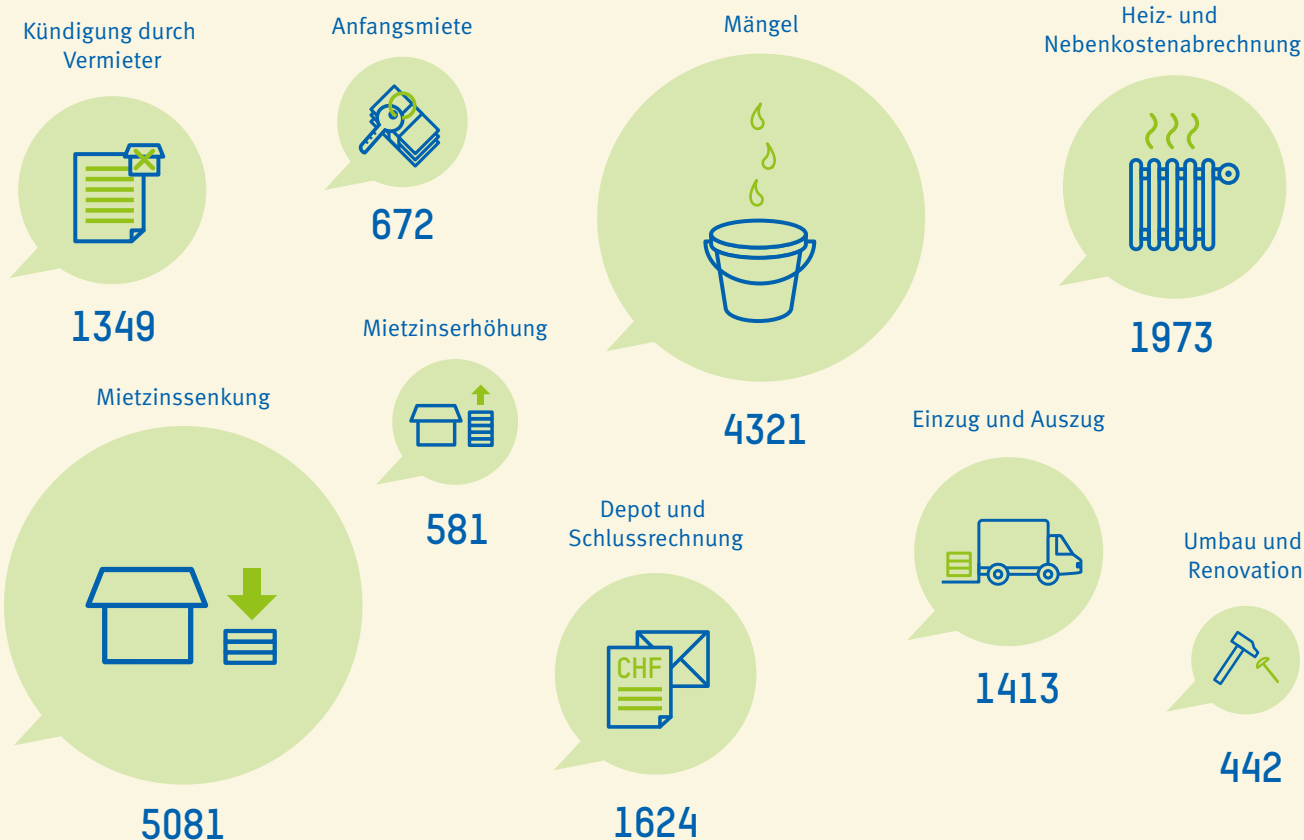


Warum Wohnungen leer stehen

Was kostet eine Stadtzürcher 3-Zimmer-Wohnung, die nicht sofort vermietet werden kann?
 Wie hoch ist die Differenz zwischen alten Mietverträgen und neu vermieteten Wohnungen?
 Eine Detailauswertung der Leerwohnungszählung gibt Auskunft.

