

Jahresbericht 2020

Mieterinnen- und Mieterverband Zürich



**Gezügelt wird immer –
auf Wohnungsabgabe** Seite 6–7

Infos zu QR-Codes

Wir haben dieses Jahr viele Links zu weiteren Informationen oder Angeboten des MV Zürich als QR-Code angegeben.

Mit den meisten Handys können Sie den QR-Code direkt mit der Kamera scannen; so gelangen Sie zu den weiterführenden Informationen. Bei älteren Smartphones muss allenfalls eine separate QR-Code-Scanner-App heruntergeladen werden.

mieterverband.ch/mv-zh



Balkonkonzerte und Telefonberatungen

Liebes MV-Mitglied



Carmen Wettstein
Präsidentin



Raffaella Albione
Geschäftsleiterin

Unser Leben wurde im Jahr 2020 durch die Covid-19-Pandemie entscheidend geprägt. Viele Wohnungen wurden zu Arbeitsplätzen umfunktioniert, und wir verbrachten wohl so viel Zeit wie noch nie in den eigenen vier Wänden. Neben Balkonkonzerten oder Einkaufshilfen entstanden in vielen Siedlungen weitere tolle Projekte, die das Zusammenleben in diesen turbulenten Zeiten bereicherten. Die neuen Lebensgewohnheiten führten aber auch zu Unstimmigkeiten: wenn die Kinder trampelten und der Nachbar im Homeoffice telefonieren wollte, wenn sich die Vermieterin weigerte, die Anschlüsse für eine bessere Internetleitung zu bestellen oder wenn eine spezielle «antibakterielle Reinigung» bei der Wohnungsabgabe gefordert wurde. Uns war es ein grosses Anliegen, die Mieter*innen in dieser Zeit nicht allein-zulassen. Das haben wir geschafft. Auch wenn wir die Geschäftsstellen nicht durchgehend offen halten konnten, waren wir für persönliche Beratungen am Telefon doch immer erreichbar.

Im März 2020 wurde der hypothekarische Referenzzinssatz auf das historische Tief von 1,25% gesenkt. Ein Geschenk an die Mieter*innen mitten in der Krise, da die meisten ein Anrecht auf eine Mietzinssenkung hatten (oder immer noch haben). Das Rechtsberatungsteam war gefordert. Es trafen so viele Anfragen bei uns ein wie noch nie. Unsere Berater*innen begleiteten die Mieter*innen auf dem Weg zur Mietzinssenkung. Dieser führte im Idealfall vom Mietcheck über die Anfrage an die Vermieterschaft zur Mietzinssenkung. Manchmal war ein Umweg über die Schlichtungsbehörde notwendig.

Während alldem fand hinter den Kulissen des MV Zürich die Ablösung unserer 30 Jahre alten Mitgliederverwaltung statt.

Für einen Verband wie unseren eine Herkulesaufgabe neben dem laufenden Betrieb. Wir freuen uns, dass der Übergang zum neuen System geklappt hat und der Beratungsbetrieb nicht unterbrochen werden musste.

Unsere Mitgliederversammlung findet am Donnerstag, 27. Mai 2021, statt. Wir laden ein zu einer elektronischen Versammlung. Falls es die Umstände zulassen, würden wir daneben gerne eine beschränkte Anzahl von Mitgliedern vor Ort begrüssen. Die Einladung inklusive der Traktanden und aller Informationen zur Anmeldung finden Sie auf der letzten Seite.

