

## Mitgliederversammlung MV Ostschweiz (SG, TG, AR, AI, GL)

Freitag, 12. Mai 2023, 19.00 Uhr  
Stadtsaal Wil

---

### Begrüssung

Präsident Pablo Blöchlinger begrüsst 32 Personen (siehe separate Liste) zur Mitgliederversammlung im Stadtsaal Wil. Als Gast begrüsst wird insbesondere Stadtrat Andreas Breitenmoser, Vorsteher des Departement Versorgung und Energie und damit Chef der Technischen Betriebe der Stadt. Dieser überbringt ein kurzes Grusswort der Wiler Stadtregierung.

Der Präsident gibt anschliessend einige Hinweise zum Ablauf des Abends und informiert über Entschuldigungen. Aus dem Vorstand nicht dabei sein können Susanne Frischknecht (Niederbüren), Antonia Merz (Sevelen) und Hansjörg Lampert (Herisau). Entschuldigen mussten sich auch die drei Nationalrät\*innen Claudia Friedl, Kurt Egger und Franziska Ryser, der St.Galler Stadtrat Peter Jans sowie 16 weitere Mitglieder.

### Referat Solarenergie: Mehr Pfuus mit ZEV

Die Mietrechtsanwältin und langjährige MV-Rechtsberaterin Anja Müller-Gerteis stellt in ihrem Inputreferat neue Lösungen zur gemeinschaftlichen Nutzung von Solaranlagen vor. ZEV steht für 'Zusammenschluss zum Eigenverbrauch' von Solarstrom. Vom kostengünstigen Strom aus der Sonne sollen möglichst schnell auch immer mehr Mietende profitieren. Und damit mithelfen, die Ziele des Pariser Klimaabkommens zu erreichen. In der anschließenden Diskussion wurde aus den Reihen der Mitglieder angeregt, ein Factsheet zum Thema Solarstrom für Mietwohnungen zu erstellen.

### Statutarische Geschäfte

#### Traktandum 1) Begrüssung

Der Präsident begrüsst zum statutarischen Teil der Versammlung.

#### Traktandum 2) Wahl Stimmzähler\*innen

Thomas Widmer wird mit Applaus zum Stimmzähler gewählt.

#### Traktandum 3) Protokoll Mitgliederversammlung 2022

Das Protokoll wurde im Vorfeld von Urs Bosshard gegengelesen. Zu ergänzen ist, dass Barbara Kern an der letzten Mitgliederversammlung ebenfalls als Mitglied des Vorstands gewählt wurde. Das Protokoll wird mit dieser Ergänzung bei wenigen Enthaltungen genehmigt.

#### Traktandum 4) Jahresbericht 2022

Präsident Pablo Blöchlinger trägt den Jahresbericht vor.

**MV Schweiz:** Der nationale Vorstand besteht aus 15 Personen, die sich rund alle sechs Wochen zu Sitzungen treffen, häufig virtuell über Zoom. Neben der wichtigen Aufgabe der Verbandsentwicklung standen im Jahr 2022 die Diskussionen um die Verschlechterungen im Mietrecht im Mittelpunkt. Unser Verband muss in den nächsten Monaten wohl mindestens zwei Referenden ergreifen. Es geht dabei um Einschränkungen der Untermiete und der Aushöhlung des Kündigungsschutzes.

Seit einiger Zeit sammelt unser Verband Unterschriften für einen Appell an das nationale Parlament, den Angriff auf das Mietrecht zu stoppen. Im Februar 2022 belegte eine Studie im Auftrag des MV, dass es zu einer gewaltigen Umverteilung von der Mieter- zur Vermieterseite kommt. So bezahlten im Jahr 2021 die Mieterinnen und Mieter 10 Milliarden Franken und damit im Schnitt 370 Franken pro Wohnung und Monat zu viel Miete. Dies, weil die Zinssenkungen nicht wie vom Gesetz eigentlich vorgesehen an die Mieterschaft weitergegeben wird.

Voraussichtlich Ende Mai wird der Referenzzinssatz angehoben. Wir erwarten einen grossen Beratungsansturm. Die Sektionen der Deutschschweiz haben sich dafür mit einem Mietzinsrechner vorbereitet, mit dem Mietende online eine Anhebung ihrer Miete einer ersten Prüfung unterziehen können. Bei Bedarf kann man sich anschliessend natürlich beraten lassen.

Das CO<sub>2</sub>-Gesetz wurde Mitte Juni 2021 knapp abgelehnt. Der Vorstand des MV Schweiz hat sich im Hintergrund an den politischen Diskussionen um ein Nachfolgeprojekt beteiligt.

Am 18. Juni nun stimmen wir über das Klimaschutzgesetz ab: Während 10 Jahren sollen jährlich 200 Mio. Franken in den Ersatz von Öl-, Gas- und Elektroheizungen fliessen. Wichtig dabei ist, dass es unter dem Strich zu keinen höheren Wohnkosten kommt: Allenfalls höhere Mieten sind durch tiefere Heiznebenkosten zu kompensieren. Unser Verband bzw. die Rechtsberater werden Mietende bei der fairen Umsetzung des Klimaschutzes unterstützen. Sowohl der MV Schweiz wie der MV Ostschweiz empfehlen ein JA zum Klimaschutzgesetz.

