

# Jahresbericht 2021

Mieterinnen- und Mieterverband Zürich



Erneuerung der Siedlung ohne  
Austausch der Mieter\*innen? Seite 6-7



# Veränderungen und Wandel

## Liebes MV-Mitglied



**Carmen Wettstein**  
Präsidentin



**Raffaella Albione**  
Geschäftsleiterin

Alles ist im Wandel. Das letzte Jahr – immer noch geprägt durch die Pandemie – hat Veränderungen im Lebensstil, in der Arbeitsweise, in unserem Zusammensein mit den Mitmenschen und natürlich auch im Wohnen mit sich gebracht. Unsere Beratungstätigkeit beim Mieterinnen- und Mieterverband Zürich blieb sich gleich; wir haben uns um Kündigungen, Forderungen und Mietzinserhöhungen gekümmert. Verändert hat sich aber die Art und Weise der Durchführung. Wir wechselten vom persönlichen Gespräch am Tisch zur telefonischen Beratung und wieder zurück.

Veränderungen zum Opfer fallen zurzeit viele Mieter\*innen, die infolge einer Leerkündigung ihr Zuhause verlassen müssen. Abbruch und Neubau zerstören langjährige Nachbarschaften und hinterlassen Menschen, die sich unter enormem Zeitdruck neu orientieren müssen. Aber der Druck auf dem Wohnungsmarkt ist gross: Für Menschen mit kleinerem Portemonnaie wird es immer schwieriger, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Und das nicht nur in der Stadt Zürich, sondern auch zunehmend in vielen Gemeinden rundherum, beispielsweise in Kloten, Uster oder Winterthur.

Leider hat das Bundesgericht die Beweislast bei der Anfechtung des Anfangsmietzinses bei Altbauten verändert – zugunsten der Vermieterschaft. Das bedeutet aber nicht, dass Mieter\*innen keine Chance mehr haben, wenn sie sich gegen übersetzte Erhöhungen bei einem Wohnungswechsel wehren. Auch wir können uns wandeln und haben unsere Strategie angepasst.

Zurück an den Tisch: Nachdem die Mitgliederversammlung zwei Jahre lang online durchgeführt wurde, soll sie endlich wieder vor Ort stattfinden. Am Donnerstag, 2. Juni 2022, ist es so weit; wir treffen uns im Volkshaus in Zürich. Zuerst findet der statutarische Teil der Versammlung statt, und danach gehen wir über zu einem gemeinsamen Essen. Auf der Rückseite des Jahresberichts befinden sich die Einladung inkl. Traktanden und die Anmeldemöglichkeiten.

Herzliche Grüsse

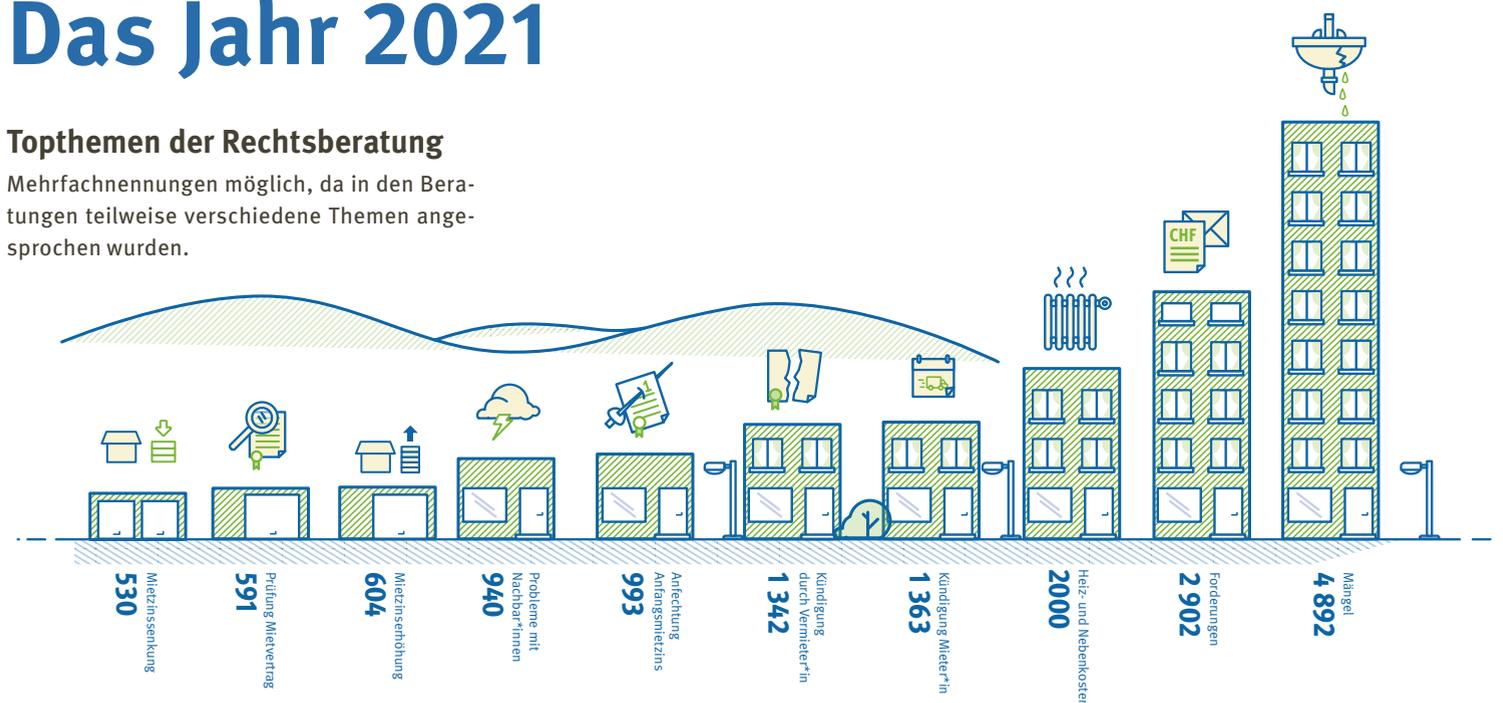
**Carmen Wettstein**  
Präsidentin MV Zürich

**Raffaella Albione**  
Geschäftsleiterin MV Zürich

# Das Jahr 2021

## Topthemen der Rechtsberatung

Mehrfachnennungen möglich, da in den Beratungen teilweise verschiedene Themen angesprochen wurden.



