

Jahresbericht 2016

Mieterinnen- und Mieterverband
Zürich



**Der Solidaritätsfonds:
Rechtshilfe in Notlagen**

Das Jahr 2016

16 003

Mietrechtliche Beratungen

Stark angestiegen sind die telefonischen Beratungen (591) und die Beratungen von Geschäftsmietern (MV Business, 1291)



559

Anwaltsmandate

236 Mandate wurden wegen Kündigungen vergeben, 48 gingen ans Mietgericht, 265 Mandate wurden in der Stadt Zürich, 294 im Kanton vergeben.



0,84%

Leerwohnungsbestand (Stadt 0,22%)

Trotz intensiver Neubautätigkeit verharrt die Leerwohnungsziffer auf tiefem Niveau. Für die leer stehenden 3-Zimmer-Wohnungen wurde in der Stadt Zürich eine durchschnittliche Miete (Median) von 2617 Franken verlangt.

2082

MV-Business-Mitglieder

Mit der Lancierung von MV Business ist die Zahl der Mieterinnen und Mieter von Geschäftsräumen, die Mitglied des MV sind, deutlich über die 2000er-Marke gestiegen. Der Geschäftsbereich wächst jährlich um 3 Prozent.

7843

Persönliche Beratungen

Beratungen werden auf den Sekretariaten in Zürich und Winterthur sowie in den Beratungsstellen in Bülach, Dietikon, Horgen, Oerlikon, Rüti und Stäfa angeboten.

2849

Schlichtungsverhandlungen

An den Schlichtungsbehörden der 12 Zürcher Bezirke gingen 4351 Klagen ein. In rund 40 Prozent der Fälle einigten sich die Parteien, bevor eine Verhandlung durchgeführt wurde.



318 714

Nutzer/-innen auf der Webseite

Mit 492 071 Sitzungen im Kanton Zürich wird die Webseite des MV intensiv genutzt. 37 Prozent der Zugriffe erfolgt über mobile Geräte.

4405

Eintritte

Im Geschäftsjahr 2016 sind 4125 Wohnungsmieter und 280 Geschäftsmieter dem MV beigetreten.

751

Wohnungsabgaben

Die 21 Wohnfachberaterinnen und -berater des MV Zürich können bei Wohnungsübergaben oder für die Beurteilung von Mängeln am Mietobjekt beigezogen werden.

Liebe Mieterinnen und Mieter, liebe MV-Mitglieder



Felicitas Huggenberger
Geschäftsführerin



Urs Bosshard
Präsident

Im Herbst 2016 haben wir Mitglieder des MV Zürich gefragt, warum sie dem Mieterinnen- und Mieterverband beigetreten sind. Zwei Dinge haben uns besonders gefreut. Mehr als ein Drittel der Befragten waren unter 40 Jahre alt. Und mehr als die Hälfte gaben an, dem MV nicht in einer akuten mietrechtlichen Notlage beigetreten zu sein. Mitglied geworden seien sie, weil der MV eine gute Sache sei und Sicherheit biete. Dieses Profil wollen wir stärken.

Dazu müssen wir zum einen unsere Services weiterentwickeln. Nur so werden wir professionelle Antworten auf die immer vielfältiger werdenden Bedürfnisse der bald 500 000 Miethaushalte im Kanton Zürich geben können. Gelingen wird uns das nur, wenn wir in den nächsten Jahren weiter in Online-Services und IT investieren. Schon heute nutzen im Kanton Zürich jährlich über 300 000 Personen die Angebote auf unserer Webseite.

Diese Investitionen werden uns helfen, unser bisher recht erfolgreiches Engagement für zahlbaren Wohnraum und einen starken Mieterschutz auszubauen. Im Fokus stehen dabei die Förderung des Baus und der Erhalt von preisgünstigen Mietwohnungen, die Mehrwertabgabe und die allgemeine Entwicklung der Mietpreise. Wenn im Juni 2017 der Referenzzins wie erwartet auf das neue Rekordtief von 1,5 Prozent fällt, müssen alle Mieterinnen und Mieter davon profitieren. Dafür brauchen wir Ihr Engagement. Wir danken Ihnen schon heute dafür.

Freundliche Grüsse

Urs Bosshard, Präsident

Felicitas Huggenberger, Geschäftsführerin

Preisgünstiger Wohnraum – der Regierungsrat blockiert

Zweimal haben die Zürcher Stimmbürger/-innen verlangt, dass die Immobilienlobby einen Teil ihrer Traumgewinne für den Bau von Schulen und preisgünstigen Wohnungen zur Verfügung stellt. Dem Regierungsrat passen diese Volksentscheide nicht. Die Umsetzung ist immer noch blockiert.

Die Volksentscheide

Am 3. März 2013 haben 71,2 Prozent der Zürcher/-innen für ein neues Raumplanungsgesetz gestimmt. Dieses verpflichtet den Kanton Zürich, bei Änderungen der Bauordnung anfallende Mehrwerte der Immobilienlobby zumindest teilweise abzuschöpfen. Die Vernehmlassung zum Gesetzesentwurf ist im Sommer 2016 durchgeführt worden. Am 28. September 2014 haben 58,4 Prozent der Zürcher/-innen einer Änderung des Planungs- und Baugesetzes zugestimmt. Die Gemeinden sollen Grundeigentümer zum Bau von preisgünstigem Wohnraum verpflichten können. Die Vernehmlassung zur Umsetzungsverordnung ist Ende 2016 durchgeführt worden.

In der Schweiz entscheidet die Bevölkerung der Städte und Gemeinden, was auf einem Grundstück gebaut werden kann. Wenn sie dem Immobilienbesitzer das Recht zugesteht, mehr Wohnungen zu bauen, steigert das den Wert eines Grundstücks. Ohne weitere Regelung fliesst der ganze Gewinn in die Taschen der Eigentümer.

Wie Verdichtung gelingen kann

Das findet die Gemeinde nicht gut, weil sie die Infrastruktur und die Schulen für die neuen Bewohner/-innen bauen muss. Auch die Bevölkerung ist nicht immer glücklich, weil die neuen Wohnungen meist so teuer sind, dass Normalverdiener sich diese nicht mehr leisten können. Deshalb verlangen die Stimmberechtigten, dass der Eigentümer auch preisgünstige Wohnungen baut.