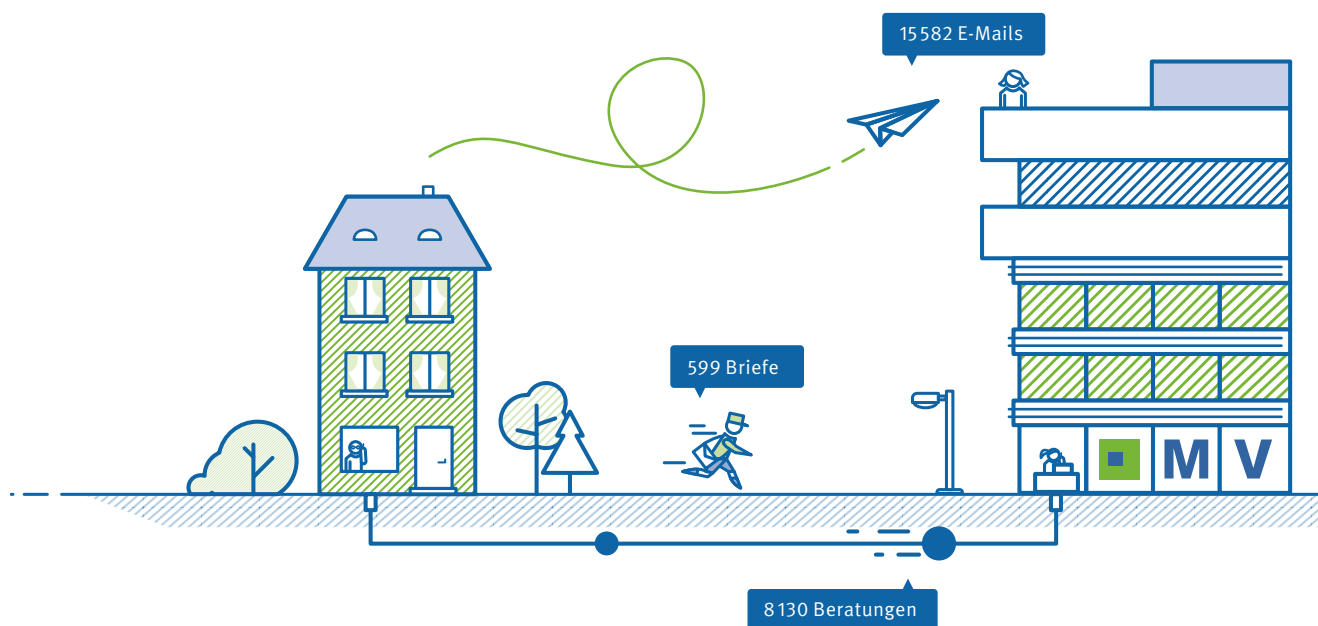
Wir haben dieses Jahr viel Einsatzbereitschaft, Solidarität, Anteilnahme und Menschlichkeit bei unseren Tätigkeiten im MV Zürich verspürt. Vielen Dank an alle für den guten Rückhalt. Wir schauen vorwärts und hoffen, dass sich die Situation für alle entspannt und wir im Sommer wieder zusammen ein Glace in der Gartenbeiz geniessen können.

Herzliche Grüsse

Carmen Wettstein
Präsidentin MV Zürich

Raffaella Albione
Geschäftsleiterin MV Zürich

Das Jahr 2020



24 311

Rechtsberatungen

Das Team der Rechtsberater*innen beantwortete 1626 Anfragen von Geschäftsmieter*innen und 22 685 Anfragen von Wohnungsmieter*innen. Die Anfragen erreichten uns grösstenteils per E-Mail (15 582) und per Post (599). Daneben fanden 8 130 persönliche Beratungen statt. Die persönlichen Beratungen in Zürich, Winterthur, Bülach, Horgen und Dietlikon wurden aufgrund der Einschränkungen des Bundes bezüglich Covid-19 vom 16. März bis Ende Mai 2020 und ab dem 25. November 2020 per Telefon durchgeführt. So konnten wir gewährleisten, dass wir durchgehend für die Ratsuchenden da waren.

988 621

Besuche auf der Website

Die Senkung des Referenzzinses und mietrechtliche Fragen rund um die Corona-Krise haben viele Personen aus dem Kanton Zürich auf unsere Website geführt. Die Zahl der Nutzer*innen aus dem Kanton Zürich von mieterverband.ch hat sich im Vergleich zum Vorjahr (411981) mehr als verdoppelt.

53 267

Mitglieder

Der MV Zürich hat 53 267 Mitglieder (Stand 15.03.2021). Davon sind 51107 Wohnungsmitgliedschaften und 2 160 Business-Mitgliedschaften. Im Vergleich zum letzten Jahr ist das ein Plus von insgesamt 922 Mitgliedschaften.

4 735

Neumitglieder

Im Jahr 2020 sind 4 735 Mitglieder dem MV Zürich beigetreten.

722

Wohnungsabgaben

Unsere Expert*innen unterstützten während des ganzen Jahres Mieter*innen bei den Wohnungsabgaben. Einen Grosseinsatz leisteten sie insbesondere bei den Hauptabgaben Ende März, Juni und September.