## 17 593

### Rechtsberatungen

Das Rechtsberatungsteam beantwortete im Jahr 2021 durchschnittlich 1500 Anfragen pro Monat. Im März gab es mit über 1700 Beratungen den grössten Andrang. 7761 Beratungen fanden im persönlichen Gespräch statt, und 9832 schriftliche Antworten wurden verschickt, davon der Grossteil (9545) per E-Mail und 287 per Post. Aufgrund der Einschränkungen des Bundes bezüglich Covid-19 fanden im Frühling und im Herbst nur sehr eingeschränkt Beratungen vor Ort statt. Dahingegen konnte in vielen persönlichen Telefonberatungen auf die Fragen der Mieter\*innen eingegangen werden.

## 706

### Wohnungsübergaben

Unsere Expert\*innen unterstützten Mieter\*innen bei der Wohnungsübergabe. Mit 706 Begleitungen war das Team etwas weniger im Einsatz als im Vorjahr (-16 Übergaben). Einen Grosseinsatz leisteten sie insbesondere bei den Hauptabgaben Ende März, Juni und September.

## 83

### MV-Mitarbeiter\*innen im Einsatz

Für den MV Zürich sind 22 fest angestellte Mitarbeiter\*innen, 30 juristische Berater\*innen, 10 administrative Springer\*innen und 21 Wohnfachexpert\*innen im Einsatz.

## 9

### Veranstaltungen mit über 200 Teilnehmenden

An den Informationsveranstaltungen «Fit für die Wohnungssuche im Alter», «Fit für die Wohnungsübergabe» und «Fit für die Heiz- und Nebenkostenabrechnung» nahmen über 200 Personen teil. Die Teilnahme erfolgte meist digital via Webinar.

## 476 442

### Besuche auf der Website

476 442 Personen aus dem Kanton Zürich haben sich auf unserer Website [mieterverband.ch](http://mieterverband.ch) umgesehen und sich mit Informationen eingedeckt.

## 90

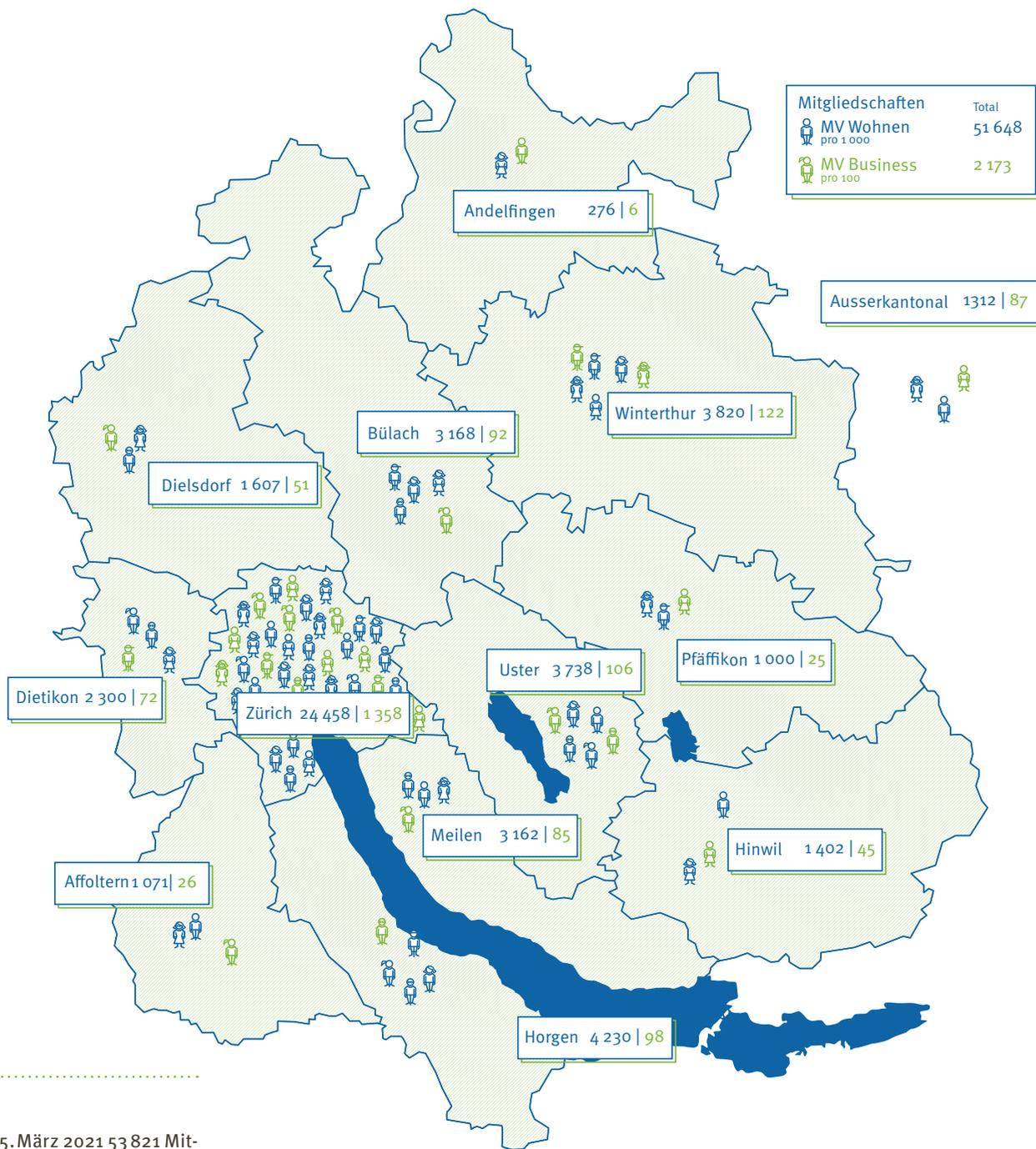
### Meldungen via Kontaktformular

Im Herbst 2020 starteten wir einen Aufruf, sich bei einem Verdacht auf Leerkündigung (wegen Abriss oder Totalsanierung) bei uns zu melden. Bis Ende 2021 gingen 90 Meldungen von verunsicherten Mieter\*innen bei uns ein. Zusammen mit dem Verein «Urban Equipe» unterstützen wir die betroffenen Mieter\*innen dabei, sich aktiv in die Entwicklung in ihrer Siedlung oder Liegenschaft einzubringen und ihre Bedürfnisse und Forderungen zu formulieren und zu platzieren.