**MV Deutschschweiz** Im März 2022 kam es zur Ablösung der veralteten Adressdatenbank auf ein modernes, cloudbasiertes ERP-System (Enterprise Resource Planning). Damit lassen sich verschiedene Prozesse innerhalb einer Softwarelösung zusammenführen, wie etwa die Address- und Beitragsverwaltung sowie Beratungs- oder Wohnungsabgabeterminen. Dank dieses gemeinsamen Projekts aller Sektionen der deutschen Schweiz (mit Ausnahme von Zürich) konnte dieses Vorhaben kostengünstig umgesetzt werden. Im Verlauf der nächsten Jahre schreitet auf dieser neuen Plattform die Digitalisierung der Abläufe weiter voran.

**MV Ostschweiz** Seit September 2021 berät unsere Geschäftsstelle auch die rund 1200 Mitglieder der Sektion Graubünden. Im Januar 2022 haben wir auch für den östlichen Teil des Kantons Schwyz ein Beratungsmandat übernommen. Die neue Adressverwaltung vereinfacht diese Zusammenarbeit unter den Sektionen.

Die Rückmeldungen der auftraggebenden Sektionen sind sehr positiv. Graubünden steht mit einem Mitgliederwachstum von 5.7% im Jahr 2022 an erster Stelle aller Deutschschweizer Sektionen. Das dürfte auch an der verbesserten Erreichbarkeit des Beratungsangebots liegen. Die Sektion Schwyz hat mit 1.4% ebenfalls überdurchschnittlich stark an Mitglieder gewonnen.

**Beratungen** finden meist telefonisch oder per E-Mail statt. Noch immer liegt die Zahl der persönlichen Beratungen deutlich unter den Vor-Covid-Zahlen. An unseren sechs Beratungsorten St.Gallen, Kreuzlingen, Frauenfeld, Rapperswil, Buchs und Wattwil wurden im Jahr 2022 an 110 Terminen total 184 Beratungen vorgenommen. Diese werden von gegen 30 externen Jurist\*innen und Anwält\*innen gewährleistet, faktisch zu ehrenamtlichen Konditionen.

Im Kalenderjahr 2022 kam es zu 6398 telefonischen Beratungen (Vorjahr 5065), ein Plus von gegen 13%. Spitzenthemen: Mängel an der Mietsache 1132 (Vorjahr 955); Wohnungsabgaben 668 (584); und Nebenkostenabrechnungen 790 (560). Pro Anruf kann jeweils mehr als ein Thema besprochen werden. Dies waren 2022 insgesamt 7341 (5667).

Neben telefonischen Beratungen erfolgten viele auch per E-Mail. Im Jahr 2022 waren dies rund 15'948 (15'500) ausgehende Nachrichten und damit wie im Vorjahr rund 61 pro Arbeitstag (260 Arbeitstage im 2022). Rund bei rund der Hälfte aller versandten Mails geht es um mietrechtliche Fragen, die restlichen sind administrativ.

Unser Team von sieben Wohnfachpersonen unterstützt Mietende bei der Wohnungsabgabe. Angeboten werden auch Mängelberatungen. Häufigstes Thema auch im Jahr 2022: Zu hohe Feuchtigkeit und Schimmelbefall. Im Jahr 2021 fanden 231 (255) begleitete Wohnungsabgaben und 7 (15) Mängelberatungen statt.

**Nebenkosten-Anlässe:** Aufgrund der stark gestiegenen Energiepreise haben wir ab Herbst 2022 unter dem Titel 'Nebenkosten-Check' fünf Informationsabende zum Thema Nebenkostenabrechnungen veranstaltet. Zweimal in St.Gallen, je einmal in Frauenfeld, Rapperswil und Glarus. Zwei weitere Anlässe fanden dieses Frühjahr statt, erneut in St.Gallen sowie in Kreuzlingen. Es waren zwischen 15 und 35 Personen dabei.

**Mieterschutz? Kann man wählen:** Nicht ins Berichtsjahr 2022 gehören die Nachwahlen in den Ständerat nach dem Rücktritt von Paul Rechsteiner im Oktober 2022. Paul war lange Jahre Präsident unseres Verbands und vertrat dementsprechend auch die Interessen der Mieterinnen und Mieter während 36 Jahren im nationalen Parlament. Der Mieterverband ist parteipolitisch neutral. Wenn es um die Interessen der Mietenden geht, sind wir aber parteiisch und unterstützen Kandidierende, die für die Rechte der Mietenden eintreten. Entsprechend haben wir uns auch im Ständeratswahlkampf für Barbara Gysi engagiert.