158

mandatierte Personen

Neben den 30 Vertrauensanwält*innen besetzen 128 vom MV Zürich vorgeschlagene Miet-schlichter*innen und Mietrichter*innen 158 Amtspositionen an den 12 Bezirksgerichten im Kanton Zürich.

718

anwaltschaftliche Vertretungen

718 Personen wurden durch einen Anwalt oder eine Anwältin des MV Zürich in ihren mietrechtlichen Begehren unterstützt.

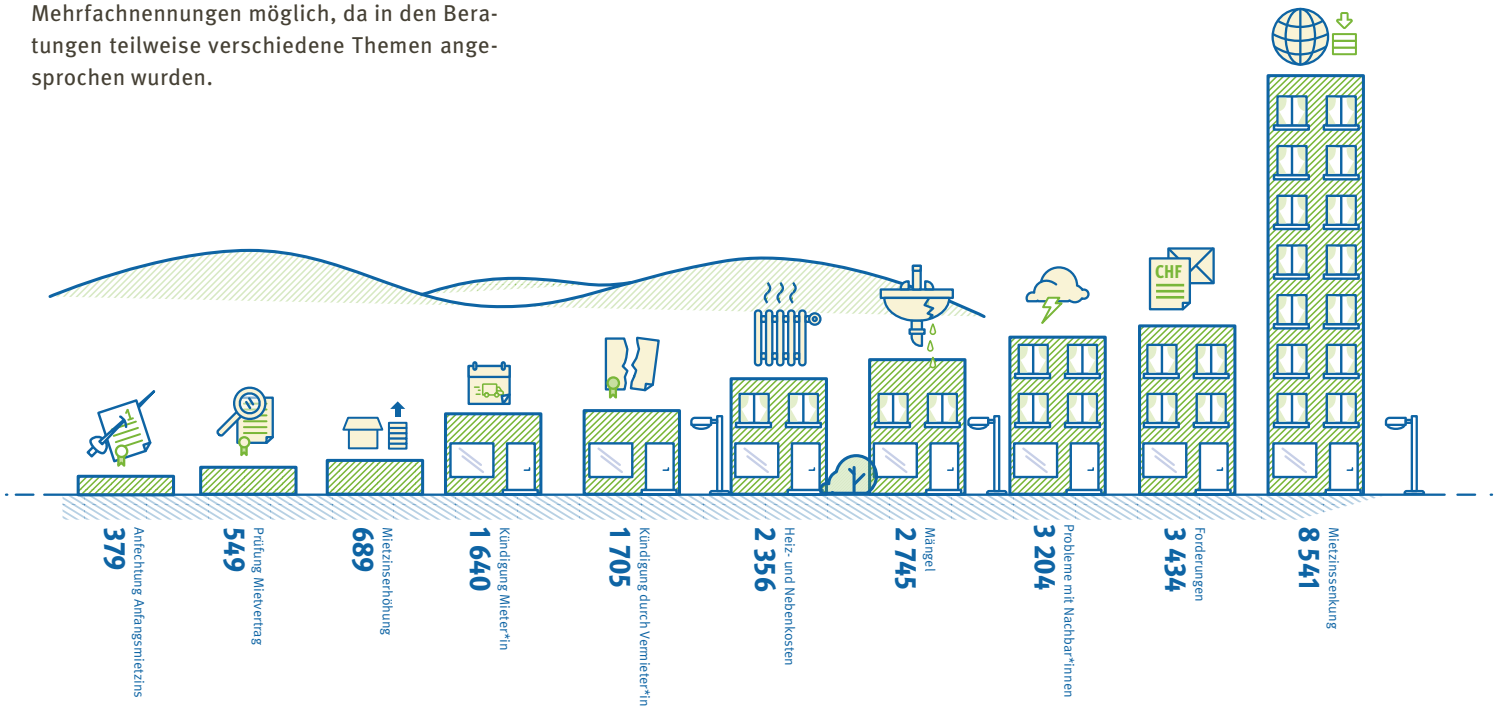
83

Menschen im Einsatz

24 fest angestellte Teammitglieder, 33 juristische Berater*innen, 10 administrative Springer*innen und 16 Wohnfachexpert*innen sind für den MV Zürich im Einsatz und setzten sich für die Anliegen der Mieter*innen ein.