## 616

### Anwaltschaftliche Vertretungen

In 616 Fällen begleitete ein Vertrauensanwalt oder eine Vertrauensanwältin die betroffenen Mieter\*innen bei der Durchsetzung ihres mietrechtlichen Begehrens. Dabei war in 49 Fällen mehr als eine Mietpartei betroffen – zum Beispiel bei einer Leerkündigung oder einer Mietzinserhöhung.



**53 821**

**Mitglieder**

Der MV Zürich hat am 15. März 2021 53 821 Mitgliedschaften verzeichnet. Diese setzen sich zusammen aus 51 648 Wohnungsmitgliedschaften und 2 173 Business-Mitgliedschaften. Im Vergleich zum letzten Jahr ist das ein Plus von insgesamt 554 Mitgliedschaften.

**4 810**

**Neumitglieder**

Im Jahr 2021 sind beim MV Zürich 4 810 neue Mitgliedschaften verzeichnet worden, darunter sind auch 206 Business-Mitgliedschaften.

ERNEUERUNG AUS DEM BESTAND UND BLEIBERECHT FÜR MIETER\*INNEN?

# Achtung, Leerkündigung!



## Siedlung Bergacker

Die Siedlung Bergacker in Zürich Affoltern soll einem Neubau weichen. Die beiden Eigentümerinnen – die renditeorientierte Swisslife und die gemeinnützige Habitat 8000 – haben den Dialog mit dem MV Zürich aufgenommen. Ein zentrales Anliegen der Mieter\*innen ist, dass sie auch nach dem Erneuerungsprozess in der Siedlung wohnen können.

Bild: Reto Schlatter

**Entmietung, Leerkündigung oder Rausschmiss – wie auch immer man es nennt, das Ergebnis ist das gleiche: Mieter\*innen müssen ihr Zuhause verlassen, da die Liegenschaft abgerissen oder totalsaniert wird. Der Mieterinnen- und Mieterverband Zürich hat begonnen, die Mieter\*innen bereits bei einer erwarteten Leerkündigung zu unterstützen, damit sie ihre Anliegen und Bedürfnisse bereits im Planungsprozess einbringen können.**

### Hintergrund

Leerkündigungen gehören leider immer mehr zum täglichen Geschäft. Nicht nur in der Stadt Zürich wird fleissig abgebrochen, auch aus den Gemeinden rund um Zürich treffen immer häufiger Anfragen von betroffenen Mieter\*innen ein. Im November 2020 hat der MV Zürich einen Aufruf an alle Mitglieder gestartet, sich bei einer drohenden Kündigung zu melden. Der Rücklauf war gross; über 50 Rückmeldungen trafen innert kürzester Zeit ein. Schnell war klar, dass der MV Zürich dies alleine nicht bewältigen kann. Mit der Urban Equipe, einem Verein für zivilgesellschaftliches Engagement in der Stadtentwicklung, hat der MV Zürich eine starke Mitstreiterin gefunden.

### Es gibt keine Allzwecklösung

Das Vorgehen bei Verdacht auf Leerkündigung hängt immer stark von der Situation ab. Beim Eintreffen einer Meldung oder eines Verdachts

auf Leerkündigung von Mieter\*innen beim MV Zürich wird eine Erstabklärung gemacht. Dabei werden unter anderem Grösse, Lage und Ausbaupotenzial der Liegenschaft, die Eigentümerschaft und vorhandene Infos zum Bauprojekt zusammengesucht. Mit all diesen Informationen kann für die Mieter\*innen eine Grundlage geschaffen werden, damit sie entscheiden können, wo und wie sie sich in den Prozess einbringen wollen. In den meisten Fällen geht es darum, die Mieter\*innen untereinander zu organisieren, zu vernetzen und zu beraten. Je mehr Betroffene sich zusammentun und gemeinsam ihre Bedürfnisse formulieren, ihre Situation öffentlich schildern und rechtliche Schritte prüfen, desto besser ist ihre Verhandlungsposition. Dies gilt sowohl in einem sehr frühen Planungsstadium als auch, wenn die Kündigungen bereits ausgesprochen sind. Dabei sind die Forderungen nach «Erneuerungen aus dem Bestand» und das «Bleiberecht für Mieter\*innen» zentral.

Neben der Mobilisierungsarbeit unter den Mieter\*innen fanden auch Gespräche mit verschiedenen Eigentümerschaften statt. Nicht alle waren bereit, an einen Tisch zu sitzen. Doch erste Verhandlungen sind konstruktiv verlaufen.

### Es geht auch ohne Kündigung

Bei Bauprojekten, die in einem sehr frühen Planungsstadium begleitet werden, wird sich noch zeigen, inwiefern ein Abbruch verhindert, verlangsamt oder so beeinflusst werden kann, dass keine ungewollten Kündigungen notwendig sind. An der Bertastrasse in Zürich konnte zum Beispiel eine Kündigung verhindert werden; die Mieter\*innen sind freiwillig aus- und nach elf Monaten wieder zurück in ihre «neuen» Wohnungen gezogen. Es gibt andere Lösungen anstelle der gängigen Praxis von Leerkündigung und Abriss, zum Beispiel Erneuerung aus dem Bestand heraus. Kündigungen sind in vielen Fällen nicht nötig; mit einem vorübergehenden Auszug oder einem etappierten Umbau können diese umgangen werden. Wir bleiben dran!

**Antonia Steger (Urban Equipe), Walter Angst, Manuela Gallati und Eveline Kunz (alle MV Zürich) unterstützen Mieter\*innen im Kampf gegen Leerkündigungen. Ihre ganz persönlichen Fazits aus einem Jahr Mieter\*innenaktionen:**



**Antonia Steger, Urban Equipe**

«Mit unserem Verein setzen wir uns ja für eine breite Mitwirkung an der eigenen Stadt ein. Wir beobachten jedoch mit Sorge, dass in Zürich wegen steigender Mieten gerade viele Menschen verdrängt werden, die wir mit unserem Verein ansprechen wollen: Junge, Alte, Familien, Singles, Alleinerziehende sowie engagierte Menschen, oftmals nicht mit grossem Portemonnaie, dafür aber mit Ideen und Herzblut für ihr Umfeld. Mit der aktuellen Verdrängung werden nach und nach wichtige soziale Netze zerstört, die diese Stadt ausmachen. Wir wollen uns darum gegen den Ausverkauf des Bodens einsetzen – von Tür zu Tür mit dem MV Zürich und auf politischer Ebene gemeinsam mit allen, die sich mit uns wehren möchten.»