Wenn der Eigentümer einen Teil des Mehrwerts an die Gemeinde abtritt, damit diese Schulen bauen kann, und der Bevölkerung gegenüber garantiert, dass er auch preisgünstige Wohnungen baut, sind alle zufrieden. So kann eine Stadt nach innen wachsen. Man nennt das Verdichtung. Damit alles mit rechten Dingen zugeht, müssen die beiden Grundsätze, die sinnvolle Verdichtung möglich machen, gesetzlich verankert werden. Mit dem Ja zum neuen Raumplanungsgesetz (2013) und zum neuen Artikel zum preisgünstigen Wohnraum im Planungs- und Baugesetz (2014) haben die Zürcher Stimmbürger/-innen verlangt, dass diese Grundlagen geschaffen beziehungsweise umgesetzt werden. Dafür ist der Regierungsrat zuständig. Diese Aufträge scheinen ihm aber nicht in den Kram zu passen. Nur so lässt sich erklären, dass Jahre nach den Volksentscheiden immer noch Stillstand herrscht. Grund dafür dürfte die Immobilienlobby sein, der die Mehrheit des Regierungsrats sehr nahe steht.

MV-Vernehmlassungen zu Raumplanungsvorlagen
→ www.mieterverband.ch/url/vernehmlassung



Wie funktioniert sozial nachhaltige Verdichtung?

«Verdichten heisst arbeiten mit Menschen und Gebäuden, die schon da sind», schreibt Rahel Marti im «Hochparterre»-Themenheft «Besser planen und günstig bauen». Mit der Erneuerung der in den 1970er Jahren erbauten Siedlung Tüfwies in Winkel zeigen Joris Van Wezemael und die Anlagestiftung Turidomus, dass es keinen Widerspruch gibt zwischen dem Erhalt bestehender Mietwohnungen und der Erweiterung des Wohnungsbestandes.

In der Stadt Zürich ist diese Botschaft noch nicht wirklich angekommen. Hier wird bei Erneuerungen im besten Fall in Etappen gebaut. Bauherren und Planer gehen aber fast immer vom Prinzip «Tabula rasa» aus.

Ob 100-Prozent-Ersatzneubau immer sinnvoll ist, diskutiert der Portfoliomanager Joris Van Wezemael mit dem Zürcher Architekten und Baugenossenschafter Andreas Wirz, dem Zürcher Hochbauvorstand André Odermatt und Manuela Schiller, Präsidentin MV Regionalgruppe Stadt Zürich. Gesprächsleitung: Rahel Marti, stv. Chefredaktorin «Hochparterre»

Donnerstag, 1. Juni, 20 Uhr, Volkshaus Weisser Saal. Anschliessend Apéro

Stabsübergabe beim MV Zürich

Felicitas Huggenberger zieht weiter. Aus der Geschäftsleiterin des MV Zürich wird die Direktorin von Pro Infirmis. An ihre Stelle im MV Zürich tritt Pia Schneider. Sie übernimmt am 1. Juli die Geschäftsleitung der grössten Sektion des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes.

Felicitas Huggenberger hat 2005 die Leitung der Rechtsabteilung des MV Zürich übernommen. 2009 wurde sie zur Geschäftsleiterin gewählt. Unter ihrer Leitung sind die Services des MV Zürich mit der Einführung neuer Beratungskonzepte und dem Aufbau des Geschäftszweigs MV Business stark ausgebaut worden. In ihrer Zeit als Geschäftsleiterin hatte der MV mit der Wiedereinführung der Formularpflicht (2012) und der erfolgreichen Kampagne für die Förderung des preisgünstigen Wohnraums (2014) auch wichtige politische Erfolge.

Auf die Frage, was in der Zeit beim MV Zürich ihr grösstes Highlight gewesen sei, verweist Felicitas Huggenberger auf die erfolgreiche Wiedereinführung der Formularpflicht. «Wir haben es geschafft, dass viele Mieterinnen und Mieter im Kanton Zürich wissen, dass sie eine übersetzte Anfangsmiete nach dem Einzug in eine Wohnung anfechten können – auch wenn das immer noch zu wenige tun.»

Der Schlüssel für diesen Erfolg war die Verbindung der auf die Bedürfnisse der Mieter/-innen ausgerichteten Beratung mit der politischen Interessenvertretung. Auf dieser Erfahrung wird ihre Nachfolgerin Pia Schneider aufbauen können. Mit ihr kommt viel Erfahrung im Non-Profit-Management zum MV.

Wir haben Pia Schneider gefragt, wer die neue Geschäftsleiterin des MV Zürich sei.

Ich habe in meiner beruflichen Laufbahn in verschiedenen Ländern gearbeitet. Die unterschiedlichen Kulturen haben mich geprägt. Als Mensch bin ich gradlinig, pflichtbewusst und zielorientiert. Gleichzeitig pflege ich einen unbeschwerten Umgang mit Menschen, sehe in Veränderungen immer eine Chance und schätze ein dynamisches Umfeld. Mein beruflicher Weg begann in der Immobilienbranche und führte dann über die Entwicklungszusammenarbeit unter anderem beim IKRK und Projekt- und Geschäftsleitungspositionen in der Schweiz zum Mieterinnen- und Mieterverband Zürich. Privat bin ich glücklich verheiratet und Mutter von zwei Mädchen.

Sie haben zuletzt in der Stiftung Domicil* gearbeitet. Was für einen Eindruck haben Sie vom Zürcher Wohnungsmarkt?

Der Zürcher Wohnungsmarkt stellt sehr viele Mieterinnen und Mieter vor grosse Herausforderungen. Nicht nur Einkommensschwache, sondern auch normal Verdienende müssen oft ihrer bevorzugten Wohngegend den Rücken

kehren, weil sie sich die Mieten nicht mehr leisten können. Oder sie müssen prekäre Wohnverhältnisse akzeptieren. Diesen Mieterinnen und Mietern nützt es nicht, wenn es im Hoch- und Luxussegment ein Überangebot gibt. Wenn man die gegenwärtige Bautätigkeit beobachtet,

«Vielen Mieterinnen und Mietern nützt es nichts, wenn es im Hoch- und Luxussegment ein Überangebot gibt.»

wird sich in den nächsten Jahren an dieser Situation auch nicht viel ändern. Hoffnung besteht trotzdem, da zumindest die Stadtzürcher Politik und die Stimmbevölkerung sich der Situation bewusst sind und preiswertes Bauen unterstützen. Diese Zukunft möchte ich mitgestalten.