Topthemen der Rechtsberatung

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

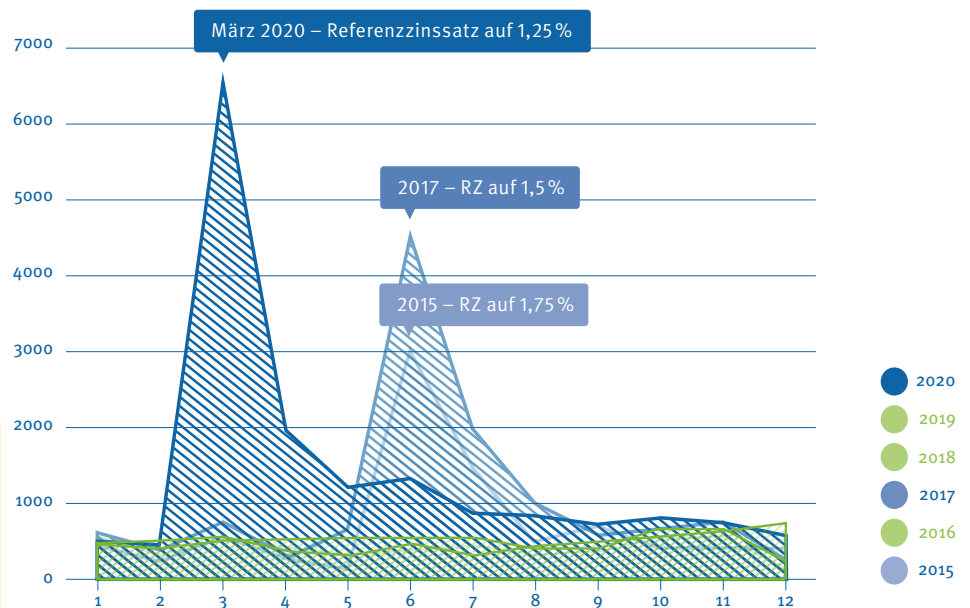


Der Referenzzins ist gesunken. Ihre Miete auch?

Der Mietzins ist an den Referenzzinssatz gekoppelt. Sinkt der Referenzzins, haben Mieter*innen grundsätzlich einen Anspruch auf eine Mietzinssenkung. Der Referenzzins sank im Juni 2015 auf 1,75 %, im Juni 2017 auf 1,5 % und im März 2020 auf 1,25 %. Die Beratungsanfragen hinsichtlich Referenzzinssenkungen nahmen 2015 und 2017 sprunghaft zu.

Die letzte Senkung im März 2020 übertraf aber diejenigen der Referenzzinsjahre 2015 und 2017 bei Weitem. Überdurchschnittlich vielen Meldungen gingen direkt nach der Senkung im März beim MV Zürich ein, und die Anfragen blieben auch in den folgenden Monaten auf einem sehr hohen Stand. Das Team der Rechtsberater*innen wurde während zwei Monaten von vier Student*innen unterstützt, die sich ausschliesslich mit Anfragen zur Mietzinssenkung befassten. Das Rechtsberatungsteam leistet einen Sondereinsatz, um alle Anfragen möglichst rasch zu beantworten.