**Walter Angst**

«Wir wehren uns gegen die Umpflügelung der Stadt, die die Leute aus ihrem Umfeld reisst, sie ausschliesst und zur Segregation führt – denn das vergrössert die Kluft zwischen Arm und Reich.»



**Manuela Gallati**

«Es macht mich betroffen, wenn Mieter\*innen wie Nummern behandelt werden, die man nach Belieben rumschieben kann. Wenn sie gut genug waren, jahre- und jahrzehntelang Miete zu bezahlen, bei Sanierungs- oder Abrissplänen dann aber übergangen werden und eines Tages die Kündigung auf dem Tisch haben. Es macht mich wütend, dass es dabei meistens nur ums Geld geht. Darum, noch mehr Rendite zu erzielen. Ich frage mich: Was macht es mit Menschen, wenn mit so etwas Essenziellem wie ihrem Zuhause so leichtfertig gewirtschaftet wird?»



**Eveline Kunz**

«Eine Wohnung ist eben nicht nur eine Wohnung – sondern viel mehr. Erinnerung, Ausgangspunkt, Rückzug. Es sind die kleinen, feinen Verstrickungen wie das Holen der Zeitung für den Bewohner im Nachbarhaus, das kleine Gekeife mit der Nachbarin, der Besuch des Friedhofs, der sich in Gehdistanz befindet, und die Erinnerungen in jedem einzelnen Raum. Das alles macht die Wohnung erst zu dem, was sie ausmacht. Mit der Kündigung fällt alles in sich zusammen. Doch es geht auch anders: Erneuerung und Verdichtung können aus dem Bestand heraus entwickelt und in Etappen umgesetzt werden. So erhalten die Betroffenen genug Zeit, um die Veränderungen einzuordnen und mitzutragen.»

## ANFECHTUNG ANFANGSMIETZINS

# Was bedeutet der neue Leitentscheid des Bundesgerichts?

**Auch wenn das Bundesgericht die Beweislast zu Ungunsten der Mieter\*innen verschiebt, empfehlen wir weiterhin, den Anfangsmietzins anzufechten.**

**Bundesgericht ändert Beweislast bei Altbauten zugunsten der Vermieterschaft.**

Bei der Anfechtung des Anfangsmietzins galt bisher: Wenn die Vermieterschaft den Mietzins aufgrund von Orts- und Quartierüblichkeit um mehr als 10 Prozent erhöhte, hatte eine Anfechtung gute Erfolgschancen. Die Vermieterschaft musste mit fünf vergleichbaren Mietobjekten aus dem Quartier belegen, dass der neue Mietzins tatsächlich der Orts- und Quartierüblichkeit entspricht. Diesen Beweis zu erbringen, gelang äusserst selten. Gelang es nicht, wurde die Erhöhung des Mietzinses als missbräuchlich eingestuft. Im Mai 2021 erliess das Bundesgericht einen neuen Entscheid, in welchem es die bisherigen Regeln änderte.

**Neue Beweislastverteilung zum Nachteil der Mieter\*innen**

Im neuen Entscheid stellt das Bundesgericht andere Beweislastregeln auf. Künftig gilt die Vermutung, dass die Miete bei einem Wechsel zu stark erhöht wurde, nur dann, wenn die Miete «massiv, um deutlich mehr als 10 Prozent» erhöht wurde. Zudem kann diese Vermutung bei einem lang dauernden Vormietverhältnis von ca. 10 bis 15 Jahren umgestossen werden, wenn die Vermieterschaft zudem begründete Zweifel an der Missbräuchlichkeit wecken kann. Hierzu reichen aber Indizien wie eine inoffizielle Statistik oder ein Privatgutachten. Gelingt dies, fällt die Beweislast auf die Mieter\*innen zurück. Diese müssen nun anhand von fünf vergleichbaren Mietobjekten im Quartier den Beweis erbringen, dass die Miet-

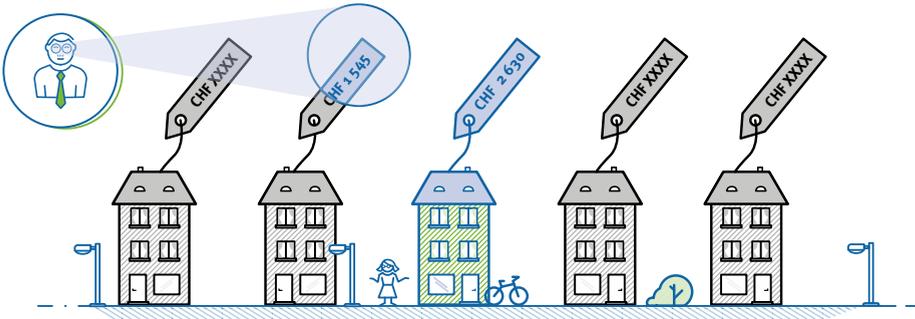


zinsenerhöhung missbräuchlich ist. Mieter\*innen haben meist keinen Zugang zu den Mietpreisen von vergleichbaren Wohnungen in der Nachbarschaft. Das macht die Beweisführung nahezu unmöglich.

**Herausforderung für die Rechtsberatung**

Aufgrund dieses Urteils musste das Rechtsberatungsteam im vergangenen Jahr die Erfolgschancen bei Anfechtungen des Anfangsmietzinses neu beurteilen und seine bisherigen Beratungsstrategien anpassen. Erschwert wurde diese Aufgabe, da das Bundesgericht im neuen Urteil entscheidende Fragen offenlässt. Konkret galt es herauszufinden, wie die Zürcher Schlichtungsbehörden und Mietgerichte die Voraussetzung, der Mietzins müsse «massiv bzw. um deutlich mehr als 10 Prozent» erhöht worden sein, anwenden würden. Und ab welcher exakten Mietdauer von einem lang dauernden Vormietverhältnis, wie es das Bundesgericht verlangt, ausgegangen werden muss. Um den Mieter\*innen künftig den Beweis der Orts- und Quartierüblichkeit zu ermöglichen, werden wir verschiedene Möglichkeiten prüfen (zum Beispiel Anfrage bei Nachbar\*innen, Umfrage im Quartier etc.), wie entsprechende Informationen eingeholt werden können.





