

JAHRESBERICHT 2013

DES MIETERINNEN- UND MIETERVERBANDES ZÜRICH



VORSICHT VOR DER 13. MIETE

**ANFANGSMIETE: ES LOHNT SICH IMMER,
DAS FORMULAR GENAU ANZUSCHAUEN**

DIE LANDSCHAFT BEWEGT SICH



Mieterinnen- und Mieterverband Zürich

DER MV GIBT DEN TAKT AN

Liebe Mieterinnen und Mieter, liebe MV- Mitglieder

Am 15. Januar 2014 hat der Bundesrat Johann Schneider-Ammann den Auftrag gegeben, eine Vorlage zur schweizweiten Einführung der Formularpflicht in die Vernehmlassung zu schicken. In der Politik soll es zwar vorkommen, dass grossen Worten keine Taten folgen. Trotzdem darf der MV Zürich schon heute stolz sein.

Formularpflicht: Fakten schaffen

Mit der im Herbst 2010 lancierten Initiative «Transparente Mieten» haben wir die Forderung nach Offenlegung von Mietzinsanpassungen bei Neuvermietungen auf die Tagesordnung gesetzt. Am 25. November 2012 hat der Kanton Zürich grünes Licht gegeben für die Wiedereinführung der Formularpflicht. Seit dem 1. November 2013 ist das Formular im Einsatz. Und es entfaltet Wirkung. Die Zahl der Anfragen von Mieterinnen und Mietern, die den Anfangsmietzins prüfen wollen, hat sich verdreifacht. Wer solche Fakten schaffen kann, bringt Bewegung in die Politik.

Mit freundlichen Grüssen

Urs Bosshard, Präsident

Felicitas Huggenberger, Geschäftsleiterin



Zuger Modell: Solide Rechtsgrundlage

Mit der Formularpflicht vergleichbar ist der sich abzeichnende Erfolg des MV bei der Einführung des «Zuger Modells». 2009 hat die Präsidentin des Stadtzürcher Mieterverbandes mit einer Einzelinitiative gefordert, dass von planerischen Mehrwerten profitierende Grundeigentümer zum Bau eines Mindestanteils an preisgünstigen Wohnungen verpflichtet werden sollen. Inzwischen hat sich eine Mehrheit des Kantonsrats dafür ausgesprochen, eine solide Rechtsgrundlage für solche Modelle zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums zu schaffen.

Ja zum preisgünstigen Wohnraum

Am 28. September 2014 werden wir über diese Rechtsgrundlage abstimmen. Nach einem Ja wird der kantonale Baudirektor die Städte und Gemeinden, die mit planerischen Mitteln das Angebot an bezahlbaren Wohnungen erhöhen wollen, nicht mehr ausbremsen können. Selbst Volkswirtschaftsdirektor Ernst Stocker (er ist Gast an der Generalversammlung des MV Zürich) ist mittlerweile offen für solche Massnahmen. Er will den Städten und Gemeinden die Möglichkeit geben, den subventionierten Wohnungsbau auf diesem Weg zu fördern.

Ein grosses Dankeschön

Der MV gibt den Takt an, wenn es um konkrete Massnahmen gegen die Miet-Explosion geht. Ohne Ihre Unterstützung und die zahlreichen neuen Mitglieder, die in den letzten Jahren zum MV gestossen sind, wäre das nicht möglich.

Impressum

Jahresbericht des Mieterinnen- und Mieterverbandes Zürich (MV Zürich). Verlag und Redaktion: MVD, Postfach 2271, 8026 Zürich. Diese Beilage entstand in Zusammenarbeit mit dem Mieterinnen und Mieterverband Zürich (MV Zürich). Texte: Walter Angst, MV Zürich. Gestaltung: Feinheit.

SO STOPPEN SIE DIE MIET-ABZOCKER

**Senkung verlangen – Anfangsmiete anfechten –
Leerkündigungen anfechten.**

Seit 2009 ist der Referenzzins von 3,5 auf 2 Prozent gesunken. Zahlreiche Mieterinnen und Mieter haben eine Mietzinssenkung eingefordert. Trotzdem steigt der Mietindex (siehe Grafik). Wie ist das möglich?

Warum die Mieten steigen

Drei Faktoren treiben die Mieten in die Höhe:

- Die Senkung des Referenzzinses wird nicht oder nur unvollständig an die Mieter/-innen weitergegeben. Wenn der Referenzzins sinkt erhalten in Zürich nur 20 Prozent eine Mietzinssenkung.
- Bei der Weitervermietung werden die Mieten massiv erhöht. Bei Umzügen werden bisher noch bezahlbare Wohnungen an sogenannte Marktpreise angepasst.
- Vor Sanierungen wird allen Mieter/-innen gekündigt. Der Eigentümer will nach der Sanierung mehr aufschlagen, als mietrechtlich zulässig wäre.

Wer umzieht, wird abgezockt

Jedes Quartal wird bekannt gegeben, in wie vielen Wohnungen die Mieten gestiegen sind. Wer zusammenrechnet sieht, dass in den letzten vier Jahren die Mieten in 40 Prozent aller Wohnungen erhöht wurden. Heute gibt es zwei Gruppen von Mieter/-innen: 60 Prozent zahlen vernünftige Preise, weil sie seit längerem nicht umziehen mussten. Die anderen 40 Prozent zahlen viel oder viel zu viel für ihre Wohnungen, weil sie umziehen mussten.

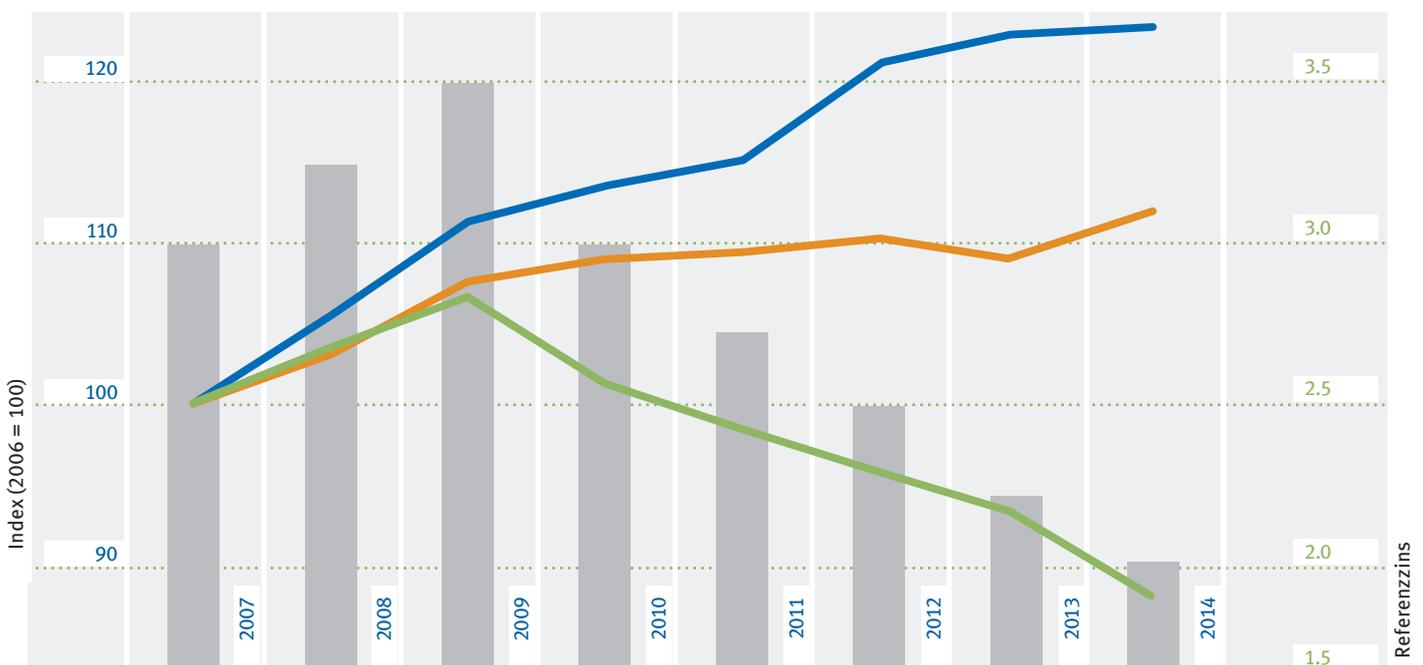
Wie Sie sich wehren können

Gegen die Miet-Explosion können sich Mieter wehren:

- Fordern Sie die letzte Mietzinssenkung auch nachträglich noch ein. Der Referenzzins dürfte eine Zeit lang auf dem Tiefstwert von 2 Prozent stehen bleiben.
- Fordern Sie bei einem Umzug ihre Nachmieter auf, eine Erhöhung des Anfangsmietzinses zu prüfen, und nutzen Sie selber dieses Angebot des MV.
- Wehren Sie sich wie die Leute am Oerlikerpark, wenn sie wegen einer Sanierung die Kündigung erhalten. In der 2001 fertiggestellten Siedlung am Oerlikerpark hat Wincasa 87 Alt-Mietern gekündigt, angeblich wegen einer Deckensanierung. Der wahre Grund: Die Mieten der 4-Zimmer-Wohnungen sollen von 2500 auf 3500 Franken erhöht werden.