Was können MV-Mitglieder von ihrer neuen Geschäftsleiterin erwarten?

Es erwartet sie ein engagierter und kontaktfreudiger Mensch. Ich werde die Anliegen unserer Mitglieder konsequent vertreten. Ich will dabei auch mein berufliches Netzwerk einsetzen, um im Kontakt mit Verwaltungen zu guten Lösungen für Mieterinnen und Mieter zu kommen. Ich freue mich sehr auf meine neue Arbeit und die berufliche Herausforderung.

* Die Stiftung Domicil vermittelt Wohnraum an einkommensschwache Haushalte.
→ www.domicilwohnen.ch



Felicitas Huggenberger (links) und Pia Schneider
Foto: Zoe Tempest

So hilft der Solidaritätsfonds

Recht bekommen ist nicht gratis. Und ohne Rechtsvertretung läuft oft gar nichts. Wenn das Geld für einen Anwalt fehlt oder stossende Rechtsverletzungen zu klären sind, kann der Rechtshilfe- und Sozialfonds des MV einspringen.

Der Rechtshilfe- und Sozialfonds springt ein, wenn Mieter das Anwaltshonorar nicht bezahlen oder die Kosten für mietrechtlich wichtige Fälle nicht übernehmen können. Kostengutsprachen für Anwälte werden erteilt, wenn die Mieter Mitglied des MV sind und die Rechtsschutzversicherung noch nicht zahlt. Pro Jahr werden zwischen 15 und 30 Kostengutsprachen erteilt. Die durchschnittlichen Nettokosten pro Fall betragen 1350 Franken. Spenden für den Fonds mit dem Vermerk «Solidaritätsfonds» auf PC 80-21964-0 (IBAN CH35 0900 0000 8002 1964 0) sind willkommen.

Sie nennt sich «The Swiss Agency». Über eine billige Webseite lockt sie Expats an. Viel ist über diese Verwaltung nicht in Erfahrung zu bringen. Hinter der Adresse scheint eine Einzelperson zu stehen, die eine Wohnung in einem unscheinbaren Mehrfamilienhaus in Zürichs Agglomeration vermietet. Gleich zweimal sind in den letzten Monaten Mieter von «The Swiss Agency» zum MV gekommen. Ihr Depot hatten sie auf das Privatkonto des Verwalters einbezahlt. Die dem Vermieter nach der Wohnungsabgabe schriftlich zugestellte Aufforderung zur Auszahlung des Depots wurde nicht beantwortet. Der Verwalter wusste wohl, dass die geprellten Mieter die Schweiz bald verlassen werden – und spekulierte darauf, dass sie aus der Ferne keinen Prozess gegen ihn anstrengen würden.

Er hat sich getäuscht. Die beiden Expats haben dem MV eine Vollmacht gegeben. Und die Geschäftsleitung des MV hat einem Vertrauensanwalt des MV eine Kostengutsprache erteilt. Vom Anwalt hat «The Swiss Agency» inzwischen Post erhalten. Betreff: «Veruntreuung anvertrauter Gelder». Aufforderung: Die je rund 5000 Franken innert Frist zurückzuzahlen. Der Ausgang ist noch offen.

Die Fälle, in denen der Solidaritätsfonds des MV Zürich einspringt, sind so vielfältig wie das Leben. Oft sind es – wie im obigen Fall – stossende Missbräuche von Vermietern, die man stoppen muss. Vielfach sind es Härtefälle, in denen die Intervention eines Anwalts notwendig ist. Esther Banz hat zwei Betroffene besucht, die nur dank einer Kostengutsprache aus dem Solidaritätsfonds des MV die Unterstützung eines Anwalts in Anspruch nehmen konnten. Das sind ihre Geschichten.

Ein schweigender Ehemann – *Ardiana Asani**
Unweit des Bahnhofs Schlieren steht eine kinderfreundliche Siedlung mit einfachen, bezahlbaren Wohnungen. Adriana Asani wohnt hier seit fünf Jahren mit ihrem Mann und den

beiden gemeinsamen Kindern. Als die Mutter die Wohnungstür öffnet, wirbeln ihr die fünfjährige Tochter und der dreijährige Sohn aufgeregt um die Beine – und bald auch dem Besuch. In der gepflegten Wohnung hat es für sie viel Platz zum Spielen.

Bald kommt das dritte Kind zur Welt. Die 27-jährige Mutter kann sich so kurz vor der Niederkunft aber nicht richtig auf die Geburt freuen – die Beziehung mit dem Mann ist schwierig und wenige Tage vor dem errechneten Geburtstermin muss sie auch noch auf der Schlichtungsbehörde erscheinen.

Das eine hat direkt mit dem andern zu tun: Über Monate hinweg bezahlte der damals noch Vollzeit arbeitende Ehemann die Rechnungen

«Sie hatte keine Ahnung von den Mahnungen. Erst als die Kündigung da war, erfuhr die Postangestellte, was passiert war.»

nicht. Auch jene für die Miete blieb er schuldig – ohne dass seine Frau davon erfuhr: «Morgens leerte er jeweils auf dem Weg zur Arbeit den Briefkasten.» Sie hatte keine Ahnung von den Mahnungen und auch eingeschriebene Briefe sah sie keine. Erst als die Kündigung da war, erfuhr die Postangestellte, was passiert war. Und was das bedeutet: den Rausschmiss.

Jemand machte Ardiana Asani auf den Mieterverband aufmerksam. Als Neumitglied hätte sie kein Anrecht auf einen vom Verband bezahlten Anwalt, der sie vor der Schlichtungsbehörde und wenn nötig vor Gericht vertritt –

wegen der äusserst harten Umstände kann sie nun aber auf die Unterstützung durch den Rechtshilfe- und Sozialfonds des Mieterverbandes zählen. Ein Anwalt wird sie vor der Schlichtungsbehörde unterstützen.