**Anfangsmietzins im Zweifel weiterhin anfechten**

Der MV Zürich ermutigt in den meisten Fällen Mieter\*innen weiterhin, einen stark erhöhten Anfangsmietzins anzufechten. Die Chancen, den neuen Mietzins zumindest teilweise zu reduzieren, sind nach wie vor intakt. In vielen Fällen kommt es zu keinem Gerichtstermin, weil bereits vor der Verhandlung ein Kompromiss zwischen Mieter- und Vermieterschaft gefunden werden kann.

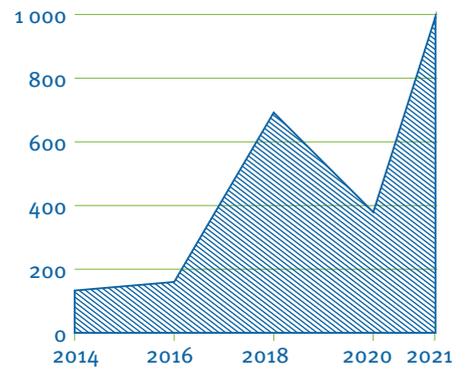
**Bisher**  
 Vermieterschaft muss als Beweis fünf vergleichbare Objekte im Quartier aufzeigen.

**Neu**  
 Mieterschaft muss als Beweis fünf vergleichbare Objekte im Quartier aufzeigen.



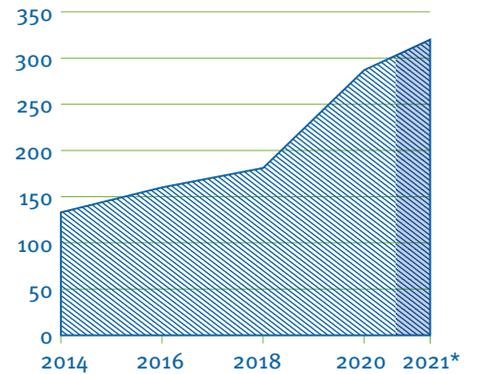
**Entwicklung Anfechtung Anfangsmietzins**

Seit dem 1. November 2013 erhalten Mieter\*innen mit dem Mietvertrag die Mitteilung, wie viel die Person vor ihnen für die Wohnung bezahlt hat (Wiedereinführung der Formularpflicht, Abstimmung vom 25. November 2012). Die Zahl der Beratungen beim MV Zürich und der Verhandlungen vor der Schlichtungsbehörde im Kanton Zürich hat – mit einem Ausreisser im Referenzzinsjahr – stetig zugenommen.



Larissa Steiner und Daniel Decurtins erarbeiten die neue Strategie

**Beratungen beim MV Zürich zum Thema Anfangsmietzins**



**Verfahren vor Schlichtungsbehörde zur Anfechtung des Anfangsmietzins im Kanton Zürich**

\* Fälle im 1. Halbjahr, Prognose fürs 2. Halbjahr.



**Wir unterstützen Sie bei der Anfechtung.**

Eine Anfechtung des Anfangsmietzins bleibt trotz erschwerten Umständen in vielen Fällen lohnenswert. Lassen Sie sich vom Rechtsberatungsteam beraten.

Vereinbaren Sie einen Termin.  
 Telefon 044 296 90 20 | 9–12 und 13.30–17 Uhr (Mo. bis Fr.)

# Wechsel in der Geschäftsleitung



**Nach ziemlich genau drei Jahren verlässt Raffaella Albione den Mieterinnen- und Mieterverband Zürich als Geschäftsleiterin. Nicht weil ihr die Anliegen der Mieter\*innen unwichtig sind, sondern weil es sie wieder vermehrt zu den Zahlen und Finanzen zieht. In den drei Jahren beim MV Zürich konnte Raffaella einiges bewirken und verschiedene Projekte begleiten.**

**Vor drei Jahren hast du beim MV Zürich die Geschäftsleitung übernommen. Wie war deine Ankunft?**

Der Vorstand sowie die Bereichsleiterinnen und Bereichsleiter ermöglichten mir einen guten Einstieg in meine Tätigkeit beim MV Zürich. Während zwei Monaten durfte ich Seite an Seite mit dem damaligen interimistischen Amtsleiter Felix Moser die komplexen Strukturen und die aktuellen Projekte kennenlernen.

**Welches waren die wichtigsten Projekte, die du begleitet hast?**

Dazu gehört bestimmt die Einführung der neuen Mitglieder- und Beratungsdatenbank im Sommer 2020. Viele Weichen waren bereits vor meinem Stellenantritt gestellt worden – nun galt es, das Projekt erfolgreich umzusetzen. Personelle Engpässe, die Referenzzins-Kampagne im Frühling 2020 und die Covid-19-Pandemie stellten uns vor Herausforderungen und bereiteten nicht nur mir die eine oder andere schlaflose Nacht. Umso grösser war die Erleichterung im Team, als die Migration Mitte Jahr

dann glückte und der operative Beratungsbetrieb lückenlos weitergeführt werden konnte. In guter Erinnerung behalte ich auch die Rekrutierung der neuen Schlichter\*innen und Mieter\*innen. Ich lernte dabei viele motivierte Menschen kennen, die sich täglich bei den verschiedenen Schlichtungsbehörden für die Rechte der Mieter\*innen einsetzen. Die Arbeit in den verschiedenen Gremien unserer Dachverbände bereitete mir grosse Freude. Insbesondere in der Verbandsentwicklung des MV Schweiz konnte ich mich gut einbringen. Ein sehr wichtiges Projekt, welches die Strukturen und Prozesse vereinfachen soll.

Toll waren der Zusammenhalt und die gegenseitige Unterstützung in der Geschäftsleitung mit den Bereichsleiter\*innen. Wir mussten während einer intensiven Zeit viele wichtige Entscheide treffen. Dies ist uns meines Erachtens trotz unseren teilweise sehr unterschiedlichen Persönlichkeiten – oder vielleicht genau deswegen – gut gelungen. Als Geschäftsleiterin habe ich nicht oft direkten Kontakt mit unseren ratsuchenden Mitgliedern; die Erfolge erlebe ich oft aus zweiter Hand. Trotzdem ist es ein gutes Gefühl, für eine Organisation tätig zu sein, die so unmittelbar und direkt Ratsuchende unterstützen kann.