**ALT- UND NEUMIETEN KLaffen
AUSEINANDER**

Neumieten (Angebotspreis-Index Wüest und Partner) —
Städtzürcher Index der Mietpreise —
Altmieten bei korrekter Weitergabe aller Erhöhungen und Senkungen —
Referenzzins —



VORSICHT VOR DER 13. MIETE

Viele Mieter müssen tief in die Tasche greifen, wenn die Nebenkostenabrechnung kommt. Wer nicht draufzahlen will, muss schon bei der Unterzeichnung des Mietvertrags genau hinschauen.

Im November flatterte den Mietern an der Zürcher Wannerstrasse, die sich gerade eben erfolgreich gegen eine Mietzinserhöhung gewehrt hatten, eine gesalzene Nebenkostenabrechnung mit Nachzahlungen von bis zu 1000 Franken ins Haus. Im Vorjahr hatten die Mieter noch ansehnliche Rückzahlungen erhalten.

Ärgernis Hauswart

Der Blick in die Detailabrechnung zeigte rasch, wo die Mehrkosten herkamen. In der vorherigen Abrechnungsperiode verrechnete Wincasa der Siedlung Hauswartkosten von 26'000 Franken. Ein Jahr später kostete der Hauswart bereits 114'500 Franken.

MV-Geschäftsleiterin Felicitas Huggenberger überrascht das nicht. Verwaltungen würden versuchen, Unterhaltskosten über den Hauswart auf die Mieterinnen und Mieter abzuwälzen. «Wenn der Hauswart mehr als 80 Franken im Monat kostet, muss die Alarmglocke läuten», sagt Huggenberger. Unzulässig ist, dass Kosten von Reparaturarbeiten auf die Mieter abgewälzt werden. Diese zahlt man schon mit der Nettomiete.

Haushälterischen Umgang einfordern

Um solche Verstösse aufzudecken, braucht es zwar detektivische Fähigkeiten. Schwieriger zu klären sind Fälle, bei denen die auf die Mieter abgewälzten Leistungen viel zu teuer eingekauft werden. Notwendig wäre eine klare Rechtsprechung, die die Verwaltungen verpflichtet, haushälterisch mit dem Geld der Mieterinnen und Mieter umzugehen. «Wenn die Verwaltung das teuerste Lift-Abo mit einem 365-mal-24-Stunden-Service löst, soll sie die über den Grundbedarf hinausgehenden Kosten selber tragen», sagt Huggenberger.

Lockvogelangebote verhindern

Stossend ist auch, wenn Vermieter die Akontozahlungen zu tief ansetzen. Die meisten Gerichte akzeptieren in solchen Fällen Nachzahlungen der Mieter von mehreren tausend Franken. Nur wenn die Mieter nachweisen können, dass sie aktiv getäuscht worden sind, werden die Forderungen der Vermieter reduziert. Aus Konsumentensicht ist das zwar stossend. Ohne klare rechtliche Vorgaben wird man den Spiess aber kaum umdrehen können.

Am einfachsten wäre eine in der ganzen Schweiz geltende, erweiterte Formularpflicht. Mit dem zusammen mit dem Mietvertrag abzugebenden Formular würde der Vermieter nicht nur allfällige Anpassungen des Nettomietzinses begründen. Der Vermieter müsste auch bestätigen, dass die Akonti ausreichend sind, um die anfallenden Kosten zu decken.



ACHTUNG LOCKVOGEL

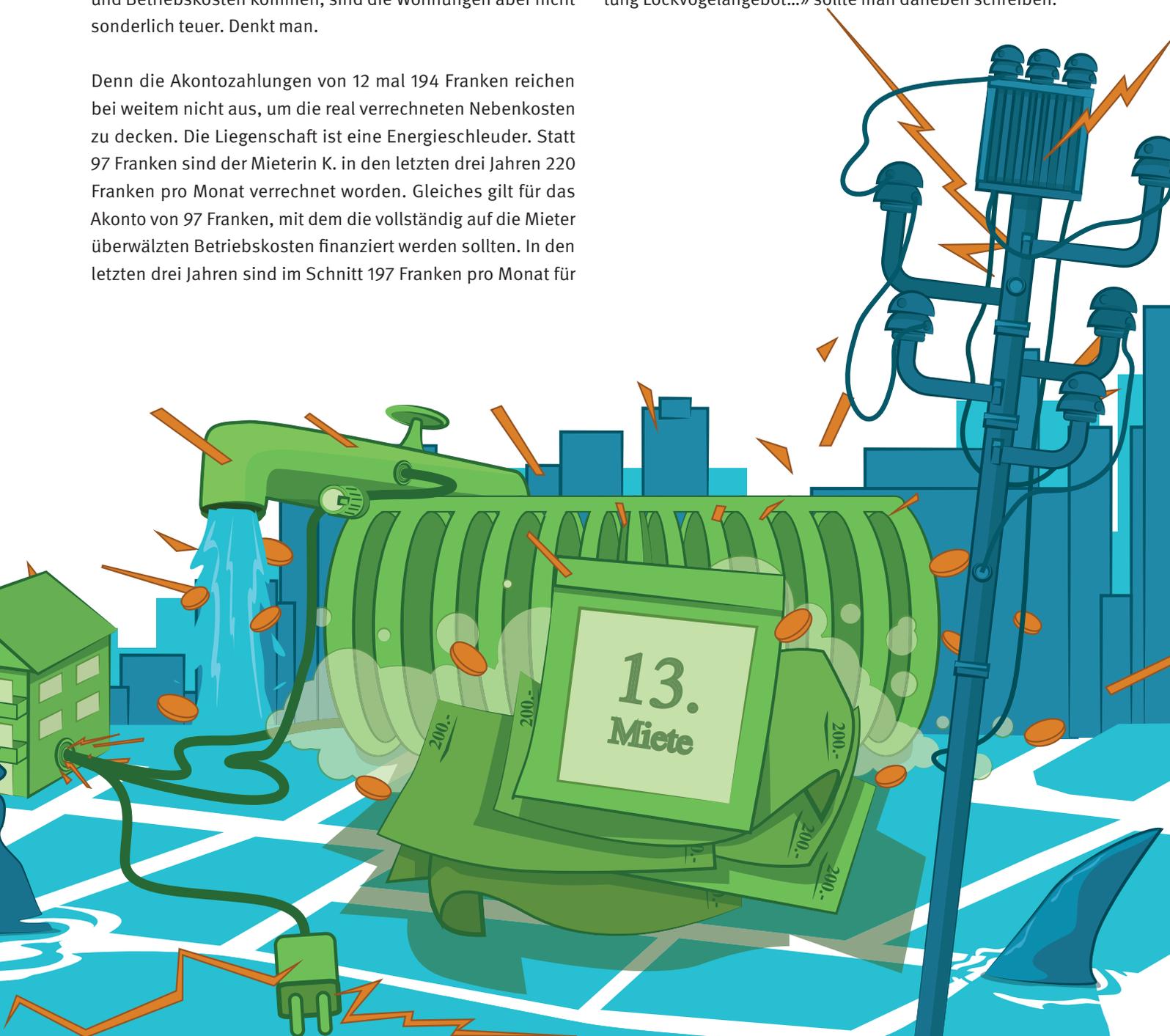
Als Prunkstück kann man die von der Privera verwalteten Wohnungen an der Hügsam- und Sagenbachstrasse in Samstagern nicht bezeichnen. Mit rund 88 Quadratmeter sind die 4,5-Zimmer-Wohnungen relativ klein, der Ausbaustandard ist bescheiden, die ÖV-Anbindung und die schattige Lage zwischen Kantonsstrasse und der Regionallinie der Südostbahn suboptimal. Mit Nettomieten zwischen 1300 und 1400 Franken, zu denen Akontozahlungen von je 97 Franken für Heiz- und Betriebskosten kommen, sind die Wohnungen aber nicht sonderlich teuer. Denkt man.