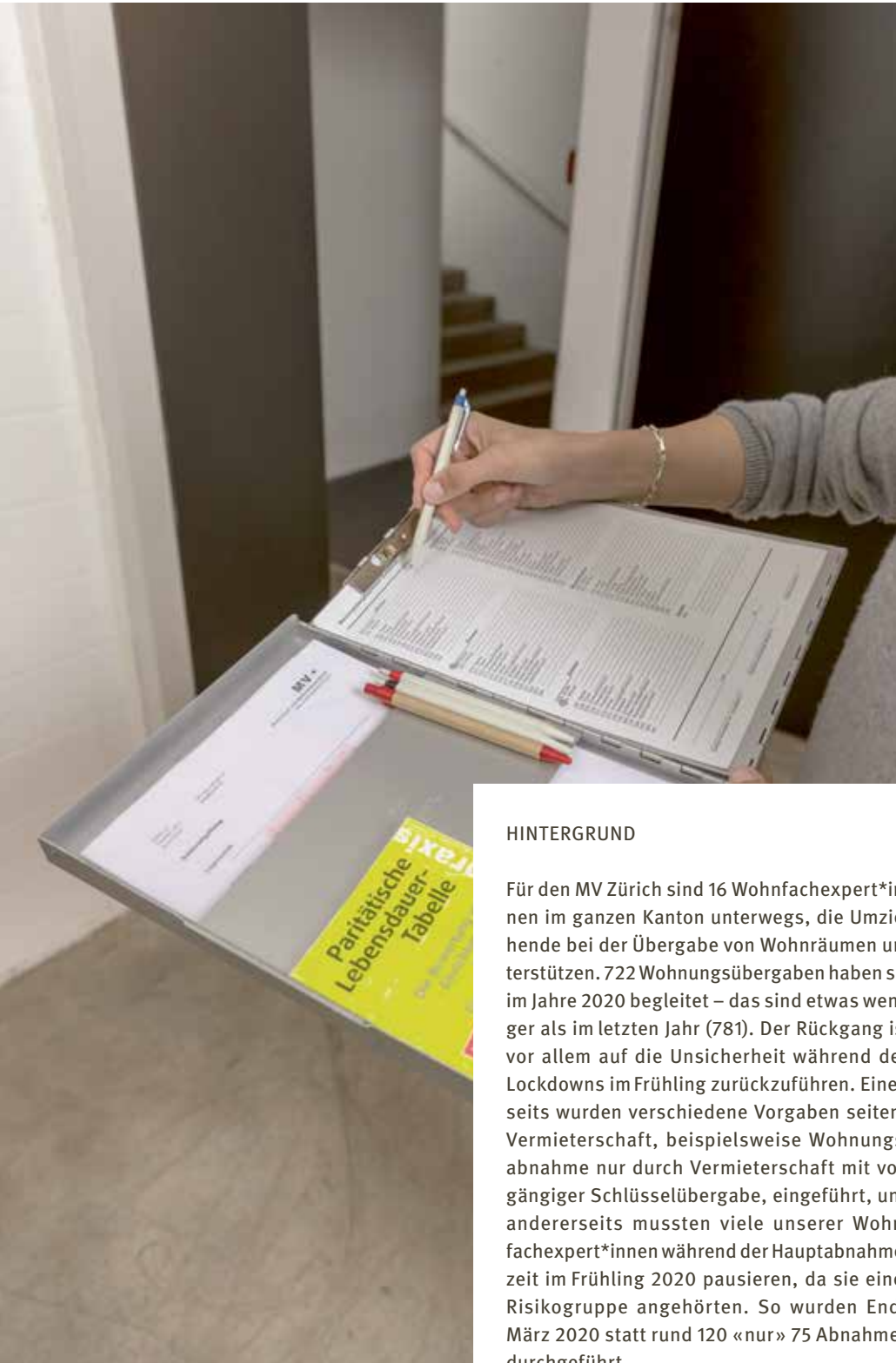
Rechtsberatungen 2020



Eingang Anfragen bis zum 15. März	ca. 3 200
Total Mailantworten	4 171
Total Beratungen	3 384
Downloads Musterbrief	ca. 20 000

AUF WOHNUNGSÜBERGABE

Gezügelt wird immer



HINTERGRUND

Für den MV Zürich sind 16 Wohnfachexpert*innen im ganzen Kanton unterwegs, die Umziehende bei der Übergabe von Wohnräumen unterstützen. 722 Wohnungsübergaben haben sie im Jahre 2020 begleitet – das sind etwas weniger als im letzten Jahr (781). Der Rückgang ist vor allem auf die Unsicherheit während des Lockdowns im Frühling zurückzuführen. Einerseits wurden verschiedene Vorgaben seitens Vermieterschaft, beispielsweise Wohnungsabnahme nur durch Vermieterschaft mit vorgängiger Schlüsselübergabe, eingeführt, und andererseits mussten viele unserer Wohnfachexpert*innen während der Hauptabnahmezeit im Frühling 2020 pausieren, da sie einer Risikogruppe angehörten. So wurden Ende März 2020 statt rund 120 «nur» 75 Abnahmen durchgeführt.

Bea Baltensberger, Ferda Öztürk, Fabian Würmli und Jürg Fontana sind alles routinierte Wohnfachexpert*innen, die ihre Aufgabe mit viel Fachwissen und Leidenschaft übernehmen. Die vier geben uns einen Einblick in ihre Tätigkeit und verraten, wie sie das Jahr 2020 erlebt haben.