**Was wünschst du dem MV Zürich für die Zukunft?**

Ich wünsche dem MV Zürich sinkende Beratungszahlen und weniger Mitglieder. Das würde nämlich bedeuten, dass uns die Mieter\*innen weniger brauchen, ihre Rechte respektiert werden und die Probleme rund um knappen, preisgünstigen Wohnraum gelöst sind. Leider deutet nichts darauf hin, dass dies in naher Zukunft der Fall sein wird. Im Gegenteil: Es warten bereits in den nächsten zwei bis drei Jahren grosse Herausforderungen wie die Abwehr der Angriffe auf das Mietrecht oder die Durchsetzung des Wohnschutzes für Mieter\*innen.

*Der MV Zürich bedankt sich ganz herzlich für den Einsatz von Raffaella Albione während der letzten drei Jahre und wünscht ihr alles Gute bei ihrer neuen Herausforderung am Institut für Volkswirtschaftslehre an der Universität Zürich.*



## Nachfolge noch offen.

Der Vorstand des MV Zürich ist dabei, ein\*e Nachfolger\*in für Raffaella Albione zu rekrutieren. Für die Zeit der Vakanz hat der Vorstand zusammen mit den Bereichsleiter\*innen Rechtsberatung, Zentrale Dienste und Kommunikation sowie der Geschäftsstellenleiterin Winterthur eine Übergangslösung ausgearbeitet.

**von links:** Floria Flügel, Bereichsleiterin Zentrale Dienste, Walter Angst, Bereichsleiter Kommunikation, Eveline Kunz, Geschäftsstellenleiterin Winterthur, und Larissa Steiner, Bereichsleiterin Rechtsberatung

# Finanzbericht

Die Rechnung 2021 des Mieterinnen- und Mieterverbands Zürich schliesst bei einem Betriebsaufwand von 5 589 135 Franken mit einem Gewinn von 40 023 Franken ab. Die Einnahmen aus Mitgliederbeiträgen sind im Vergleich zum Vorjahr um 288 478 Franken gestiegen. Dies ist hauptsächlich auf die Mitgliederbeitragsenerhöhung bei der Mitgliedschaft Wohnen zurückzuführen. Durch die Einführung eines Selbstbehalts bei der Mieter-Rechtsschutzversicherung konnten die Versicherungsprämien um 189 097 Franken gesenkt werden. Wegen der Covid-19-Pandemie blieben die Aussenstandorte des MV Zürich fast ganzjährig geschlossen. Auch fand im Jahr 2021 keine Anpassung des hypothekarischen Referenzzinssatzes statt. Dies führte zu einem tieferen Personalaufwand.

Im Jahr 2021 wurden 30 655 Franken für Neumitglieder ohne Versicherungsdeckung aus dem Rechtshilfe- und Sozialfonds eingesetzt. Der Fonds konnte mittels Ertragsüberschuss um den gleichen Betrag wieder aufgestockt werden. Auch konnten verschiedene Rückstellungen (50 000 Franken Taskforce Mietzins sowie 25 000 Franken IT) und Fondseinlagen (100 000 Franken Aktionsfonds sowie 50 000 Franken Rechtsschutz-Prämienausgleichsfonds) getätigt werden.

In den Aktionsfonds flossen auch die für das Projekt Mieter\*innenaktionen eingegangenen Spenden in der Höhe von 14 718 Franken, die erst im Jahr 2022 ausgegeben werden.

Das langfristige Fremdkapital erhöht sich auf 160 000 Franken, das Eigenkapital auf 1 064 009 Franken.

**Carmen Wettstein**  
Präsidentin MV Zürich

**Floria Flügel**  
Leiterin Zentrale Dienste

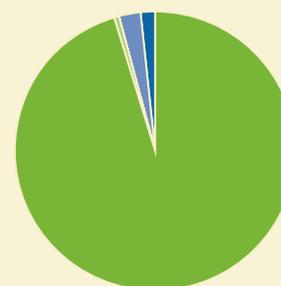
## Erfolgsrechnung 2021

| Ertrag  | 2021             | Anteil             | 2020             |
|---|------------------|--------------------|------------------|
| Mitgliederbeiträge                                      | 5 427 624        | 95,4 %             | 5 139 146        |
| Wohnungsabgaben   | 130 691          | 2,3 %              | 135 915          |
| Honorare Rechtsvertretung und Rechtsauskunft            | 4 739            | 0,1 %              | 10 280           |
| Verkauf Bücher und Broschüren                           | 1 862            | 0,0 %              | 1 337            |
| Spenden   | 91 763           | 1,6 %              | 92 783           |
| Diverse Erträge   | 41 883           | 0,7 %              | 49 266           |
| Mehrwertsteuern   | -10 310          | -0,2 %             | -11 528          |
| <b>Total Ertrag</b>                                     | <b>5 688 252</b> | <b>100,0 %</b>     | <b>5 417 199</b> |
| Aufwand   | 2021             | Anteil             | 2020             |
| Rechtsschutz-Versicherung                               | 1 923 596        | 34,4 %             | 2 112 693        |
| Personalaufwand und Honorare Rechtsberatung             | 2 076 852        | 37,2 %             | 2 195 773        |
| Honorare Rechtshilfefonds                               | 30 655           | 0,5 %              | 20 117           |
| Beitrag an Dachverband                                  | 679 614          | 12,2 %             | 616 968          |
| Büroaufwand   | 221 384          | 4,0 %              | 250 522          |
| Öffentlichkeitsarbeit                                   | 124 898          | 2,2 %              | 247 182          |
| Miete   | 129 106          | 2,3 %              | 130 999          |
| Kleininvestitionen EDV und Mobiliar                     | 21 454           | 0,4 %              | 17 735           |
| EDV-Honorare, -Support und -Erneuerung                  | 106 990          | 1,9 %              | 184 540          |
| Vorstand, Revision und Generalversammlung               | 15 662           | 0,3 %              | 23 063           |
| Regionalgruppen und Schlichter                          | 19 206           | 0,3 %              | 31 948           |
| Rückstellungsbildung (+) und Rückstellungsauflösung (-) | 75 000           | 1,3 %              | -76 688          |
| Fondsbildung (+) und Fondsauflösung (-)                 | 164 718          | 2,9 %              | -274 558         |
| <b>Total Betriebsaufwand</b>                            | <b>5 589 135</b> | <b>100,0 %</b>     | <b>5 480 294</b> |
| <b>Betriebsgewinn</b>                                   | <b>99 117</b>    |                    | <b>-63 095</b>   |
| Finanzerfolg  | -56 936          |                    | -23 820          |
| Betriebsfremder Erfolg                                  | 0                |                    | 1 690            |
| Periodenfremder Erfolg                                  | 219              |                    | -1 630           |
| Steueraufwand   | -2 377           |                    | -2 833           |
| <b>Reingewinn</b>                                       | <b>40 023</b>    | <b>Reinverlust</b> | <b>-89 688</b>   |