Denn die Akontozahlungen von 12 mal 194 Franken reichen bei weitem nicht aus, um die real verrechneten Nebenkosten zu decken. Die Liegenschaft ist eine Energieschleuder. Statt 97 Franken sind der Mieterin K. in den letzten drei Jahren 220 Franken pro Monat verrechnet worden. Gleiches gilt für das Akonto von 97 Franken, mit dem die vollständig auf die Mieter überwälten Betriebskosten finanziert werden sollten. In den letzten drei Jahren sind im Schnitt 197 Franken pro Monat für

Hauswart, Umgebungsarbeiten, Kehricht, Wasser und Allgeinstrom verrechnet worden.

Frau K. hat 2010 einen Mietvertrag unterschrieben, der eine Bruttomiete von 1603 Franken vorsah. Die Bilanz nach drei Jahren: Zusammen mit den Nachzahlungen bezahlt sie für die Wohnung 1826 Franken.

Wer Zweifel hat, dass Privera die schlecht laufenden Wohnungen in Samstagern bewusst mit zu tiefen Akontozahlungen anbietet, soll einmal in Samstagern vorbeifahren. Seit Jahren weist ein Schild an der Hauptstrasse auf die attraktiven und modernen Wohnungen hin, die man mieten könne. «Achtung Lockvogelangebot...» sollte man daneben schreiben.



ANFANGSMIETZINS: «ES LOHNT SICH IMMER, DAS FORMULAR GENAU ANZUSCHAUEN»

Die Geschäftsleiterin des MV Zürich betreut die eingehenden Anfragen zur Anfangsmiete. Felicitas Huggenberger zieht nach vier Monaten Formularpflicht eine erste Bilanz.

MV: Seit dem 1. November 2013 müssen Vermieter Änderungen des Anfangsmietzinses mit dem Formular mitteilen. Was sind die Erfahrungen?

FH: Mieterinnen und Mieter schauen genau hin und reagieren sehr sensibel auf Erhöhungen. Der MV Zürich hat bedeutend mehr Anfragen. Die Mieter wollen wissen, ob die Erhöhungen korrekt sind. Auch die Verwaltungen überlegen sich sehr genau, wie sie eine Erhöhung begründen. Man will verhindern, dass Mieter den Anfangsmietzins anfechten. Wir sind auch schon Zeuge der ersten Umgehungsversuche geworden. Ver-

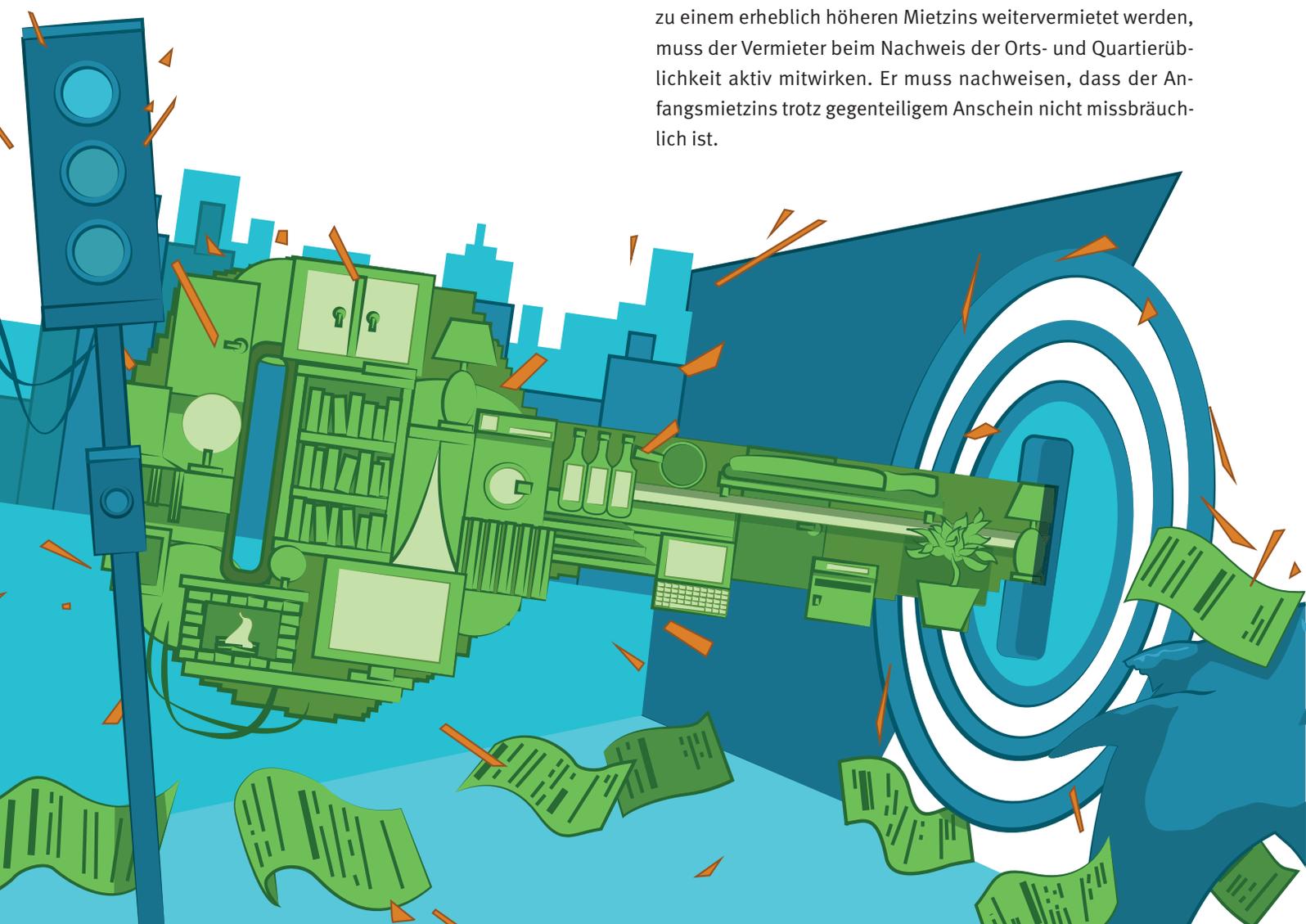
mieter lassen die Wohnung ein paar Monate leer stehen und sagen dann, sie könnten die Miete des Vermieters nicht angeben, die Wohnung sei gar nicht vermietet gewesen. Dies geht – ausser bei einem Neubau – nicht. Andere Schlaumeier überlassen ihre Wohnung einige Monate einem Mitarbeiter zu einem bereits erhöhten Mietzins. Der Mitarbeiter ist zwar nur ein fiktiver Mieter, die dem echten Nachmieter angezeigten Aufschläge sind dann aber weniger hoch. Gegen solche Umgehungsstrategien müssen wir vehement vorgehen.

MV: Wie begründen Vermieter die Erhöhungen?

FH: Meist wird auf die Orts- und Quartierüblichkeit verwiesen. Es kommt auch vor, dass wertvermehrende Investitionen als Grund angegeben werden.

MV: Habe ich Chancen, wenn der Vermieter auf die orts- und quartierüblichen Mieten verweist?

FH: Auf jeden Fall. Das Bundesgericht hat vor etwas mehr als einem Jahr die Rechtsprechung präzisiert. Wenn Wohnungen zu einem erheblich höheren Mietzins weitervermietet werden, muss der Vermieter beim Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit aktiv mitwirken. Er muss nachweisen, dass der Anfangsmietzins trotz gegenteiligem Anschein nicht missbräuchlich ist.



Gelingt ihm dies nicht, wird ein Vergleich gesucht, mit dem beide Seiten leben können.

MV: Was ist zu tun, wenn der Mietvertrag der neuen Wohnung ohne Anfangsmietformular zugestellt wird?

FH: Es kommt immer wieder vor, dass das Formular vergessen geht. In diesem Fall ist der Mietvertrag zwar gültig, aber der Mietzins gilt als nicht vereinbart. Die Schlichtungsbehörde muss den Mietzins neu festsetzen.

MV: Gilt die Formularpflicht auch, wenn die Miete nicht erhöht wird?

FH: Ja, der Vermieter muss bei jedem Vertragsabschluss ein Formular beilegen.

MV: Wie kann ich feststellen, ob der Vormieter die Senkungen wegen der Reduktion des Referenzzinses erhalten hat?