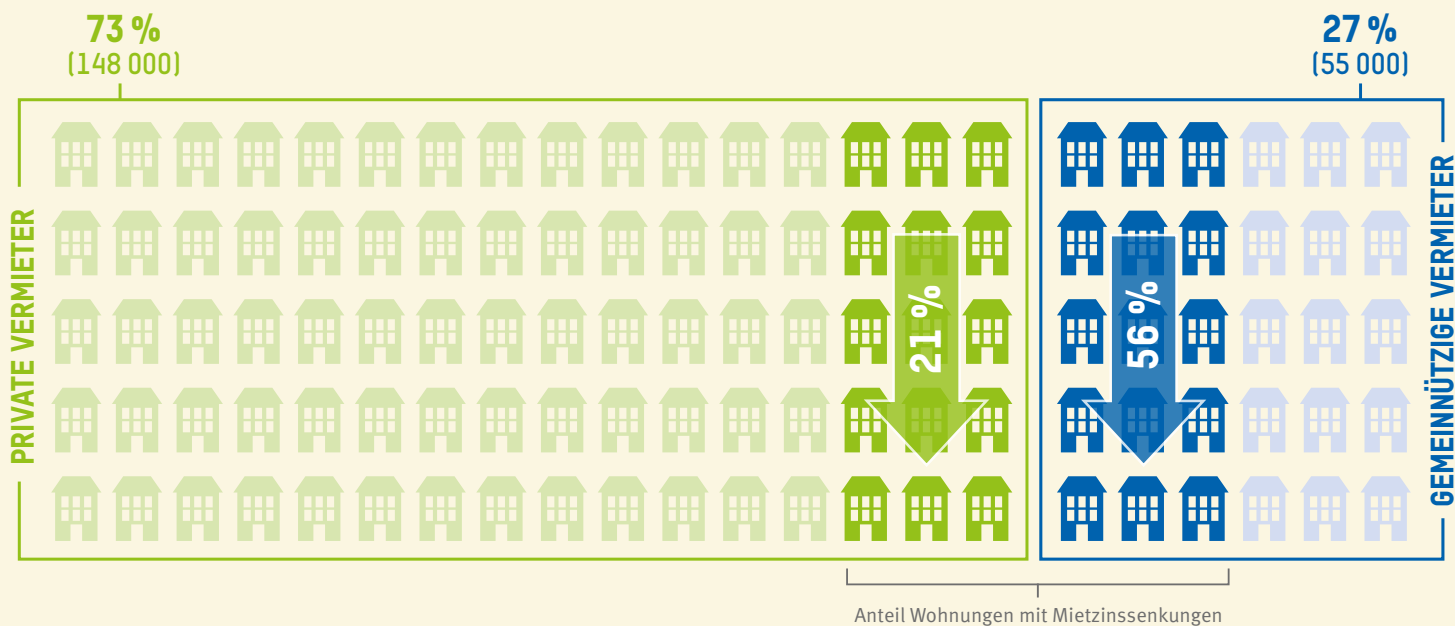


Rechtsberatung: Die neun Topthemen



Referenzzinssenkung 2017

Wer hat den Mietzins gesenkt?

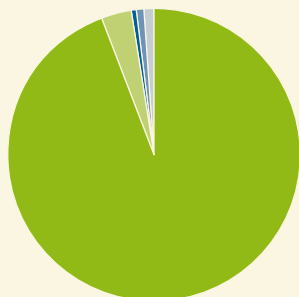


Von den 203 000 Miethaushalten in der Stadt Zürich haben nach der Referenzzinssenkung vom Juni 2017 rund 60 000 eine Mietzinssenkung erhalten. Die Hälfte der Senkungen

entfällt auf die 55 000 gemeinnützigen Wohnungen, die andere Hälfte auf die 148 000 Wohnungen von renditeorientierten privaten Eigentümern. Quelle: Statistik Stadt Zürich