# Bilanz 2021

| Aktiven  | 2021             | Anteil         | 2020             |
|--|------------------|----------------|------------------|
| <b>Umlaufvermögen</b>  |                  |                |                  |
| Flüssige Mittel  | 5 450 110        | 97,0 %         | 4 792 066        |
| Debitoren  | 4 062            | 0,1 %          | 9 749            |
| Transitorische Aktiven (vorausbezahlte Rechnungen)           | 123 845          | 2,2 %          | 419 303          |
| <b>Total Umlaufvermögen</b>                                  | <b>5 578 017</b> |                | <b>5 221 118</b> |
| <b>Anlagevermögen</b>  |                  |                |                  |
| Kautionen  | 12 908           | 0,2 %          | 12 908           |
| Mobilien   | 23 615           | 0,4 %          | 18 560           |
| Wertschriften  | 2 000            | 0,0 %          | 2 000            |
| <b>Total Anlagevermögen</b>                                  | <b>38 523</b>    |                | <b>33 468</b>    |
| <b>Total Aktiven</b>   | <b>5 616 540</b> | <b>100,0 %</b> | <b>5 254 586</b> |
| <b>Passiven</b>  | <b>2021</b>      | <b>Anteil</b>  | <b>2020</b>      |
| <b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>                            |                  |                |                  |
| Kreditoren Mehrwertsteuer                                    | 6 592            | 0,1 %          | 7 792            |
| Kreditoren Sozialversicherungen                              | -15 089          | -0,3 %         | -547             |
| Kontokorrente Regionalgruppen                                | 57 280           | 1,0 %          | 68 853           |
| Transitorische Passiven (vorausbezahlte Mitgliederbeiträge)  | 4 026 977        | 71,7 %         | 4 039 235        |
| Transitorische Passiven (geschuldete Rechnungen)             | 186 551          | 3,3 %          | 72 759           |
| Transitorische Passiven (nicht bezogene Ferien und Überzeit) | 130 221          | 2,3 %          | 122 226          |
| Transitorische Passiven (Durchlaufkonto)                     | 0                | 0,0 %          | 0                |
| <b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>                      | <b>4 392 532</b> |                | <b>4 310 318</b> |
| <b>Langfristiges Fremdkapital</b>                            |                  |                |                  |
| Rückstellung EDV   | 25 000           | 0,4 %          | 0                |
| Rückstellung Taskforce Mietzinsen                            | 135 000          | 2,4 %          | 85 000           |
| <b>Total langfristiges Fremdkapital</b>                      | <b>160 000</b>   |                | <b>85 000</b>    |
| <b>Total Fremdkapital</b>                                    | <b>4 552 532</b> |                | <b>4 395 318</b> |
| <b>Eigenkapital</b>  |                  |                |                  |
| Eigenkapital   | 503 303          | 9,0 %          | 592 992          |
| Rechtshilfe- und Sozialfonds                                 | 113 881          | 2,0 %          | 113 881          |
| Aktionsfonds   | 356 801          | 6,4 %          | 242 083          |
| Rechtsschutz-Prämienausgleichsfonds                          | 50 000           | 0,9 %          | 0                |
| Reinverlust  | 40 023           | 0,7 %          | -89 688          |
| <b>Total Eigenkapital</b>                                    | <b>1 064 008</b> |                | <b>859 268</b>   |
| <b>Total Passiven</b>  | <b>5 616 540</b> | <b>100,0 %</b> | <b>5 254 586</b> |

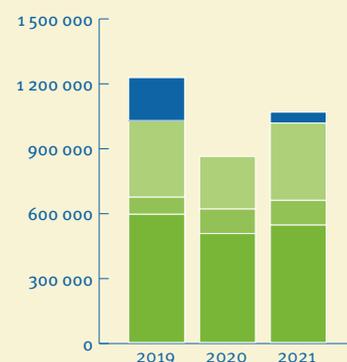
## Ertrag 2021



|                    |        |
|--------------------|--------|
| Mitgliederbeiträge | 95,4 % |
| Haftpflicht        | 0,6 %  |
| Rechtsberatung     | 0,1 %  |
| Spenden            | 1,6 %  |
| Wohnungsabgaben    | 2,3 %  |

95,4 % der Einnahmen entfallen auf Mitgliederbeiträge, 2,3 % auf Honorare für Wohnungsabgaben und 1.6 % auf Spendeneinnahmen.

## Entwicklung Fonds und Eigenkapital



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

Die durch die Auflösung des «Rechtsschutz-Prämienausgleichsfonds» verursachte Reduktion des Eigenkapitals im Jahr 2020 konnte wieder aufgefangen werden.