Ardiana Asani wird nach dem Mutterschaftsurlaub wieder Teilzeit arbeiten. Offen ist, wo sie dann wohnen wird und ob mit oder ohne Mann. Gerade in dieser unsicheren Situation, und erst noch mit Baby, wäre es wichtig, sie könnte auf ihr soziales Netz im Haus und im Quartier zurückgreifen, auf die Frauen, mit denen sie verbunden ist, die sich gegenseitig unterstützen. Der Mieterverband setzt sich deshalb mithilfe des Rechtshilfe- und Sozialfonds dafür ein, dass sie bleiben kann. *Name geändert

Ein undichter Wasserhahn – Kurt und Erika Sladek Am Tag bevor Kurt Sladek für einen Eingriff ins Spital musste, traf der eingeschriebene Brief ein. «Fristlose Kündigung per sofort» stand darin, und ferner: «Wir bitten Sie, umgehend mit uns in Kontakt zu treten, damit die Wohnungsübergabe vereinbart werden kann.» Als Grund für den sofortigen Rauswurf

gab die Verwaltung an, das Ehepaar habe seine Sorgfaltspflicht verletzt. Man hatte in der unteren Wohnung einen Wasserschaden bemerkt und als Ursprung des Übels eine defekte

**«Eilig haben sie es nicht –
dank der Unterstützung des
MV können sie noch vier Jahre
in ihrem Zuhause bleiben.»**

Wasserleitung in Sladeks Küche eruiert. Tatsächlich tropfte es dort vor sich hin, unbemerkt wegen der Abdeckung davor. Die fristlose Kündigung kam ohne vorgängige Abmahnung. Das Mehrfamilienhaus in Winterthur, in dem Kurt und Erika Sladek ihre drei Kinder grossgezogen haben, ist alt. 31 Jahre leben der ehemalige Chauffeur und Fan des örtlichen Eishockey-

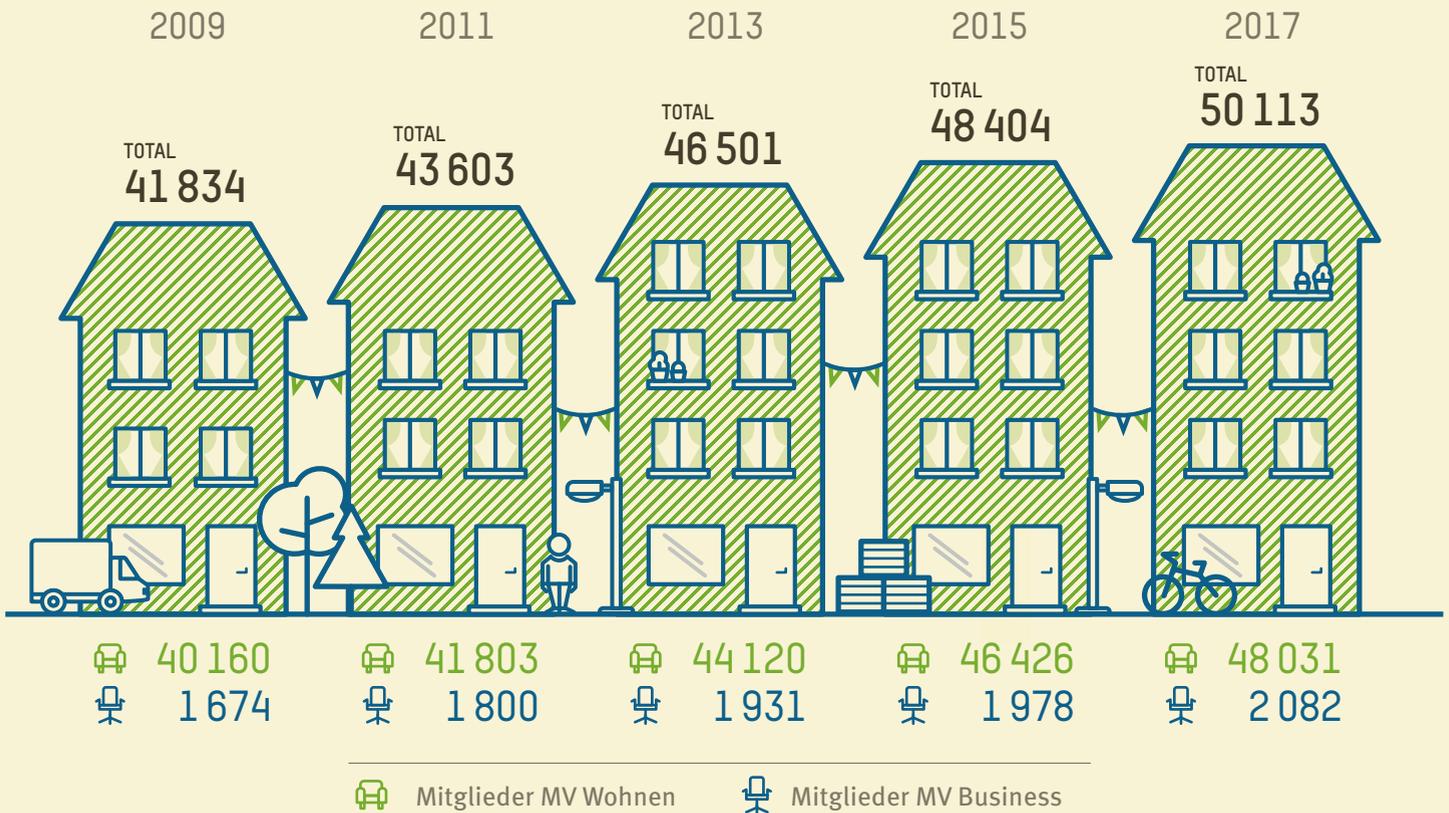
klubs und seine Frau schon in ihrer Wohnung, es sei ein einziges Mal gestrichen worden in der Zeit, die Nachbarswohnungen hingegen habe man bei jedem Wechsel renoviert; nun seien sie die letzten der «alten» Mieter im Haus.