**Geschäftsstelle:** Bis Ende 2022 teilten sich vier Jurist\*innen 245 (Vorjahr drei mit 170) Stellenprozent: Rahel Gsponer, Anja Müller-Gerteis, Raphael Braun und Nico Cavelti. Dieser verstärkte per Januar 2022 das Team. Als juristische Mitarbeiterin arbeitet zudem mit 40% die Studentin Klara Huber im 8. und letzten Semester vor dem Bachelor-Abschluss. Weitere 80% kommen für den Geschäftsleiter Thomas Schwager dazu. Die Geschäftsstelle ist nach wie vor an attraktiver Altstadtlage und umfasst fünf Büroräume.

**Der Vorstand** traf sich im Jahr 2022 zu vier Sitzungen. Einzelne Mitglieder waren jeweils digital zugeschaltet. Unter dem Präsidium von Pablo Blöchliger sind das Lisa Etter, Hansjörg Lampert, Susanne Frischknecht, Barbara Kern, Yvonne Hutzli und Antonia Merz. Yvonne Hutzli ist per Februar 2023 aus dem Vorstand ausgeschieden, da sie neu in einem Teilzeitpensum von 20% als Rechtsberaterin für den Verband tätig ist. Yvonne verfügt über viele Jahre Erfahrung als ehemalige Geschäftsleiterin des MV Glarus. Sie schliesst damit einen Teil der Lücke, die der Weggang nach zwei Jahren von Raphael Braun gerissen hat.

**Die Mitgliederzahlen** sind wie schon im Vorjahr verglichen mit den anderen Deutschschweizer Sektionen überdurchschnittlich stark um 1.7% angestiegen (CH-Ø 1%), und damit von 8014 auf neu 8148 Mitglieder. Diesen Nettoanstieg möglich machten 1001 Neumitglieder (Vorjahr 1113). Im Berichtsjahr kam es zu 662 regulären Kündigungen und 221 Ausschlüssen aufgrund unbezahlter Beiträge.

Diese insgesamt positive Entwicklung war wiederum nur dem grossen Einsatz aller Engagierten beim MVO möglich. Dazu zählt neben dem Team der Geschäftsstelle auch die externen Rechtsberatenden in den Aussenstellen Frauenfeld, Kreuzlingen, Rapperswil, Wattwil oder Buchs, die sieben Wohnungsabnehmenden und natürlich auch die Mitglieder des Vorstands.

Die Mitgliederzahlen zeigen sich auch in der Jahresrechnung und der Budgetplanung 2023 und 2024. Diese wird vom Geschäftsleiter Thomas Schwager präsentiert.

Ein Mitglied erkundigt sich nach der Handhabung des Datenschutzes im Verband. Der Präsident stellt in Aussicht, dass alle Anwesenden per Mail über die entsprechenden Regularien informiert werden [erfolgte am 16. Mai].

Die Abstimmung zum Jahresbericht wird durch Mitglied Urs Bosshard durchgeführt und bei wenigen Enthaltungen genehmigt.

### **Traktandum 5) Jahresrechnung 2022, Revisionsbericht**

Geschäftsleiter Thomas Schwager erläutert die Jahresrechnung. Diese schliesst mit einem ausgewiesenen Verlust von CHF 76'000 ab, nach einem Plus von CHF 15'800 im Vorjahr. Dieser Verlust erklärt sich durch die Bildung einer Arbeitgeberreserve bei der Pensionskasse in der Höhe von CHF 100'000, was einer stillen Reserve entspricht. Der Vorstand entschied sich zu diesem Vorgehen, um drohende Negativzinsen zu vermeiden. Schon wenige Wochen nach dieser Reservebildung erfolgte die Zinswende. Im Rückblick war die Bildung der Arbeitgeberreserve zur Vermeidung von Negativzinsen also unnötig. Ohne diese stillen Reserven hätte der Jahresabschluss statt eines grossen Verlustes einen Gewinn von CHF 14'000 ausgewiesen.

Im Anschluss an diese Erläuterungen verliest Mitglied Hanspeter Breitenmoser den Bericht der Revisionsstelle (Büro Ö, St.Gallen). Dem Vorstand wird einstimmig bei wenigen Enthaltung die Decharge erteilt.

### **Traktandum 6) Budget 2023**

Ein Budget dient als Richtschnur. Um es den Entwicklungen anzupassen, verabschiedet der Vorstand immer auch eines für das übernächste Jahr. Nach der Präsentation des Budgets 2023 wird dieses einstimmig bei zwei Enthaltung genehmigt.

### **Traktandum 7) Wahl der Revisionsstelle**

An der letzten Hauptversammlung in Glarus ging im Rahmen der Verabschiedung langjähriger Vorstandsmitglieder die Bestätigung der Revisionsstelle Büro Ö, St.Gallen vergessen. Dieses Versäumnis soll heute bereinigt werden.

Die bisherige Revisionsstelle wird in Ihrem Amt für die dreijährige Amtsdauer bis zur Hauptversammlung im Frühling 2025 einstimmig bei zwei Enthaltungen im Amt bestätigt.

### **Traktandum 8) Allgemeine Umfrage**

Keine Wortmeldungen.

12.5.2023

Der Protokollführer Thomas Schwager