## Vorstand



**Carmen Wettstein**  
Präsidentin, Zürich,  
Rechtsanwältin



**Silvia Rigoni**  
Vizepräsidentin,  
Zürich, Psychologin



**Hansjörg Bartholdi**  
Winterthur, Lohn-  
buchkontrolleur



**Olaf Handmann**  
Zürich, Ingenieur



**Tobias Langenegger**  
Zürich, Ökonom

Neu



**Felix Moser**  
Zürich, Unternehmer



**Mischa Schiwow**  
Zürich, Filmverleiher



**Patricia Turrin**  
Zürich, Architektin



**Peter Zahradnik**  
Zürich, Rechtsanwalt

## Team

Geschäftsleitung



**Raffaella Albione**  
Geschäftsleiterin

Zentrale Dienste und IT



**Floria Flügel**  
Leiterin Zentrale  
Dienste und IT

Neu



**Dorothee Bleif**  
Fachmitarbeiterin IT  
und Administration

Neu



**Serhat Cific**  
Praktikant



**Nayara Marti**  
KV-Lernende



**Katharina  
Schröttenthaler**  
Buchhalterin



**Albesa Shkodra**  
Produktverantwort-  
liche CRM



**Gabriela Vigniti**  
Verantwortliche  
Mitgliederverwaltung



**Zdenka Vujic**  
Fachmitarbeiterin  
Administration

Rechtsberatung



**Larissa Steiner**  
Leiterin Rechts-  
beratung, Beraterin



**Nicole Schweizer**  
Stv. Leiterin Rechts-  
beratung, Beraterin



**Nevin Bucher**  
Rechtsberaterin



**Daniel Decurtins**  
Rechtsberater



**Florian Gerber**  
Rechtsberater  
MV Business



**Thomas Herren**  
Rechtsberater



**Ladina Jäckle**  
Rechtsberaterin



**Daniela Rohner**  
Rechtsberaterin



**Kurt Zurgilgen**  
Rechtsberater

Winterthur



**Eveline Kunz**  
Geschäftsstellen-  
leiterin Winterthur



**Beatrice Rimml**  
Fachmitarbeiterin  
Administration

Kommunikation



**Walter Angst**  
Leiter Kommunikation



**Manuela Gallati**  
Fachmitarbeiterin  
Kommunikation

## Danke für den Einsatz

Wir bedanken uns bei Laura Baggenstos für ihren Einsatz als Mutterschaftsvertretung in der Kommunikation und bei Manuela Rothen für ihren Einsatz als Vertretung in der Administration aufgrund krankheitsbedingter Abwesenheiten.

Alles Gute auf ihrem weiteren Weg wünschen wir Danijela Rieser und Kai Ambrosini, die den Mieterinnen- und Mieterverband Zürich verlassen haben.

---

### Geschäftsstelle Zürich

Mieterinnen- und Mieterverband Zürich  
Tellstrasse 31  
Postfach 1817  
8021 Zürich

Öffnungszeiten Sekretariat:  
9–12 und 13.30–17 Uhr (Mo. bis Fr.)  
Telefon: 044 296 90 20

---

### Geschäftsstelle Winterthur

Mieterinnen- und Mieterverband Zürich  
Merkurstrasse 25  
Postfach 2080  
8401 Winterthur

Öffnungszeiten Sekretariat:  
9–11.30 Uhr (Mo./Di. und Do./Fr.)  
Telefon: 052 212 50 35

---

[info@mvzh.ch](mailto:info@mvzh.ch) (keine Rechtsauskunft)  
[mieterverband.ch/mv-zh](http://mieterverband.ch/mv-zh)

---

### MV Business

Beratung für Geschäftsmieterinnen und Geschäftsmieter

Telefon: 044 296 90 21  
9–12 und 13.30–17 Uhr (Mo. bis Fr.)

[info@mv-business.ch](mailto:info@mv-business.ch)  
[mv-business.ch](http://mv-business.ch)

2. JUNI 2022

# Einladung zur Mitgliederversammlung

Donnerstag, 2. Juni 2022

Volkshaus, Stauffacherstrasse 60, 8004 Zürich

Ab HB Zürich Tram 3 oder 4 bis Stauffacher

## Mitgliederversammlung

Donnerstag, 2. Juni 2022

Die Mitgliederversammlung findet nach zwei Jahren wieder vor Ort inkl. Essen statt. Sollten aufgrund der Pandemie wieder Schutzmassnahmen ergriffen werden müssen, informieren wir alle Angemeldeten über die Bedingungen. Anmeldeschluss ist der 8. Mai 2022.

## Programm

- 18.00 Eintreffen im Volkshaus** (Weisser Saal)  
kleiner Apéro, Ausgabe der Stimmkarten
- 18.30 Beginn der Mitgliederversammlung**
- 19.00 Essen**

## Traktandenliste

- 1. Protokoll der Mitgliederversammlung 2021\***
- 2. Jahresbericht des Vorstandes**
- 3. Jahresrechnung und Revisionsbericht 2021\***  
Décharge-Erteilung
- 4. Festsetzung des Mitgliederbeitrags 2023**
- 5. Anträge**  
bis 8. Mai 2022 einreichen an:  
MV Zürich, Postfach 1817, 8021 Zürich
- 6. Wahl des Präsidiums, des Vorstandes,  
der Kontrollstelle**
- 7. Varia**

\* Das Protokoll der Mitgliederversammlung 2021 und der Revisionsbericht 2021 sind auf [mieterverband.ch/zuerich](http://mieterverband.ch/zuerich) oder auf Nachfrage in der Geschäftsstelle Zürich oder Winterthur einsehbar.

## Anträge des Vorstandes

TRAKTANDUM 4

**Festsetzung des Mitgliederbeitrags 2023**

**Jahresbeitrag Wohnungsmiete**

unverändert 95 Franken

**Reduzierter Jahresbeitrag Wohnungsmiete**

unverändert 50 Franken

**Jahresbeitrag Geschäftsmiete (MV Business Standard)**

unverändert 250 Franken

**Reduzierter Jahresbeitrag Geschäftsmiete (MV Business Mini)**

unverändert 150 Franken

Alle Jahresbeiträge inkl. Beitrag Dachverbände und Prämie RSV (Rechtsschutzversicherung)

TRAKTANDUM 6

**Wahlen**

**Präsidentin** (bisher): **Carmen Wettstein**, Zürich, Rechtsanwältin  
**Vorstand:** **Hansjörg Bartholdi**, Winterthur, Lohnbuchkontrollleur; **Olaf Handmann**, Zürich, Ingenieur; **Felix Moser**, Zürich, Unternehmer; **Silvia Rigoni**, Zürich, Psychologin/Altersberaterin; **Mischa Schiwow**, Zürich, Filmwissenschaftler; **Patricia Turrin**, Zürich, Architektin; **Peter Zahradnik**, Zürich, Rechtsanwalt

Neu

**Tobias Langenegger**, Zürich, Ökonom

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

**Anmeldung Mitgliederversammlung bis 8. Mai 2022;**  
QR-Code einscannen oder folgenden Link eingeben:

[mieterverband.ch/mv-zh/mitgliederversammlung](http://mieterverband.ch/mv-zh/mitgliederversammlung)

per Mail: [mitgliederversammlung@mvzh.ch](mailto:mitgliederversammlung@mvzh.ch)

per Telefon: 044 296 90 20