Mehrere Wochen sind seit der fristlosen Kündigung vergangen. In einem der Schlafzimmer stehen gefüllte Säcke – «wir sind am Räumen», sagt Erika Sladek. Die beiden bereiten sich auf einen Umzug vor. Auf dem Couchtisch im Wohnzimmer liegt die Broschüre einer Winterthurer Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen. Beide sind über 60 Jahre alt, ab 55 ist man dort zugelassen. Jetzt muss nur noch etwas frei werden. Eilig haben sie es aber nicht – dank der Unterstützung des Mieterverbandes können sie noch vier Jahre in ihrem Zuhause bleiben. Obwohl sie sich erst nach der Kündigung beim MV angemeldet hatten, bewilligte der Rechtshilfe- und Sozialfonds dem Schweizer Ehepaar aufgrund seiner schwierigen Lage die Unterstützung durch einen Vertrauensanwalt des MV. Der Anwalt holte das Beste für sie heraus. Jetzt kann sich Kurt Sladek wieder auf seine Gesundheit konzentrieren. – Esther Banz



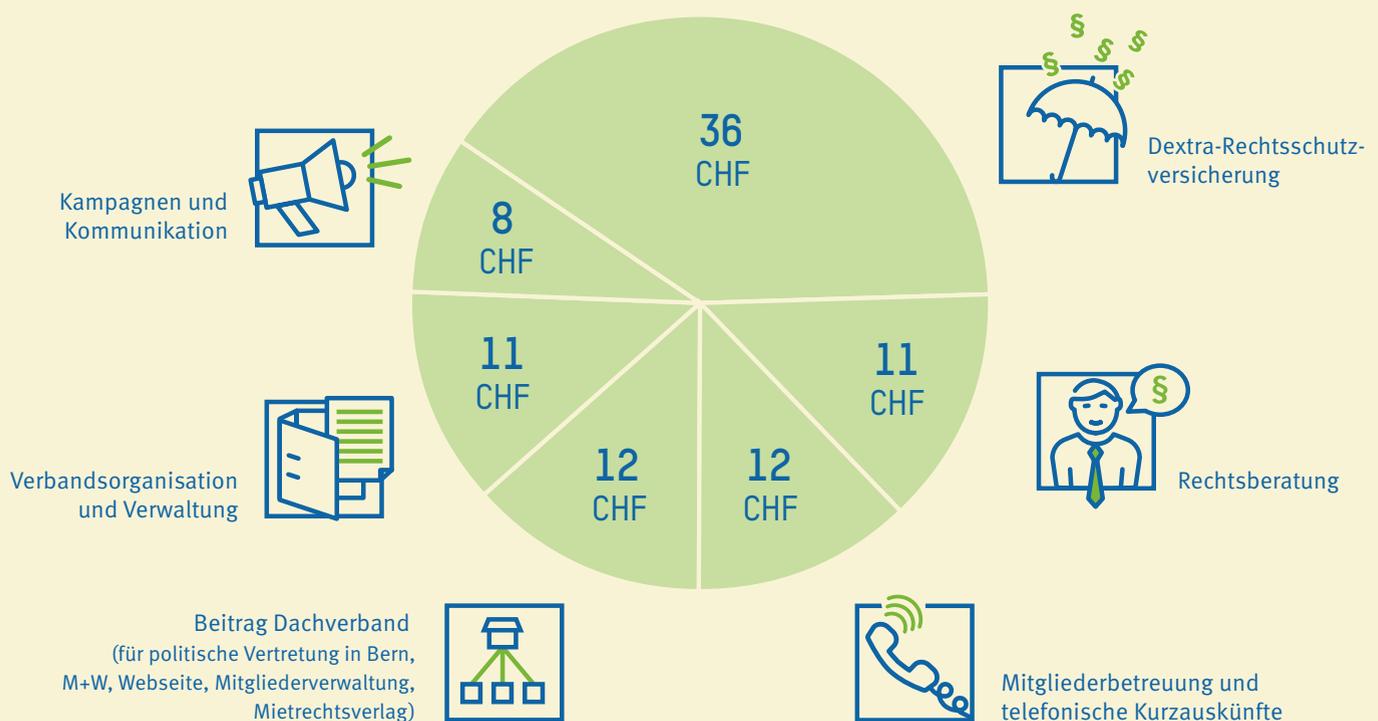
Kurt Sladek.
Foto: Reto Schlatter

Mitgliederbestand (per 15. März)