Finanzbericht

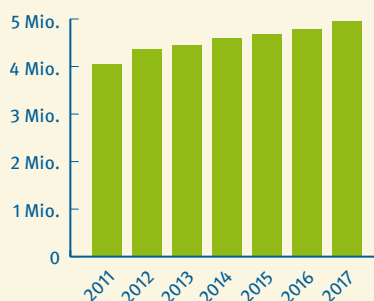
Einnahmen 2017



- Mitgliederbeiträge
- Wohnungsabgaben
- Honorare Rechtsvertretung und Rechtsauskunft
- Spenden
- Diverse Erträge

95 Prozent der Einnahmen entfallen auf Mitgliederbeiträge, 3 Prozent auf Honorare für Wohnungsabgaben.

Entwicklung Mitgliederbeiträge



Der Ertrag aus Mitgliederbeiträgen ist seit 2011 um 863 786 CHF (21,3 %) gestiegen. 2012 ist der Mitgliederbeitrag Wohnen um 4 CHF (Erhöhung Rechtsschutzprämie 3 CHF, Einlage Aktionsfonds 1 CHF) erhöht worden. 2016 und 2017 ist der Beitrag MV Business in zwei Schritten von 214 auf 225 und 250 CHF erhöht worden.

Die Rechnung 2017 des MV Zürich schliesst bei einem Aufwand von 5,17 Mio CHF mit einem Defizit von 39 031 CHF ab. Die Einnahmen aus Mitgliederbeiträgen sind um 137 953 CHF (+2,9 %) gestiegen. Zugenommen haben der Personalaufwand (+86 129 CHF) und die von der Mitgliederzahl abhängigen Rechtsschutz-Prämien und Verbandsabgaben (+37 637 CHF).

Belastet wird das Ergebnis durch die Einlage von 1 CHF pro Mitglied in den Aktionsfonds (50 000 CHF) sowie die Erhöhung der Rückstellung IT von 45 000 auf 100 000 CHF (Einlage 55 000 CHF).

Die Rückstellung IT wird 2018 für die Ablösung der Mitgliederverwaltung eingesetzt. Aufgrund der Digitalisierung des MV-Geschäfts ist in den nächsten Jahren mit einem höheren IT-Aufwand zu rechnen.

Trotz des negativen Rechnungsergebnisses erhöht sich das Eigenkapital wegen der Einlagen in die Fonds um 17 655 CHF auf 1,32 Millionen CHF.

Urs Bosshard, Präsident MV Zürich

Marion Lautner, Leiterin Finanzen/HR/Verwaltung

Erfolgsrechnung 2017

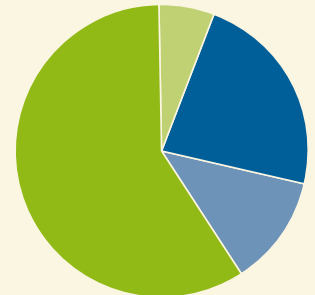
| Ertrag | 2017 | Anteil | 2016 |
|--|------------------|----------------|------------------|
| Mitgliederbeiträge | 4 918 144 | 95,5 % | 4 780 191 |
| Wohnungsabgaben | 145 246 | 2,8 % | 147 001 |
| Honorare Rechtsvertretung und Rechtsauskunft | 17 563 | 0,3 % | 17 482 |
| Verkauf Bücher und Broschüren | 4 388 | 0,1% | 6 912 |
| Spenden | 31 555 | 0,6 % | 890 |
| Diverse Erträge | 45 592 | 0,9 % | 56 704 |
| Mehrwertsteuern | -12 969 | -0,3 % | -14 416 |
| Total Ertrag | 5 149 519 | 100,0 % | 4 994 764 |
| Aufwand | 2017 | Anteil | 2016 |
| Rechtsschutzversicherung | 1 896 517 | 36,7 % | 1 865 031 |
| Personalaufwand und Honorare Rechtsberatung | 1 865 640 | 36,1% | 1 779 511 |
| Beitrag an Dachverband | 590 959 | 11,4 % | 584 808 |
| Büroaufwand | 200 607 | 3,9 % | 207 923 |
| Öffentlichkeitsarbeit | 113 904 | 2,2 % | 108 889 |
| Miete | 139 321 | 2,7 % | 139 041 |
| Kleininvestitionen EDV und Mobiliar | 22 713 | 0,4 % | 32 025 |
| Abschreibung Umbau | 24 000 | 0,5 % | 24 000 |
| EDV-Honorare, Support und Erneuerung | 59 261 | 1,1 % | 62 274 |
| Vorstand, Revision und Generalversammlung | 94 761 | 1,8 % | 91 600 |
| Regionalgruppen und Schlichter | 26 646 | 0,5 % | 38 589 |
| Rückstellungsbildung (+) und Rückstellungsauflösung (-)* | 55 000 | 1,1 % | -10 000 |
| Fondsbildung (+) und Fondsauflösung (-)* | 79 815 | 1,5 % | 60 000 |
| Total Betriebsaufwand | 5 169 144 | 100,0 % | 4 983 691 |
| Betriebsgewinn | -19 625 | | 11 073 |
| Finanzerfolg | -18 122 | | -18 287 |
| Betriebsfremder Erfolg | 2 000 | | 4 766 |
| Periodenfremder Erfolg | -875 | | 2 635 |
| Steueraufwand | -2 409 | | -2 288 |
| Reinverlust | -39 031 | | -2 101 |