FH: Auf dem Formular steht, wann der frühere Mietzins zum letzten Mal angepasst worden ist. In der Rechtsberatung können wir zeigen, wie hoch damals der Referenzzins war und um welchen Betrag der Mietzins gesenkt werden müsste. Da der Referenzzins in den letzten vier Jahren stark gesunken ist, lohnt sich eine Kontrolle des Anfangsmietzinses im Moment auch in Fällen, in denen der Mietzins nicht wesentlich angehoben worden ist.

MV: Was ist mit den Nebenkosten? Auf was muss ich achten?

FH: Es muss geprüft werden, ob sich die Akonti verändert haben und ob allenfalls neue Nebenkosten dazu gekommen sind. Auch dies sollte man auf dem Formular sehen. Ob die Akontobeträge ausreichend sind, um die aufgeführten Nebenkosten zu bezahlen, kann man im Moment dem Anfangsmietzins-Formular leider nicht entnehmen. Das muss man den Vermieter immer noch direkt fragen. Auf der sicheren Seite ist man allerdings nur, wenn man eine schriftliche Bestätigung des Vermieters erhalten hat.

GERICHTE MÜSSEN SICH EINEN RUCK GEBEN

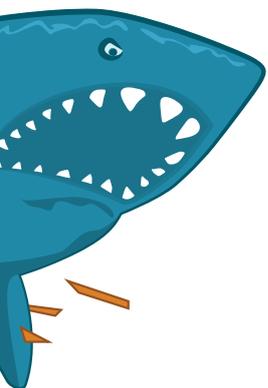
Einige Schlichtungsbehörden haben nach wie vor Mühe mit der Anfechtung der Anfangsmiete.

Nach einer Intervention des Mieterverbandes hat das Obergericht zwar den skandalösen alten Hinweis auf seiner Themenseite Miete korrigiert: Offiziell heisst es jetzt nirgends mehr, dass «die Hürden für eine erfolgreiche Anfechtung» der Anfangsmiete hoch seien und es für die Mieter «meistens sehr schwierig» wäre, den Nachweis der Missbräuchlichkeit zu erbringen.

Aus den Köpfen einiger Gerichtspräsidenten ist der Mief der alten Zeit aber noch nicht verschwunden. Mehrere Mieter haben nach Verhandlungen an der Schlichtungsbehörde in Zürich dem MV mitgeteilt, dass sie von den Vorsitzenden gerügt worden seien. Man habe ihnen zu verstehen gegeben, dass eine Anfechtung des Anfangsmietzinses sittenwidrig sei. Es erstaunt deshalb auch nicht, dass die Bereitschaft der Zürcher Schlichtungsbehörde nach wie vor klein ist, einen Urteilsvorschlag zu unterbreiten. Wenn sich der Vermieter in der Verhandlung weigert, einen krass erhöhten Anfangsmietzins nach unten anzupassen, wäre ein Urteilsvorschlag das Mindeste, was eine Behörde bieten müsste. Es gibt sogar Behörden, die nicht einmal einen Vergleichsvorschlag machen. Wegen solcher Probleme empfiehlt der MV nach wie vor, mit einem spezialisierten Anwalt an Verhandlungen zu gehen, an denen die Anfangsmiete diskutiert wird.

Anfangsmiete anfechten? Kostenlose Prüfung durch MV-Fachleute

Als Mitglied des MV Zürich können Sie den Anfangsmietzins jederzeit kostenlos prüfen lassen. Schicken Sie uns den neuen Mietvertrag und das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses unmittelbar nach der Vertragsunterzeichnung per Post oder Email (anfangsmiete@mvzh.ch) zu (bitte Mitgliedernummer, Telefon und Email angeben). Unsere Fachleute erläutern Ihnen telefonisch oder im persönlichen Gespräch, ob sich eine Anfechtung lohnt.



DAS SIND DIE SCHLICHTERINNEN UND SCHLICHTER DES MIETERVERBANDES

Wenn Mieterinnen und Mieter Probleme mit ihrem Vermieter haben und zu ihrem Recht kommen wollen, können Sie bei der Schlichtungsbehörde eine Klage einreichen. Die Schlichtungsbehörde setzt sich aus einem Juristen (Sekretär) und je einem vom Mieterverband und vom Hauseigentümergeverband angestellten Mietschlichter zusammen.

Die vom MV aufgestellten Mietschlichterinnen und Mietschlichter setzen sich dafür ein, dass Mieter/-innen ihre Anliegen vorbringen können und von der Behörde ernst genommen werden. Sie achten darauf, dass in den Beratungen die individuellen Problemlagen der Parteien und die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt angemessen berücksichtigt werden.

Die Schlichtungsbehörden sind Teil der Bezirksgerichte. Die Mieterschlichter/-innen werden von den Gerichten gewählt. Im Sommer 2014 beginnt die nächste Amtszeit. Der Vorstand des MV Zürich hat im Februar 2014 insgesamt 108 MV-Mitglieder für die Ämter an den 12 Bezirksgerichten des Kantons Zürich nominiert. Ihre Namen finden Sie auf der nebenstehenden Infografik.

Schlichtungsbehörde **Bülach**

Angele Catrina; **Gloor** Ernst; **Huggenberger** Felicitas; **Kaufmann Schumacher** Christian; **Oetiker** Werner; **Rentsch** Martin; **Schicker** Brigitte.

Schlichtungsbehörde **Dielsdorf**

Eisenegger Robert; **Lohrer Rusch** Maya; **Steiner** Andrea; **Stierli** Silvia; **Zurbuchen** Andreas.

Schlichtungsbehörde **Dietikon**

Bethlen Ilona; **Gzim** Dani; **Jacob** Cornelia; **Moser-Frei** Fabienne; **Stierli** Silvia; **Suter** Inge; **Venetz** Natascha; **Vujic** Zdenka; **Wolf** Therese; **Zoricic** Daniel.

Schlichtungsbehörde **Zürich**

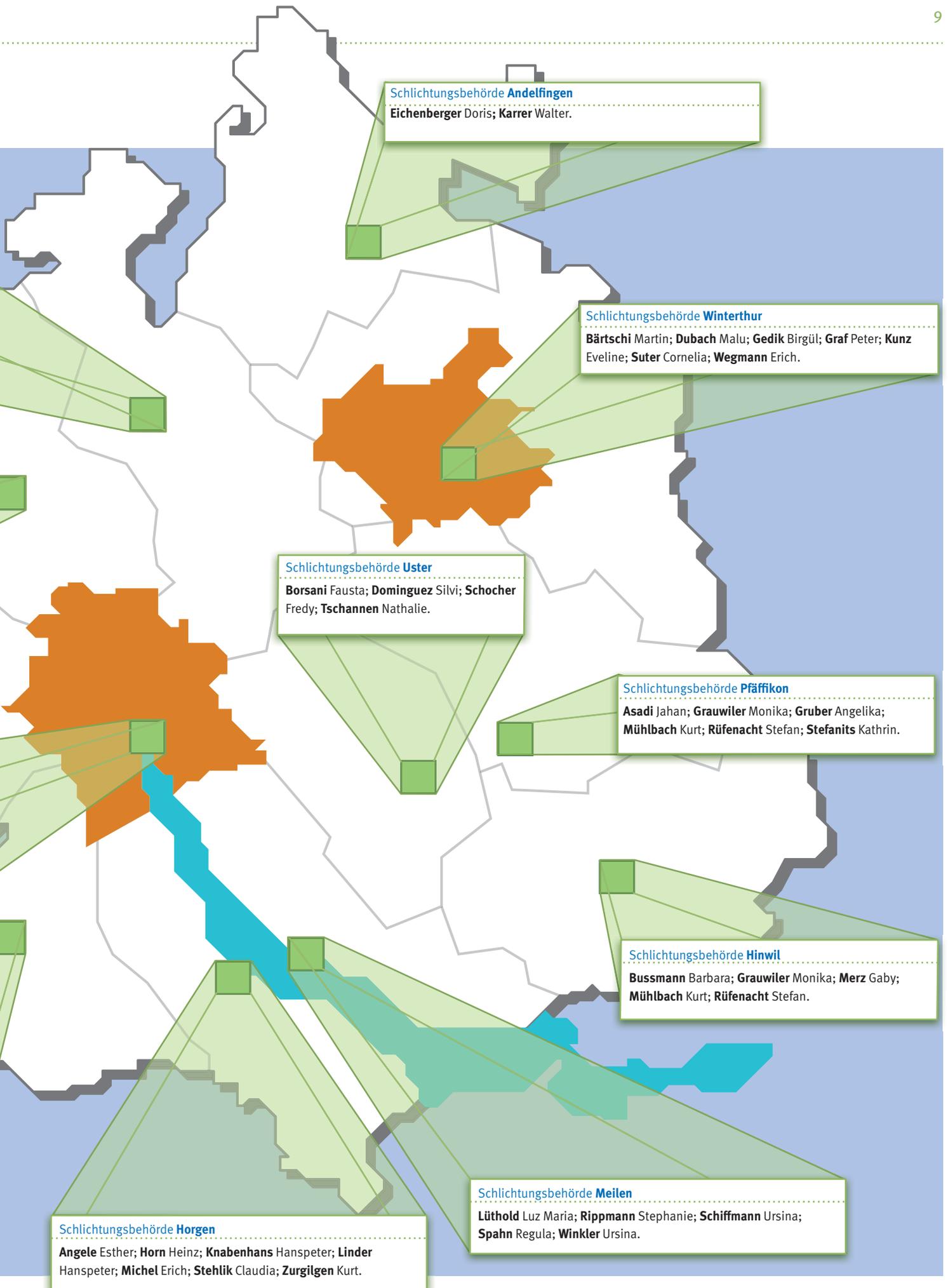
Aengenheister Rösli Thomas; **Arnold** Martha; **Bachellerie** Elisabeth; **Bartholdi** Hansjörg; **Bonert** Heidi; **Breitenmoser** Paul; **Feusi** Roberto; **Fischerbacher** Hans; **Forrer** Tina; **Gadient** Nicole; **Gander** Katharina; **Goldstein** Anthony; **Grab** Rea; **Gstrein** Werner; **Hug** Susan; **Ichsanov** Iris; **Juvalta** Guolf; **Kisker** Gabriele; **Laghi** Daniela; **Lautner** Marion; **Leimgruber** Sylvia; **Macher** Peter; **Maiorano** Isabel; **Marchand** Dominique; **Meienberg** Astrid; **Millet** Patricia; **Moser** Felix; **Mühlebach** Regula; **Müller** Doris; **Peyer** Barbara; **Ragaller** Ina; **Reinert** Natalie; **Renz** Philipp; **Riklin** Bruno; **Roy** Claude; **Scherr** Niklaus; **Seidler** Christine; **Stäger** Flora; **Turrin** Patricia; **Vetsch** Doris; **Vontobel** Remo; **Weil** Jochi Peter; **Widmer** Beni; **Wildberger** Pia; **Wirth** Eva.