Es gibt keinen Zügelstopp

Die Verunsicherung bei den Mieter*innen vor dem Zügeltermin von Ende März 2020 war gross. Die Telefone beim MV Zürich liefen heiss. Das erwartete Chaos blieb dann aber aus: Die meisten Wohnungswechsel konnten wie geplant stattfinden, es brauchte jedoch etwas mehr Absprachen bei der Durchführung der Abnahmen und etwas Gewöhnung an die neuen Rahmenbedingungen. Darin sind sich alle vier Expert*innen einig. Mit einem Schmunzeln erinnert sich Jürg Fontana an eine Abgabe ganz zu Beginn der Pandemie: «Da traf Ganzkörperanzug inklusive Mundschutz und Handschuhen auf eine Umarmung. Aber mit Ruhe und Sachlichkeit fand sich ein gemeinsamer Weg. Und mit der Zeit habe ich auch gelernt, dass ich mich wärmer anziehen muss, da die Fenster immer offen standen.» – «Hin und wieder war ein kleiner Hinweis auf das korrekte Tragen der Maske oder auf die Einhaltung der Abstände nötig», berichtet Bea Baltensberger. Laut Fabian Würmli «fanden die Abnahmen im März ohne grosse Diskussionen statt, da alle möglichst rasch fertig sein wollten. Es schien fast, als würde man mit Maske allfällige Mängel übersehen.» Ferda Öztürk hat die Mieter*innen als sehr dankbar in Erinnerung. «Ich glaube, ich konnte durch meine Anwesenheit Ruhe und Sicherheit vermitteln und etwas Routine hineinbringen.»



Jürg Fontana
Seit 25 Jahren Wohnungsabnehmer
und Mängelexperte, Architekt,
Lichtdesigner, Mietschlichter



Fabian Würmli
Seit 9 Jahren Wohnungsabnehmer
und Mängelexperte, Architekt,
Mietschlichter

Du weisst nie, was dich erwartet

Als Wohnungsabnehmer*in ist viel Verhandlungsgeschick gefragt. Oft entscheiden sich Mieter*innen dafür, Expert*innen bei der Übergabe hinzuzuziehen, wenn das Verhältnis zur Vermieterschaft angespannt ist. «Ich tausche mich vor der Übergabe mit dem Mieter oder der Mieterin aus. Dabei versuche ich herauszufinden, ob es bekannte Schäden gibt und wo heikle Punkte sein können. Falls keine Reinigungsfirma anwesend ist, weise ich darauf hin, dass Putzmaterial hilfreich ist, wenn noch was nachgebessert werden muss», erläutert Bea Baltensberger die Vorbereitung auf eine Übergabe. Das Ziel bei der Wohnungsübergabe ist, festzuhalten, was alles ordentlich zurückgegeben wurde, wo allfällige Schäden bestehen und von wem diese übernommen werden müssen. Dabei ist neben dem fachlichen Wissen, zum Beispiel bezüglich Lebensdauer oder Materialien, auch die Fähigkeit, Lösungen zu finden, gefragt. «Vermitteln, eingreifen und eine Lösung finden, auch bei einem schwierigen Vertrauensverhältnis» – so beschreibt Jürg Fontana seine Aufgabe. Die meisten Begleitungen verlaufen ruhig, und beide Parteien können zufrieden auseinandergehen. Geschichten von schwierigen Vermieter*innen und verwirrten oder zornigen Mieter*innen kennen aber alle. Sie sind nicht die Regel. «Du weisst, trotz vorheriger Abklärung, nie genau, was dich erwartet, weil die Situation vor Ort nicht planbar ist», erklärt Ferda Öztürk. «Das macht jede Wohnungsübergabe einzigartig und und zu einer abwechslungsreichen Aufgabe.»



Ferda Öztürk
Seit 5 Jahren Wohnungsabnehmerin,
Architektin/Innenarchitektin



Bea Baltensberger
Seit mehr als 30 Jahren Wohnungs-
abnehmerin, Sozialversicherungsspe-
zialistin, Mietschlichterin

Hilfe bei der Wohnungsübergabe?