* Die Entnahme für vorgesehene Tätigkeiten wird erfolgsunwirksam verbucht, ein allfällig verbleibender Restbestand nach vollständiger Zweckerfüllung oder nach Aufgabe der Tätigkeit wird erfolgswirksam aufgelöst. Eine Erhöhung (Bildung) wird erfolgswirksam gebucht.

Bilanz 2017

| Aktiven | 2017 | Anteil | 2016 |
|--|------------------|----------------|------------------|
| Umlaufvermögen | | | |
| Flüssige Mittel | 4 331 715 | 89,6 % | 4 207 367 |
| Debitoren | 0 | 0,0 % | 349 |
| Kautionen | 12 907 | 0,3 % | 12 906 |
| Transitorische Aktiven (vorausbezahlte Rechnungen) | 464 974 | 9,6 % | 448 666 |
| Total Umlaufvermögen | 4 809 596 | | 4 669 288 |
| Anlagevermögen | | | |
| Mobilien | 24 000 | 0,5 % | 48 000 |
| Wertschriften | 2 000 | 0,0 % | 2 000 |
| Total Anlagevermögen | 26 000 | | 50 000 |
| Total Aktiven | 4 835 596 | 100,0 % | 4 719 288 |
| Passiven | | | |
| Kurzfristiges Fremdkapital | | | |
| Kreditoren Mehrwertsteuer | 9 352 | 0,2 % | 9 566 |
| Kreditoren Sozialversicherungen | 15 707 | 0,3 % | 5 652 |
| Durchlauf Lohn | - 6 636 | - 0,1 % | - 4 701 |
| Kontokorrente Regionalgruppen | 67 510 | 1,4 % | 67 220 |
| Transitorische Passiven (vorausbezahlte Mitgliederbeiträge) | 3 151 286 | 65,2 % | 3 154 121 |
| Transitorische Passiven (geschuldete Rechnungen) | 52 613 | 1,1 % | 52 112 |
| Transitorische Passiven (nicht bezogene Ferien und Überzeit) | 37 791 | 0,8 % | 0 |
| Total kurzfristiges Fremdkapital | 3 327 623 | | 3 283 970 |
| Langfristiges Fremdkapital | | | |
| Rückstellung EDV | 100 000 | 2,1 % | 45 000 |
| Rückstellung Taskforce Mietzinsen | 85 000 | 1,8 % | 85 000 |
| Total langfristiges Fremdkapital | 185 000 | | 130 000 |
| Total Fremdkapital | 3 512 623 | | 3 413 970 |
| Eigenkapital | | | |
| Eigenkapital | 798 218 | 16,5 % | 800 319 |
| Rechtshilfe- und Sozialfonds | 86 029 | 1,8 % | 79 342 |
| Aktionsfonds | 309 552 | 6,4 % | 259 552 |
| Rechtsschutz-Prämienausgleichsfonds | 168 206 | 3,5 % | 168 206 |
| Reinverlust | - 39 032 | - 0,8 % | - 2 101 |
| Total Eigenkapital | 1 322 973 | | 1 305 318 |
| Total Passiven | 4 835 596 | 100,0 % | 4 719 288 |