Schlichtungsbehörde **Affoltern**

Gallusser Esther; **Herren** Thomas; **Moser** Christian; **Vujic** Zdenka.

Wie lief die Verhandlung?

Der MV setzt sich dafür ein, dass in den mietgerichtlichen Verfahren den Prinzipien der Sozialschutzgesetzgebung ein hoher Stellenwert eingeräumt wird. Deshalb interessiert uns, wie Mieter/-innen die Schlichtungsverhandlungen erleben. Ihr Feedback nimmt die Geschäftsleitung gerne entgegen (f.huggenberger@mvz.ch). Wir geben dieses an unsere Schlichter/-innen weiter.



DÜBENDORF: GLP UND BDP GEWICHTEN WOHNPOLITIK NEU

Die Bevölkerung von Dübendorf macht in Abstimmungen klar, dass auch ausserhalb von Zürich die Zeit reif ist für eine Wende in der kommunalen Wohnpolitik.

Dübendorf ist mit seiner Nähe zur Stadt Zürich einzigartig. Es hat einen ruhigen dorffähnlichen Charakter. Dennoch ist man mit Tram und S-Bahn innert wenigen Minuten in Oerlikon oder am Hauptbahnhof. Zu den Schattenseiten dieser Lage gehören rasant steigende Bodenpreise und Mieten.

Deutliche Zeichen

Obwohl die Stadt Dübendorf mit 25'000 Einwohnern kleiner als Winterthur und Uster ist, folgt sie als Erste dem Beispiel von Zürich und verankert einen Grundsatzartikel zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Gemeindeordnung. Knapp 60 Prozent stimmten am 9. Februar 2014 für die Vorlage. Am gleichen 9. Februar hat der Souverän der Sekundarschulgemeinde Dübendorf/ Schwerzenbach auch Nein zu einem Landverkauf gesagt. Das Areal Wasserfurren ist vor Jahrzehnten für den Bau eines Schulhauses gekauft worden. Weil an diesem Ort kein Bedarf für ein neues Schulhaus besteht, wollte die Sekundarschulpflege das Land an den Meistbietenden – einen privaten Investor – verkaufen. Obwohl die Befürworter des Landverkaufs mit Steuererhöhungen drohten, lehnten 52 Prozent der Bevölkerung den Landverkauf ab.

Die Mitte positioniert sich neu

Die Abstimmungserfolge im bürgerlich geprägten Dübendorf waren nur möglich, weil einzelne Mitteparteien die Themen Wohnpolitik und Landverkauf neu gewichtet haben. Sichtbares Beispiel dafür ist, dass Mieterverband und Grünliberale bei der Kampagne gegen den Verkauf des Areals Wasserfurren am gleichen Strick zogen. Mit dabei war Stefanie Huber, Kantons- und Gemeinderätin der GLP. Für sie ist klar, dass Landverkäufe der öffentlichen Hand die Spirale der steigenden Wohnungspreise nicht weiter anheizen dürfen. «Wenn wie hier eine Schulpflege Land verkaufen will, muss es klare Rahmenbedingungen geben», sagt Stefanie Huber. «Zudem sollte die Gemeinde ein Vorkaufsrecht erhalten. Bei Wasserfurren wurden vernünftige Mietpreise nur angekündigt, aber nicht verbindlich festgehalten. Diese wären mit dem verhandelten Landpreis auch kaum realisierbar gewesen.»

Bereits ein Jahr zuvor wiesen die Dübendorfer BDP und ihr Kantonsrat Bruno Fenner darauf hin, dass städtisches Land nicht ohne einen konkreten Gegenwert verkauft werden dürfe. «Ohne Not darf Gemeindeboden unter keinen Umständen aus den Händen gegeben werden. Wenn schon ein Grundstück überbaut werden muss, sollten Bürgerinnen und Bürger unbedingt über dessen Nutzung mitbestimmen dürfen». Bruno Fenner vertritt die BDP in der Raumplanungs- und Landgeschäftskommission der Stadt Dübendorf.

Der MV – ein starker Partner für Projekte in Städten und Gemeinden

Der MV Zürich und seine vier Regionalgruppen unterstützen lokale Projekte, die das Angebot an preisgünstigen Wohnungen erhöhen wollen. In Winterthur hat der MV zusammen mit lokalen Partnern das Referendum gegen den Verkauf der Zeughauswiese lanciert – und im September die Abstimmung gewonnen. In Effretikon unterstützt die Regionalgruppe Oberland die Volksinitiative, die wie in Dübendorf die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Gemeindeordnung verankern will. Nehmen Sie Kontakt mit uns auf, wenn Sie sich gegen einen spekulativen Landverkauf wehren wollen oder Vorschläge für eine bessere Wohnpolitik in ihrer Gemeinde haben.



EINE WIE KEINE: KATHARINA GANDER

In einer Bernoulli-Siedlung aufgewachsen, oft gezügelt, aber nie weggezogen: Die Geschäftsstellenleiterin des MV Winterthur macht Überstunden, um Mieter zu beraten, und stellt sich auch in der Politik den Herausforderungen.

MV: Herzliche Gratulation zur Wahl in den Gemeinderat! Was ist deine Motivation, neben der fünfköpfigen Familie und der MV-Arbeit auch noch als Politikerin zu wirken?

KG: Ich packe gerne dort an, wo Handlungsbedarf besteht und ich was verändern kann. Die negative Entwicklung des Zürcher Wohnungsmarkts ist auch in Winterthur angekommen. Nachdem die frühere Stadtregierung lange nur auf Wachstum und «gute Steuerzahler» gesetzt hatte, kommt jetzt die Retourkutsche: Viele, die hier verwurzelt sind, können sich Stadtwohnungen nicht mehr leisten. Einige werden verdrängt, der Rest mit teuren Notwohnungen und Mietzuschüssen aufgefangen. Diese zusätzlichen Sozialausgaben belasten die Stadtkasse empfindlich. Es braucht einfach mehr bezahlbare Wohnungen.

MV: Das verlangte der MV mit dem Komitee «Zeughaus so nicht» und das Winterthurer Stimmvolk hat uns im September 2013 recht gegeben. Wie geht's weiter?

KG: Die Kampagne traf in Winterthur einen wunden Punkt. Die Leute haben verstanden, dass bei einem Verkauf an den Meistbietenden die Boden- und Mietpreise weiter angeheizt würden. Nach der erfolgreichen Abwehr des Verkaufs ist es mir als Gemeinderätin ein grosses Anliegen, dass auf dem Zeughausareal bald eine Genossenschaft bauen und bezahlbaren Wohnraum bereitstellen kann.