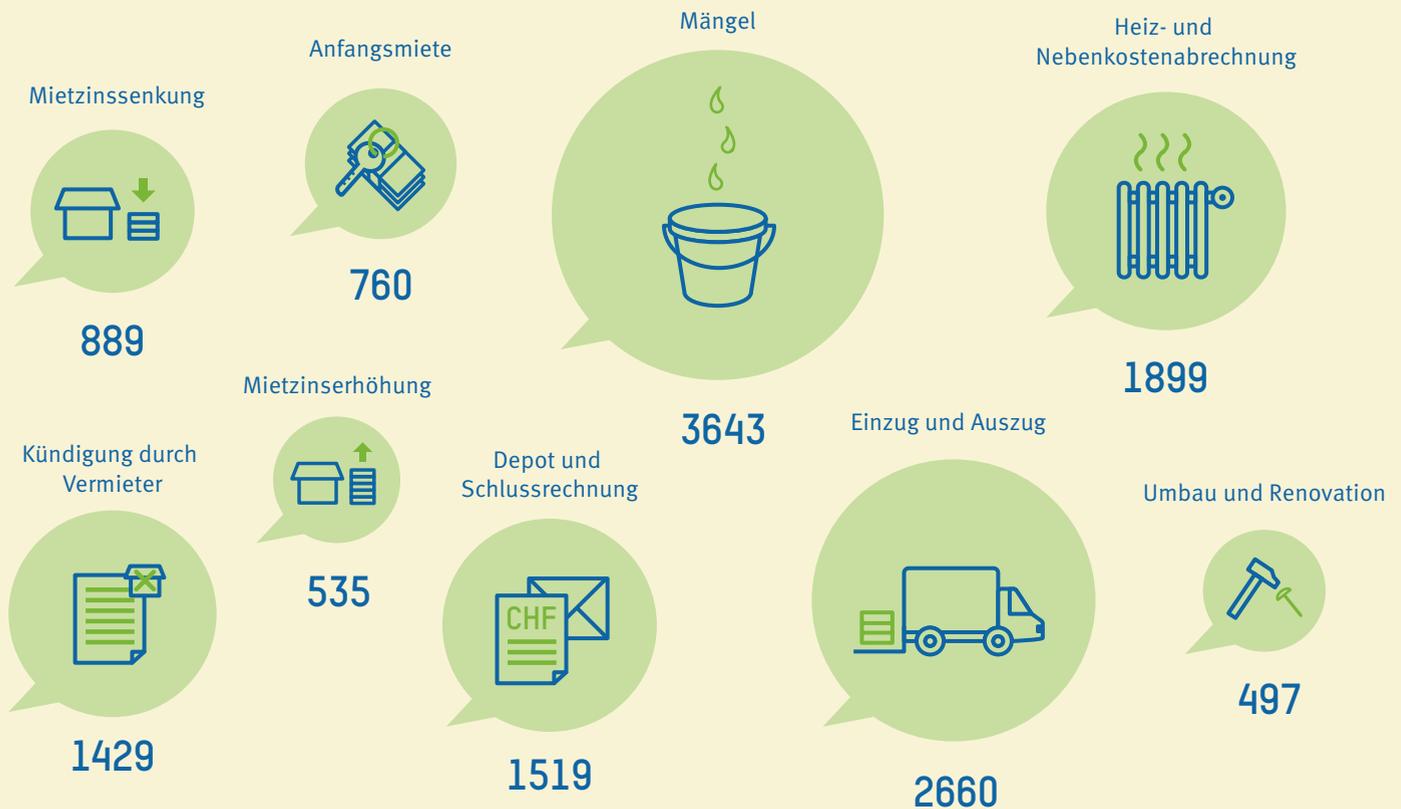


Ihr Mitgliederbeitrag

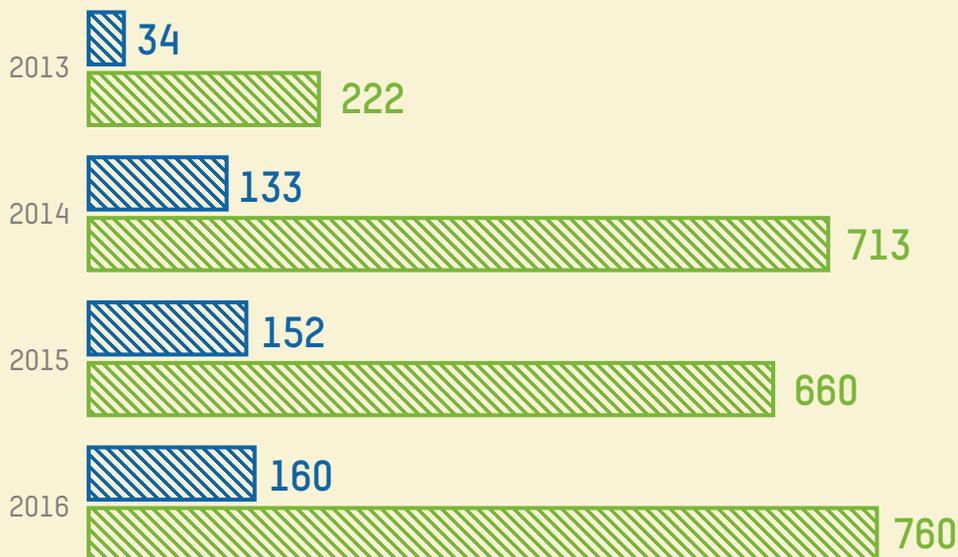
So setzt der MV Zürich den Jahresbeitrag Wohnen (90 CHF) ein



Rechtsberatung: Die neun Topthemen



Anfangsmiete: Boom dank Formular



BERATUNGEN
BEIM MV ZÜRICH



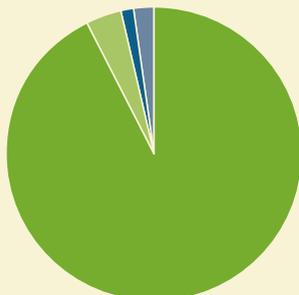
VERFAHREN VOR
SCHLICHTUNGSBEHÖRDE

Am 25. November 2012 haben 52 Prozent der Zürcherinnen und Zürcher für die Wiedereinführung der Formularpflicht gestimmt. Seit dem 1. November 2013 erhalten Mieterinnen und Mieter mit dem Mietvertrag die Mitteilung, wie viel

der Vermieter für die Wohnung bezahlt hat. Die Zahl der Anfangsmiet-Beratungen beim MV und der Verhandlungen vor Schlichtungsbehörde hat seither markant zugenommen.

Finanzbericht

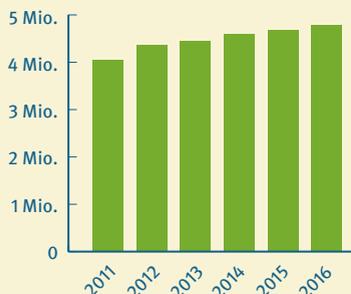
Einnahmen 2016



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

95,7 Prozent der Einnahmen entfallen auf Mitgliederbeiträge, 2,9 Prozent auf Honorare für Wohnungsabgaben.

Entwicklung Mitgliederbeiträge



Die Erträge aus Mitgliederbeiträgen sind seit 2011 um 17 Prozent gestiegen (2016 +2,1%). 2012 ist der Mitgliederbeitrag Wohnen um 1 auf 90 CHF erhöht worden. 2016 ist der Beitrag MV Business neu auf 250 CHF festgesetzt worden.

Die Rechnung 2016 des MV Zürich schliesst bei einem Aufwand von 4,995 Mio. CHF mit einem Defizit von 2101 CHF ab. Die Einnahmen aus Mitgliederbeiträgen sind um 97 414 CHF (2,1%) gestiegen. Die Ausgaben für Öffentlichkeitsarbeit sind nach Abschluss der Sammelkampagne für die Wohninitiative um 115 811 CHF (51,5%) gesunken. Deutlich gestiegen ist der IT-Aufwand. Aufgrund der Digitalisierung des MV-Geschäfts ist generell mit einem höheren IT-Aufwand zu rechnen.