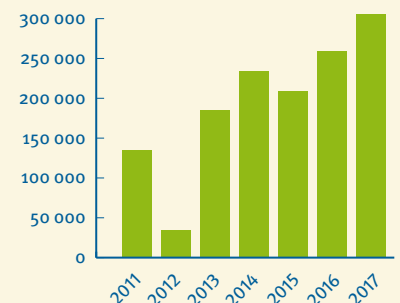
Fonds und Eigenkapital



- Eigenkapital
- Rechtshilfe- und Sozialfonds
- Aktionsfonds
- Rechtsschutz- und Prämienausgleichsfonds

41 Prozent des Eigenkapitals sind in Fonds gebunden (Vorjahr 39%). Mit Einlagen und Spenden konnte der Bestand des Aktionsfonds (50 000 CHF) sowie des Sozial- und Rechtshilfefonds (6687 CHF) erhöht werden. Mit dem Rechtsschutz- und Prämienausgleichsfonds werden die Kosten einer allfälligen Erhöhung der Prämie der Rechtsschutzversicherung abgesichert.

Aktionsfonds



2012 hat die GV beschlossen, jährlich einen Franken pro Mitglied in den Aktionsfonds einzulegen. Mittel aus dem Aktionsfonds sind für die Abstimmung über die Formularpflicht (2012) und die Wohninitiative (2015) entnommen worden. Ab 2018 werden Einlagen in den Aktionsfonds einzeln und aufgrund des Bedarfs beschlossen.

MV-Vorstand und MV-Team

Vorstand



Urs Bosshard
Präsident, Bubikon,
Rechtsanwalt (Rücktritt)



Carmen Wettstein
Vizepräsidentin,
Zürich, Rechtsanwältin



Hansjörg Bartholdi
Winterthur, Lohn-
buchkontrolleur



Françoise Bassand
Zürich, Erwachsenen-
bildnerin (Rücktritt)



Barbara Bussmann
Volketswil, Pflege-
fachfrau (Rücktritt)



Roberto Feusi
Zürich, Unternehmer



Paul Huber
Winkel (Rücktritt)



Felix Moser
Zürich, Unternehmer



Christine Seidler
Zürich, Ingenieurin/
Raumplanerin



Patricia Turrin
Zürich, Architektin

Team

Geschäftsleitung



Pia Schneider
Geschäftsleiterin



Katharina Schröthenthaler
Buchhalterin

Rechtsberatung



Anna Braun
Rechtsberaterin,
Leitung Rechtsberatung



Daniela Rohner
Rechtsberaterin

Kommunikation



Walter Angst
Leiter Kommunikation

Administration



Marion Lautner
Leiterin Finanzen/HR/
Verwaltung



Zdenka Vujic
Sachbearbeiterin
Administration



Thomas Herren
Rechtsberater,
Teamleiter

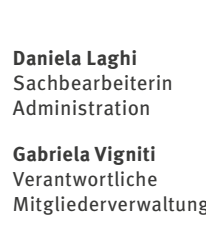


Kurt Zurgilgen
Rechtsberater

Winterthur



Ajlina Morina
KV-Lernende



Daniela Laghi
Sachbearbeiterin
Administration



Gabriela Vigniti
Verantwortliche
Mitgliederverwaltung



Domenica Imperiali
Rechtsberatung,
Teamleiterin



Birgül Gedik
Administration



Albesa Shkodra
KV-Lernende



Esther Angele
Rechtsberaterin



Monika Vogel Jost
Rechtsberaterin



Manuela Gallati
Online und
Campaigning



Katharina Gander
Geschäftsstellen-
leiterin

Einladung zur Generalversammlung

GV 2018 MV Zürich in Winterthur

Donnerstag, 24. Mai 2018

Alte Kaserne Kulturzentrum,
Technikumstrasse 8, 8403 Winterthur

Zu Fuss: 10 Minuten ab Bahnhof Winterthur durch die Altstadt

Öffentliche Verkehrsmittel: Bus Nr. 2 ab Bahnhof Winterthur
in Richtung Seen bis Haltestelle Technikumstrasse