MV: Vor deinem Engagement beim MV warst Du auch bei den Wohngenossenschaften aktiv. Woher kommt das Interesse an der Wohnpolitik?

KG: Als junge Familie sind wir in ein Mehrfamilienhaus in Töss gezogen. In einem Zeitungsinserat stand, dass unser Haus verkauft werden sollte. Da die Nachbarsfamilien alle zusammenbleiben wollten, stellten wir Kontakt zur Genossenschaft Gesewo her. Mit ihrer Unterstützung konnten wir das Haus selber kaufen. 2005 trat ich die Stelle als Sekretärin der Alternativen Liste an. Stadtentwicklung und Wohnpolitik gehörten zu den Kernthemen der AL. Als ich später Mietschlichterin und Vorstandsmitglied der MV-Regionalgruppe Winterthur wurde, lag es nahe, 2011 das Amt der Geschäftsstellenleitung zu übernehmen. Mittlerweile ist der MV gut vernetzt und präsent in der Stadt – die Leute kennen mich.



RECHTSBERATUNG: MAN LÄSST SICH NICHT MEHR ALLES GEFALLEN

Mit über 17'000 hat die Zahl der Rechtsberatungen 2013 noch einmal markant zugenommen.

Trotz eines leichten Rückgangs im Vergleich zum Vorjahr nahmen 2013 Anfragen zur Mietzinssenkung wieder die Spitzenposition unter den Themen ein, die Gegenstand in der MV-Rechtsberatung waren. Im September 2013 ist der Referenzzins auf den historischen Tiefstwert von 2 Prozent gesunken. Nach der Bekanntgabe dieser Senkung sind beim MV Zürich bis Jahresende an jedem Arbeitstag 30 Anfragen zu diesem Thema eingegangen

Mängel, Nebenkosten, Anfangsmiete

Mehr Rechtsberatungen als im Vorjahr (plus 2'151) gab es wegen anderen Themen. Die Zahl der Mieterinnen und Mieter, die wegen hohen Nachzahlungen aus der Nebenkostenabrechnung in die Beratung gekommen sind, hat rasant zugenommen (plus 30 Prozent). Seit Jahren eine konstantes Wachstum gibt es bei den Beratungen, in denen es um Schäden und Mängel geht.

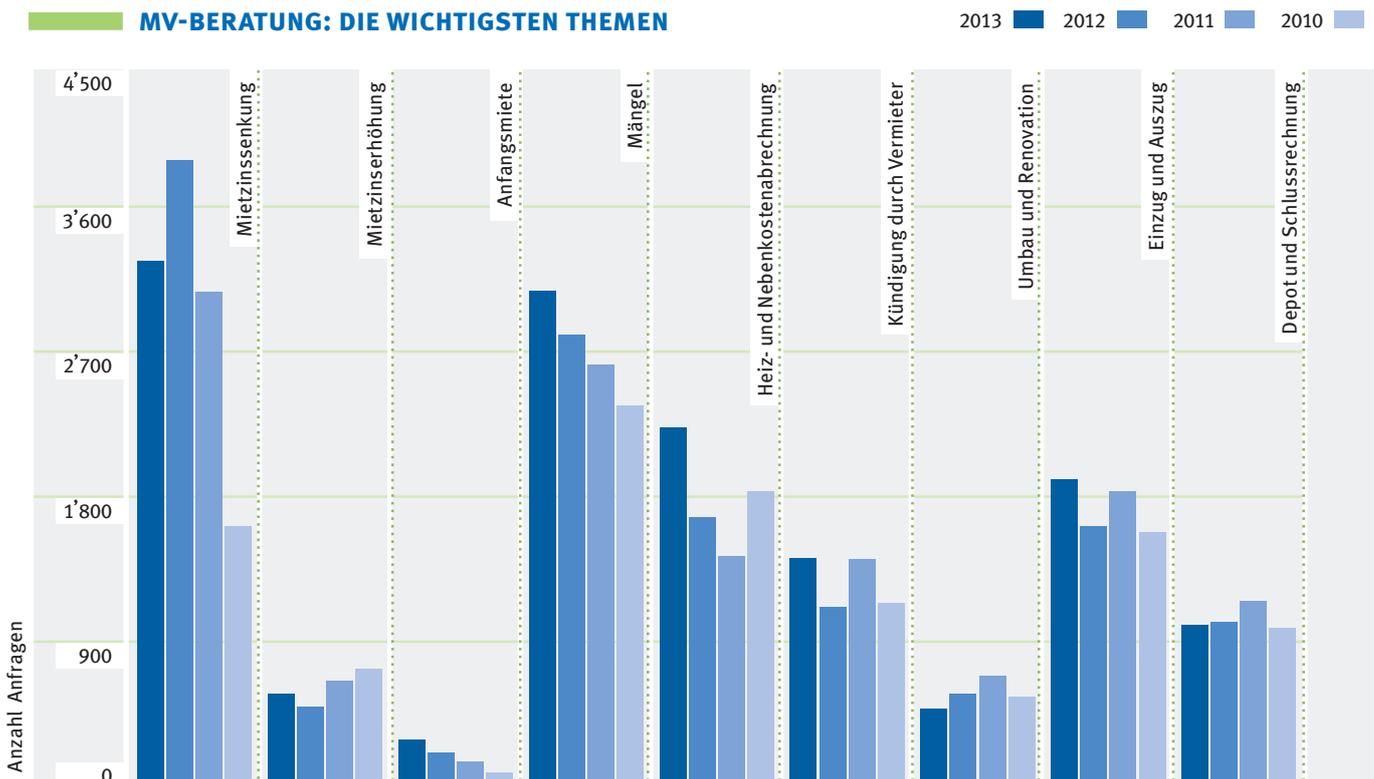
Im Langzeitvergleich am bemerkenswertesten ist die Zunahme der Anfragen wegen Mietzinserhöhungen bei Mieterwechseln. 2010 war die Anfangsmiete faktisch noch kein Thema in der Rechtsberatung des MV (47). In den ersten vier Monaten seit der Einführung der Formularpflicht am 1. November 2013 hat der MV Zürich bereits mehr als 200 Anfragen bearbeitet. Jetzt schon klar ist, dass sich 2014 nochmals deutlich mehr als die 222 Mieterinnen und Mieter melden werden, die 2013 mit Anfragen zum Anfangsmietzins zu uns gekommen sind.

Mieterinnen und Mieter werden mutiger

Mehr Beratungen hatten wir 2013, weil sich Mieterinnen und Mieter trauen, ihre Rechte einzufordern. Trotz Mietexplosion und Wohnungsnot schreckt man nicht mehr davor zurück, sieh

Der MV in Zahlen	2013	2012	2011	2010
Mietrechtsberatungen	17'102	14'951	14'420	13'621
davon Geschäftsmiete	849	739	917	847
Persönliche Beratungen	9'065	7'822	7'754	8'440
Mailberatungen	5'697	4'662	4'605	3'474
Schriftliche Anfragen	2'340	2'467	2'061	1'707
Wohnungsabgaben	781	742	817	766
Anwaltsmandate	680	554	507	591

MV-BERATUNG: DIE WICHTIGSTEN THEMEN



BALD 50'000 MV-MITGLIEDER?

2013 traten 4'737 Mieterinnen und Mieter dem MV Zürich bei. Mitte März hatte der MV 47'402 Mitglieder.

Netto hat die Zahl der MV-Mitglieder in den letzten 12 Monaten um 1'351 zugenommen. Das ist nochmals eine leichte Steigerung im Vergleich zum Vorjahr. Das Wachstum betrug 2,9 Prozent.

Starkes Glatttal

Mit 4'501 Eintritten hat die Zahl der Wohnungsmieterinnen und -mieter stark zugenommen. Rund 45 Prozent der neuen Mitglieder stammen aus der Stadt Zürich.