Die Rückstellung «ausländische Mieter/-innen» (CHF 10 000) ist aufgelöst und eine Einlage in gleicher Höhe in den Rechtshilfe- und Sozialfonds ist getätigt worden. Mit einem Eigenkapital von 1,305 Mio. CHF und weiteren Rückstellungen von 130 000 CHF bleibt die Finanzlage solid.

Urs Bosshard, Präsident MV Zürich
Marion Lautner, Leiterin Finanzen/HR/
Verwaltung

Erfolgsrechnung 2016

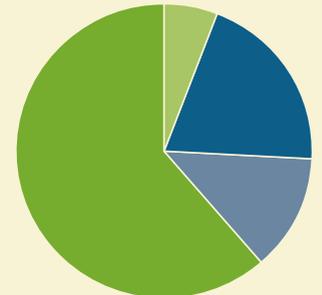
Ertrag	2016	Anteil	2015
Mitgliederbeiträge	4 780 191	95,7%	4 682 777
Wohnungsabgaben	147 001	2,9%	120 388
Honorare Rechtsvertretung und Rechtsauskunft	17 482	0,4%	18 877
Verkauf Bücher und Broschüren	6 912	0,1%	1 826
Spenden	890	0,0%	34 357
Diverse Erträge	56 704	1,1%	39 250
Mehrwertsteuern	- 14 416	- 0,3%	- 11 134
Total Ertrag	4 994 764	100,0%	4 886 341
Aufwand	2016	Anteil	2015
Rechtsschutzversicherung	1 865 031	37,4%	1 840 816
Personalaufwand und Honorare Rechtsberatung	1 779 511	35,7%	1 750 298
Beitrag an Dachverband	584 808	11,7%	571 240
Büroaufwand	207 923	4,2%	185 151
Öffentlichkeitsarbeit	108 889	2,2%	224 700
Miete	139 041	2,8%	139 154
Kleininvestitionen EDV und Mobiliar	32 025	0,6%	28 105
Abschreibung Umbau	24 000	0,5%	24 000
EDV-Honorare, Support und Erneuerung	62 274	1,2%	17 850
Vorstand, Revision und Generalversammlung	91 600	1,8%	77 739
Regionalgruppen und Schlichter	38 589	0,8%	35 746
Rückstellungsbildung (+) und Rückstellungsauflösung (-)*	- 10 000	- 0,2%	0
Fondsbildung (+) und Fondsauflösung (-)*	60 000	1,2%	- 4 173
Total Betriebsaufwand	4 983 691	100,0%	4 890 626
Betriebsgewinn	11 073		- 4 285
Finanzerfolg	- 18 287		- 11 714
Betriebsfremder Erfolg	4 766		- 1 203
Periodenfremder Erfolg	2 635		0
Steueraufwand	- 2 288		- 2 233
Reinverlust	- 2 101		- 19 435

* 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 2016

Aktiven	2016	Anteil	2015
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	4 209 367	89,2 %	4 124 373
Debitoren	349	0,0 %	1 249
Kautionen	12 906	0,3 %	12 904
Transitorische Aktiven (vorausbezahlte Rechnungen)	448 666	9,5 %	504 882
Total Umlaufvermögen	4 671 288		4 643 408
Anlagevermögen			
Mobilien	48 000	1,0 %	84 000
Wertschriften	0	0,0 %	2 000
Total Anlagevermögen	48 000		86 000
Total Aktiven	4 719 288	100,0 %	4 729 408
Passiven			
2016			
Anteil			
2015			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Kreditoren	9 566	0,2 %	7 956
Durchlauf Lohn	- 4 701	- 0,1 %	- 4 959
Kontokorrente Regionalgruppen	67 220	1,4 %	69 506
Transitorische Passiven (vorausbezahlte Mitgliederbeiträge)	3 154 121	66,8 %	3 189 540
Transitorische Passiven (geschuldete Rechnungen)	57 764	1,2 %	63 872
Total kurzfristiges Fremdkapital	3 283 970		3 325 915
Langfristiges Fremdkapital			
Rückstellung EDV	45 000	1,0 %	45 000
Rückstellung Taskforce Mietzinsen	85 000	1,8 %	85 000
Rückstellung ausländische Mieterinnen	0	0,0 %	10 000
Total langfristiges Fremdkapital	130 000		140 000
Total Fremdkapital	3 413 970		3 465 915
Eigenkapital			
Eigenkapital	800 319	17,0 %	819 754
Rechtshilfe- und Sozialfonds	79 342	1,7 %	85 415
Aktionsfonds	259 552	5,5 %	209 552
Rechtsschutz-Prämienausgleichsfonds	168 206	3,6 %	168 206
Reinverlust	- 2 101	0,0 %	- 19 434
Total Eigenkapital	1 305 318		1 263 493
Total Passiven	4 719 288	100,0 %	4 729 408

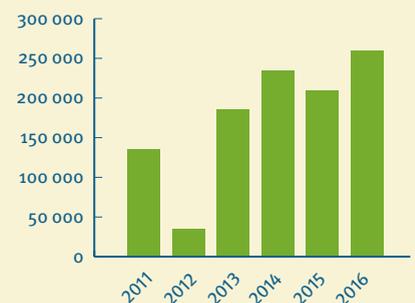
Fonds und Eigenkapital



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

39 Prozent des Eigenkapitals des MV Zürich sind in Fonds gebunden. Mit dem Rechtsschutz- und Prämienausgleichsfonds werden die Kosten einer allfälligen Erhöhung der Prämie der Rechtsschutzversicherung abgesichert.

Aktionsfonds



Vor der Abstimmung über die beiden MV-Initiativen im Jahr 2012 hat die GV beschlossen, jährlich einen Franken pro Mitglied in den Aktionsfonds einzulegen. Mittel aus dem Aktionsfonds sind 2012 für die kantonale Abstimmung über die Formularpflicht (Anfangsmiete) und 2015 für die Wohninitiative des Schweizerischen Mieterverbandes (Unterschriftensammlung) entnommen worden.