Programm

- 17.30** Türöffnung GV und Ausgabe der Stimmkarten
18.00 **Wohnen in Winterthur**
Referat von **Jens Andersen**,
Stadtbaumeister Winterthur
Winterthur war schon immer eine Wohnstadt; das
Verhältnis von Wohnbevölkerung zu Arbeitsplätzen
ist weit unter dem schweizerischen Durchschnitt.
Mit dem Rückgang der Industrie, dem raschen Be-
völkerungswachstum und der inneren Verdichtung
erfährt das Wohnen eine neue Prägung. Welche
Herausforderungen, aber auch Chancen bieten
diese dynamischen Entwicklungsprozesse?
- 18.40** **Generalversammlung**
20.00 **Imbiss**
Anmeldung erforderlich

Traktandenliste

1. Protokoll der GV 2017*
2. Jahresbericht des Vorstandes
3. Jahresrechnung und Revisionsbericht 2017*/
Décharge-Erteilung
4. Festsetzung des Mitgliederbeitrags 2019
(unverändert)
MV Wohnen: 90 CHF. Reduziert 50 CHF
(inkl. Prämie Rechtsschutz 36 CHF & Beitrag
Dachverbände 12 CHF)
MV Business Standard: 250 CHF. **MV Business
Mini** für Geschäftsmiete bis 1200 CHF Netto-
miete 150 CHF (inkl. Rechtsschutz 80 CHF &
Beitrag Dachverbände 12 CHF)
5. Anträge (bis 8. Mai 2018 einreichen an:
MV Zürich, Postfach 1817, 8021 Zürich)
6. Verabschiedung Präsident und weitere
Vorstandsmitglieder
7. Wahl des Präsidiums, des Vorstandes,
der Kontrollstelle
8. Varia

Anträge des Vorstandes

Traktandum 6: Wahlen

Präsidentin (neu):



Carmen Wettstein
Zürich, Rechts-
anwältin

Der Vorstand des MV Zürich schlägt der
Generalversammlung Vizepräsidentin
Carmen Wettstein als neue Präsidentin zur
Wahl vor. Carmen Wettstein hat von 2000
bis 2002 die Rechtsabteilung des MV Zürich
geleitet und ist seither als Rechtsberaterin
für den MV tätig. Sie ist Vertrauensanwältin
des MV, Mitautorin des vom MV heraus-
gegebenen Kommentars «Mietrecht für
die Praxis» und Referentin bei Seminaren
der Mietrechtspraxis. Seit 2003 ist sie
Mitglied des Vorstandes des MV Zürich.

Vorstand (bisher): Hansjörg Bartholdi, Winterthur, Lohnbuch-
kontrollleur; Roberto Feusi, Zürich, Unternehmer; Felix Moser,
Zürich, Unternehmer; Christine Seidler, Zürich, Ingenieurin/
Raumplanerin; Patricia Turrin, Zürich, Architektin

Vorstand (neu):



Olaf Handmann
Zürich, Ingenieur



Silvia Rigoni
Zürich, Psychologin/
Altersberaterin



Peter Zahradnik
Zürich, Rechts-
anwalt

Kontrollstelle: Controlling 4 Business, Beatrice Meyer (bisher)

* Unterlagen

Das Protokoll der GV 2017 und der Revisionsbericht 2018 sind
auf www.mieterverband.ch/zuerich oder auf der Geschäfts-
stelle Zürich einsehbar.

Anmeldung Generalversammlung bis 16. Mai 2018
mit beiliegender Geschäftsantwortkarte oder online
unter [www.mieterverband.ch/mv-zh/events/2018-
events/gv18-mvzh](http://www.mieterverband.ch/mv-zh/events/2018-
events/gv18-mvzh)