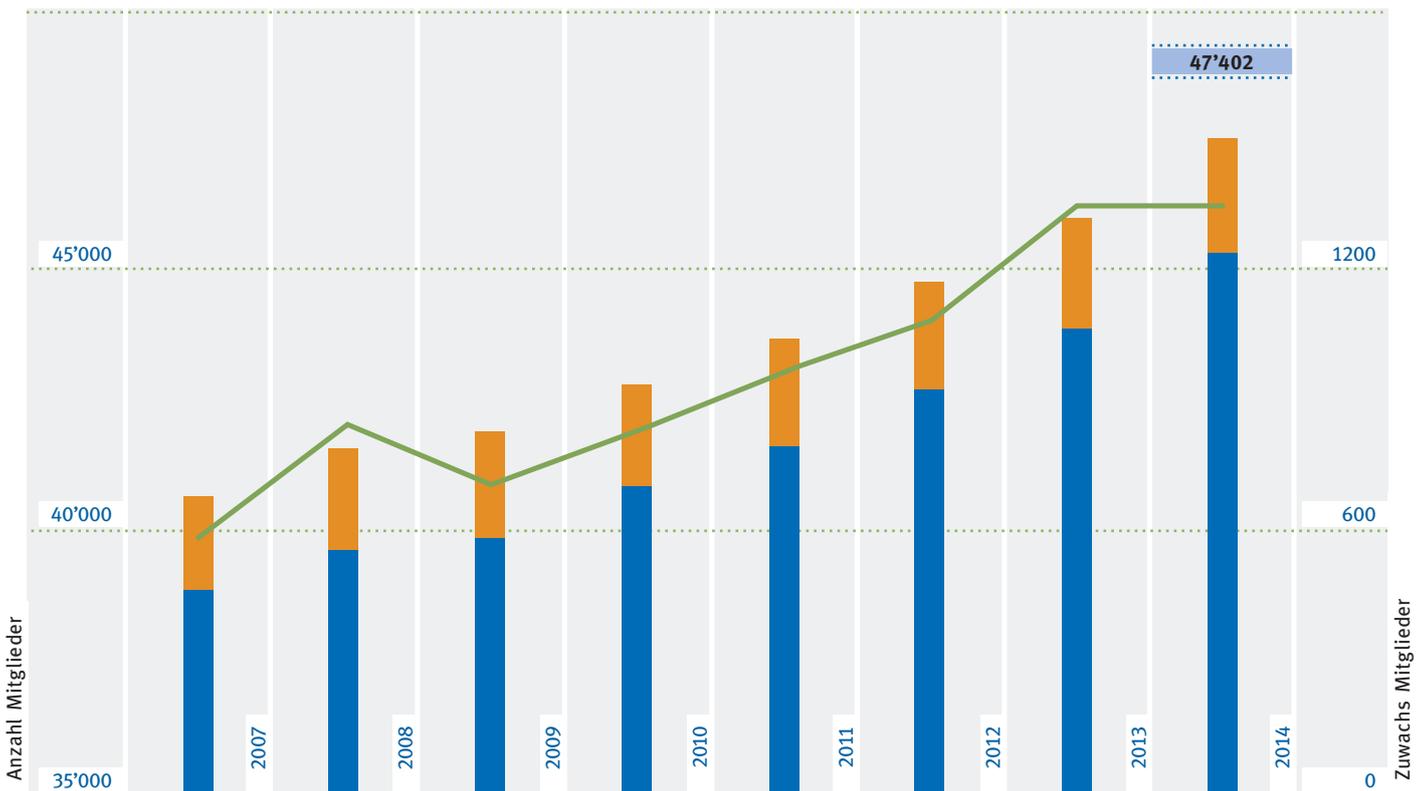
Ausserhalb der Stadt nahm die Mitgliederzahl im Glatttal stark zu. 1'126 Neumitglieder leben in den Bezirken Bülach, Dielsdorf, Pfäffikon, Uster oder Wetzikon. Die intensive, auf den Mietwohnungsbau ausgerichtete Bautätigkeit schlägt sich hier in den Mitgliederzahlen des MV nieder.

Geschäftsmiete stabil

Nicht mehr so stark wie in den Vorjahren wächst die Zahl der Geschäftsmieter, die beim MV mit dabei sind. Mit 1'950 Mitgliedern nähert sich der Bestand zwar der 2000er-Grenze. Netto verzeichneten wir Mitte März im Vergleich zum Vorjahr aber nur einen Zuwachs um 19 Mitglieder. Die Angebote für Geschäftsmieter werden zurzeit überprüft.

MITGLIEDERZAHLEN DES MV-ZÜRICH

Zuwachs —
Mitglieder Geschäft —
Mitglieder Wohnen —



POSITIVER JAHRESABSCHLUSS

Mit dem Wachstum des MV steigen auch die Kosten. Im Jahr 2013 konnten die Rückstellungen trotzdem erhöht werden.

Aufgrund einer deutlichen Zunahme der Mietrechtsberatungen (plus 10 Prozent) mussten die Personalaufwendungen im Jahr 2013 um 42'000 Franken oder 2,6 Prozent erhöht werden. Zu Mehrausgaben hat auch die wegen Bauarbeiten notwendig gewordene temporäre Verlegung der Geschäftsstelle an die Kernstrasse geführt.

Die Ausgaben für Werbung und Kommunikation sind zurückgegangen, da der MV im Vorjahr geballt Mittel für die Abstimmungskampagne über die Einführung der Formularpflicht eingesetzt hat. Mit 191'000 Franken hat der MV Zürich im Jahr 2013 aber deutlich mehr in die Öffentlichkeitsarbeit investieren können als in früheren Jahren. Darin enthalten sind die Ausgaben von 30'000 Franken für die erfolgreiche Kampagne gegen den Verkauf des Winterthurer Zeughausareals. Diese Ausgaben konnten über Spenden finanziert werden.

Im Vorjahr hat der MV 100'000 Franken aus dem Aktionsfonds für die Finanzierung der Abstimmungskampagne zur Formularpflicht entnommen. Trotz höheren Aufwendungen im laufenden Betrieb konnte der MV 2013 aus der laufenden Rechnung 63'000 Franken in seine Fonds einlegen. Möglich

ist dies unter anderem, weil die GV 2012 der Einführung des mit dem Mitgliederbeitrag erhobenen Kampagnenfrankens zugestimmt hat.

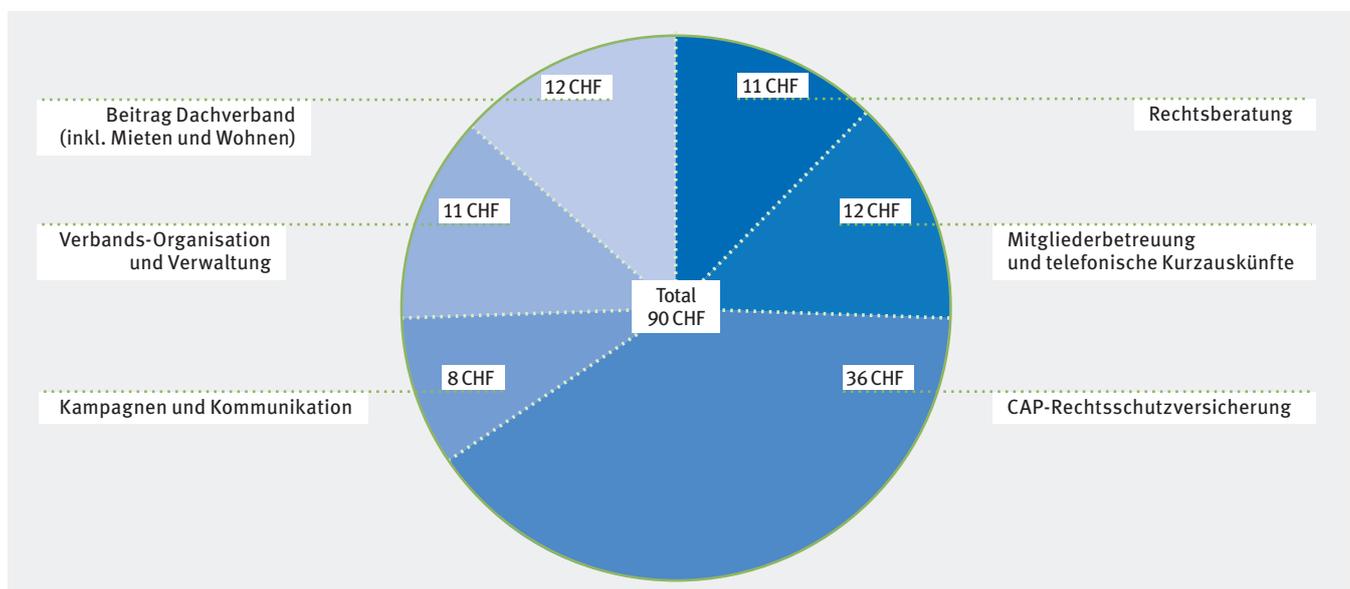
Eigenkapital steigt

Neben den aus der laufenden Rechnung finanzierten Einlagen konnten die zweckgebundenen Reserven des MV dank einer Erbschaft markant erhöht werden. Sie steigen im Jahr 2013 um 268'000 auf 485'000 Franken. Sowohl der Rechtshilfe- und Sozialfonds, als auch der für grössere Kampagnen zur Verfügung stehende Aktionsfonds sind gut dotiert.