MV-Vorstand und MV-Team

Vorstand



Urs Bosshard
Präsident, Bubikon,
Rechtsanwalt



Carmen Wettstein
Vizepräsidentin,
Zürich, Rechtsanwältin



Hansjörg Bartholdi
Winterthur, Lohn-
buchkontrolleur



Françoise Bassand
Zürich, Erwachsenen-
bildnerin



Barbara Bussmann
Volketswil,
Pflegefachfrau



Roberto Feusi
Zürich, Unternehmer



Paul Huber
Winkel



Felix Moser
Zürich, Unternehmer



Christine Seidler
Zürich, Ingenieurin/
Raumplanerin



Patricia Turrin
Zürich, Architektin

Team

Rechtsberatung



Felicitas Huggenberger
Geschäftsleiterin,
Leitung Rechtsberatung



Esther Angele
Rechtsberaterin



Anna Braun
Rechtsberaterin



Thomas Herren
Rechtsberater,
Teamleiter



Domenica Imperiali
Rechtsberatung,
Teamleiterin



Monika Vogel Jost
Rechtsberaterin



Kurt Zurgilgen
Rechtsberater

Daniela Rohner
Rechtsberaterin

Administration



Marion Lautner
Leiterin Finanzen/HR/
Verwaltung



Ajlina Morina
KV-Lernende



Katharina Schröttenthaler
Buchhalterin



Albesa Shkodra
KV-Lernende



Daniela Laghi
Sachbearbeiterin
Administration

Gabriela Vigniti
Verantwortliche
Mitgliederverwaltung

Zdenka Vujic
Sachbearbeiterin
Administration

Kommunikation



Walter Angst
Leiter Kommunikation



Maggie Haab
Online und
Campaigning

Winterthur



Katharina Gander
Geschäftsstellen-
leiterin



Birgül Gedik
Sachbearbeiterin
Administration

Einladung zur Generalversammlung

Generalversammlung MV Zürich

Donnerstag, 1. Juni 2017

Volkshaus, Stauffacherstrasse 60, 8004 Zürich
Tram 8 oder Bus 31 bis Helvetiaplatz oder Tram 2/3/9/14
bis Stauffacher

Programm

- 18.00 Imbiss**
Anmeldung erforderlich (Gelber Saal)
- 18.30 Türöffnung GV und Ausgabe der Stimmkarten**
(Weisser Saal)
- 18.45 Generalversammlung** (Weisser Saal)
- 19.45 Pause**
- 20.00 Verdichtung: Gibt es Alternativen zu 100-Prozent-Ersatzneubau?**
Referat **Joris Van Wezemaël** (Architektursoziologie ETHZ, Portfoliomanager der Anlagestiftung Turidomus, Pensimo Management AG)
Roundtable mit **Joris Van Wezemaël**, **Andreas Wirz** (Architekt, Vorstandsmitglied von wohnbaugenossenschaften zürich), Stadtrat **André Odermatt** (Vorsteher Hochbaudepartement), **Manuela Schiller**, Präsidentin MV Regionalgruppe Stadt Zürich.
Gesprächsleitung: **Rahel Marti**, stellvertretende Chefredaktorin der Architekturzeitschrift «Hochparterre».
- 21.15 Apéro**

Traktandenliste

- 1) **Protokoll der GV 2016***
- 2) **Jahresbericht des Vorstandes**
- 3) **Jahresrechnung und Revisionsbericht 2016*/ Décharge-Erteilung**
- 4) **Festsetzung des Mitgliederbeitrags 2018**
(MV Wohnen: CHF 90; MV Business CHF 250)
- 5) **Antrag des Vorstandes: Aufhebung der Zuweisung von 1 Franken pro Mitglied in den Kampagnenfonds** (ab Jahr 2018)
- 6) **Anträge** (bis 15. Mai 2017 einreichen an: MV Zürich, Postfach 1817, 8021 Zürich)
- 7) **Wahl des Vorstandes, des Präsidenten, der Kontrollstelle**
- 8) **Varia**

Anträge des Vorstandes

Traktandum 4: Mitgliederbeitrag 2018

Jahresbeitrag Wohnmiete unverändert CHF 90 (inkl. Beitrag Dachverbände CHF 12 und Prämie Rechtsschutzversicherung CHF 36). Reduzierter Mitgliederbeitrag Wohnmiete unverändert CHF 50.
Jahresbeitrag Geschäftsmiete (MV Business Standard) CHF 250 (inkl. Beitrag Dachverbände CHF 12 und Prämie Rechtsschutzversicherung CHF 80).
Reduzierter Mitgliederbeitrag für Geschäftsmiete mit einer Nettomiete bis CHF 1200 (MV Business Mini) unverändert CHF 150

Traktandum 5: Einlage von 1 Franken pro Mitglied in Aktionsfonds. Verzicht

Für das Jahr 2012 ist eine Erhöhung des Mitgliederbeitrags um 1 Franken für die Abstimmung über die kantonalen MV-Initiativen beschlossen worden. Ab 2014 wurde dieser Franken in den Aktionsfonds eingelegt. Mit der 2017 budgetierten Einlage von CHF 50 000 werden am 31.12.2017 im Aktionsfonds über CHF 300 000 für Kampagnen zur Verfügung stehen. Über weitere Einlagen in den Fonds soll im Einzelfall entschieden werden.

Traktandum 7: Wahlen

Vorstand (bisher): **Urs Bosshard**, Bubikon, Rechtsanwalt; **Carmen Wettstein**, Zürich, Rechtsanwältin; **Hansjörg Bartholdi**, Winterthur, Lohnbuchkontrolleur; **Françoise Bassand**, Zürich, Erwachsenenbildnerin; **Barbara Bussmann**, Volketswil, Pflegefachfrau; **Roberto Feusi**, Zürich, Unternehmer; **Paul Huber**, Winkel; **Felix Moser**, Zürich, Unternehmer; **Christine Seidler**, Zürich, Ingenieurin/Raumplanerin; **Patricia Turrin**, Zürich, Architektin.

Präsident: Urs Bosshard (bisher)

Kontrollstelle: Controlling 4 Business, Beatrice Meyer (bisher)

* Unterlagen

Das Protokoll der GV 2016 und der Revisionsbericht sind auf www.mieterverband.ch/zuerich oder auf der Geschäftsstelle Zürich einsehbar.

Anmeldung Generalversammlung bis 22. Mai 2017 mit beiliegender Geschäftsantwortkarte oder online unter www.mieterverband.ch/url/gv