Personal

Der MV Zürich beschäftigt 70 Personen in Teilzeit sowie drei Rechtsberater/-innen auf Honorarbasis. Bis Mitte 2013 boten wir in Zusammenarbeit mit der Stiftung Berufslehrverbund Zürich (bvz) eine Büroassistenten-Lehrstelle an. Seit Mitte Jahr stellen wir nun selber zwei KV Lehrstellen bereit. Die gesamte Lohnsumme betrug 1,74 Millionen Franken. Die Geschäftsleiterin erhielt 2013 einen Lohn von brutto 108'000 Franken. Die Entschädigung des Präsidenten betrug 16'800 Franken, die der 11 Vorstandsmitglieder insgesamt 12'800 Franken. In der Lohnpolitik setzt der MV auf flache Hierarchien.

WOFÜR DER MV ZÜRICH DEN MITGLIEDERBEITRAG BRAUCHT



ERFOLGSRECHNUNG MV ZÜRICH

Ausgaben	2013	Anteil	2012
Rechtsschutzversicherung CAP	1'736'401	36.2%	1'690'433
Personalaufwand & Honorare Rechtsberatung	1'687'091	35.2%	1'644'929
Beitrag an Dachverband	537'413	11.2%	516'150
Büroaufwand	220'296	4.6%	169'108
Werbung	191'006	4.0%	440'841
Miete	162'948	3.4%	126'912
Abschreibung EDV, Möbel	25'233	0.5%	15'469
EDV	22'161	0.5%	27'813
Vorstand, Revision, Generalversammlung	57'169	1.2%	48'091
Regionalgruppen, Schlichter	55'979	1.2%	60'757
Bank- und PC-Spesen	17'887	0.4%	19'269
Steuern inkl. Mehrwertsteuer	15'105	0.3%	14'638
Fondseinlagen/Rückstellungen	66'915	1.4%	-90'000
Total Ausgaben	4'795'609	100%	4'684'410
Einnahmen	2013	Anteil	2012
Mitgliederbeiträge	4'447'687	92.7%	4'366'936
Wohnungsabgaben	146'853	3.1%	144'149
Zinserträge	13'841	0.3%	23'556
Honorare Rechtsvertretung und Rechtsauskunft	31'608	0.7%	33'135
Verkauf Bücher, Broschüren	5'886	0.9%	3'832
Spenden	43'321	2.3%	97'113
Diverse Erträge	108'780	2.3%	31'618
Total Einnahmen	4'797'978	100%	4'700'338
Gewinn	2'369	0.05%	15'928

BILANZ MV ZÜRICH

Aktiven	2013	Anteil	2012
Flüssige Mittel	4'531'359	95.6%	3'964'380
Debitoren	4'778	0.1%	8'162
Kautionen	12'893	0.3%	4'580
Transitorische Aktiven	26'910	0.6%	28'786
Total Umlaufvermögen	4'575'941	96.5%	4'005'909
Mobilien	3'123	0.1%	3
Wertschriften	162'432	3.4%	362'432
Total Anlagevermögen	165'555	3.5%	362'435
Total Aktiven	4'741'496	100.0%	4'368'344
Passiven	2013	Anteil	2012
Kreditoren	71'711	1.5%	122'266
Durchlauf Lohn	-6'670	-0.1%	-46'546
langfristiges Fremdkapital	72'449	1.5%	77'900
Rückstellungen	140'000	3.0%	125'000
Transitorische Passiven	3'160'006	66.6%	3'004'829
Total Fremdkapital	3'437'497	72.5%	3'283'449
Eigenkapital	816'523	17.2%	800'595
Zweckgebundene Reserven	485'106	10.2%	268'371
Total eigene Mittel	1'301'629	27.5%	1'068'966
Gewinn	2'369	0.05%	15'928
Total Passiven	4'741'496	100%	4'368'344

GENERALVERSAMMLUNG MV-ZÜRICH

Donnerstag, 22. Mai 2014

Restaurant Escher-Wyss, Hardstrasse 305, 8005 Zürich.
S-Bahn Zürich-Hardbrücke / Tram/Bus Escher-Wyss-Platz
(Tram 4, 13, 17; Bus 33, 72)

Programm

17.30 h: ➔ **Ausgabe der Stimmkarten**

18.00 h: ➔ **Generalversammlung**

19.00 h: ➔ **Wohnen im Kanton Zürich.** Referat von Volkswirtschaftsdirektor Ernst Stocker. Diskussion.

20.15 h: ➔ **Imbiss** (Anmeldung erforderlich)

Traktanden

- 1 ➔ Protokoll der GV 2013*
- 2 ➔ Jahresbericht des Vorstandes
- 3 ➔ Jahresrechnung und Revisionsbericht 2013*/
Décharge-Erteilung
- 4 ➔ Festsetzung des Mitgliederbeitrags 2015
(unverändert)
- 5 ➔ Statutenänderung. Ergänzung Art. 36, Datenschutz
- 6 ➔ Anträge (bis 25. April 2013 einreichen an: MV Zürich,
Postfach 1949, 8026 Zürich)
- 7 ➔ Wahl des Vorstandes, des Präsidenten, der Kontrollstelle
- 8 ➔ Varia

* Das Protokoll der GV 2013, die Rechnung 2013 und der Revisionsbericht sind auf www.mieterverband.ch/zuerich oder auf der Geschäftsstelle Zürich einsehbar.

Wohnen im Kanton Zürich

Referat und Diskussion mit Volkswirtschaftsdirektor Ernst Stocker

Regierungsrat Ernst Stocker ist der politische Chef der kantonalen Wohnbauförderung und Präsident der kantonalen Wohnbauförderungskommission. Auf seinen Antrag hin hat der Regierungsrat einen Gegenvorschlag zur Genossenschafts-Initiative «Bezahlbar Wohnen im Kanton Zürich» beschlossen, der den Städten und Gemeinden mehr Spielraum für die Förderung des sozialen Wohnungsbau einräumen will.

Im Anschluss an sein Referat diskutiert Regierungsrat Ernst Stocker mit Felicitas Huggenberger (Geschäftsleiterin MV Zürich) und beantwortet die Fragen des Publikums. Gesprächsleitung: Roderick Hoenig, Redaktor hochparterre.

Donnerstag, 22. Mai, 19 Uhr, Restaurant Escher-Wyss

Vereinsbeitrag Wohnungsmieter/-innen (Trakt. 4)

Der Vereinsbeitrag wird bei 42 Franken belassen.*

Vereinsbeitrag Geschäftsmieter/-innen (Trakt. 4)

Der Vereinsbeitrag wird bei 122 Franken belassen.*

* ohne Prämie Rechtsschutzversicherung und Abgabe an die Dachverbände.

Statutenänderung (Trakt. 5)

Der Deutschschweizer Dachverband baut den Login-Bereich der Website «mieterverband.ch» aus und verbreitet künftig den elektronischen Newsletter des MV Zürich. Um Transparenz über die Verwendung der Mitgliederdaten zu gewährleisten, schlägt der Vorstand die nachfolgende Ergänzung von Artikel 36 (Datenschutz) der Statuten vor (Ergänzung fett):

Der MV Zürich kann den Dachverbänden der Mieterinnen- und Mieterverbände, in denen er Mitglied ist, die **notwendigen Adressdaten** seiner Mitglieder für den Versand von Informationen (Verbandspublikationen, **elektronischer Newsletter**, Spendenaufrufe, Unterschriftenbogen, Mitgliederbefragungen) und **für die Verwendung im Mitgliederbereich der Webseite** zur Verfügung stellen.

Wahlen (Trakt. 7)

Vorstand: **Urs Bosshard**, Bubikon, Rechtsanwalt; **Carmen Wettstein**, Zürich, Rechtsanwältin; **Hansjörg Bartholdi**, Winterthur, Gewerkschaftssekretär; **Anton Binggeli**, Zürich, Wohnungsabnahmeexperte; **Barbara Bussmann**, Volketswil, Pflegefachfrau; **Balthasar Glättli**, Zürich, Nationalrat/Kleinunternehmer; **Paul Huber**, Winkel; **Christine Seidler**, Zürich, Raumplanerin; **Patricia Turrin**, Zürich, Architektin (alle bisher).

Präsident: **Urs Bosshard** (bisher).

Kontrollstelle: Controlling 4 Business, Beatrice Meyer (bisher).

Diese Einladung gilt als Eintrittskarte