Vergünstigung für Mitglieder des MV

Vermittlung unserer Berater*innen über
044 296 90 20

Unsere Wohnfachexpert*innen begleiten Sie bei der Abgabe oder der Übernahme von Mieträumen. Bei Bedarf erstellen sie ein Zustandsprotokoll.

VOR ORT UND VIRTUELL

Fit für digitale Veranstaltungen

Der MV Zürich bietet seinen Mitgliedern und weiteren interessierten Personen regelmässig Infoveranstaltungen zu den Themen Wohnungsübergabe, Wohnungssuche im Alter sowie Heiz- und Nebenkostenabrechnung an. Die Veranstaltungen sind sehr beliebt und finden normalerweise in Winterthur und Zürich statt. Seit letztem Herbst sind wir aber auch digital unterwegs.



Wir waren lange unsicher, ob und wie wir unsere Herbstveranstaltung 2020 durchführen sollten. Den äusseren Umständen zum Trotz beschlossen wir, an den Terminen festzuhalten und etwas Neues zu wagen: Wir planen nicht nur eine Veranstaltung vor Ort, sondern richten uns auch auf eine Onlineveranstaltung via Zoom-Webinar ein.

Mit «Fit für die Wohnungssuche im Alter» boten wir im September 2020 die erste Infoveranstaltung online an. Eine begrenzte Anzahl an Zuschauer*innen konnte vor Ort im Volkshaus teilnehmen. Überrascht und sehr erfreut waren wir über die vielen Online-Teilnehmer*innen. «Das war richtig einfach», «Ich habe das zum ersten Mal versucht, und es hat geklappt» oder «Danke für die Möglichkeit, von zu Hause aus teilzunehmen» waren ein paar der tollen Rückmeldungen. Das hat uns darin bestärkt, auf dem richtigen Weg zu sein. Auch die letzte Veranstaltung im Jahr 2020, «Fit für die Heiz- und Nebenkostenabrechnung», wurde per

Webinar übertragen und fand bei den Teilnehmer*innen viel Anklang. Alle Fragen aus dem Publikum konnten beantwortet werden, auch wenn uns manchmal die Reihenfolge der Wortmeldungen vor schwierige Entscheidungen stellte, da sowohl digital als auch im Publikum die «Hand» gehoben wurde.

Im Jahr 2021 haben wir bis Ende März ausschliesslich Onlineveranstaltungen durchgeführt. Die Termine für das weitere Jahr sind gesetzt, und an der Teilnahme via Webinar werden wir festhalten. Der persönliche Austausch ist wichtig, und so werden wir vorab entscheiden, ob auch eine Teilnahme vor Ort ermöglicht werden kann.

Veranstaltungsinfos

Alle Infos zu den Veranstaltungen «Fit für die Wohnungsübergabe», «Fit für die Wohnungssuche im Alter» und «Fit für die Heiz- und Nebenkostenabrechnung» sowie zu deren Durchführung sind auf der Website des MV Zürich unter «Events» zu finden.

mieterverband.ch/mv-zh/events.html





Demo vom 19. März 2019 auf der Gemüsebrücke

BRUNAUPARK: MIETER*INNEN ERKÄMPFEN BLEIBERECHT

Wenn die CS-Pensionskasse ihr Neubauprojekt nicht realisieren kann, werden die Mietverträge zu den bisherigen Konditionen fortgesetzt.

Im Januar 2019 haben 200 Mieter*innen des Brunauparks in Zürich an einer vom MV Zürich einberufenen Mieter*innenversammlung die Gründung der IG Leben im Brunaupark in die Wege geleitet. Vier Monate später haben 200 Mieter*innen die Kündigung auf den 30. Juni 2020 oder 2023 erhalten. Zusammen mit der IG Leben im Brunaupark hat der MV Zürich die rechtlichen Schritte eingeleitet und politischen Druck aufgebaut. Es hat sich gelohnt. Im Februar 2021 konnten 82 hängige Kündigungsschutzverfahren mit einer bahnbrechenden Vereinbarung abgeschlossen zu werden.

Die Vereinbarung

In der Vereinbarung sichert die CS-Pensionskasse den 82 Mieter*innen zu, dass die Mietverhältnisse weitergeführt werden, wenn die Eigentümerin im laufenden Rekursverfahren keine Baubewilligung erhält (das Baurekursgericht hat die Baubewilligung im September

2020 aufgehoben). Wenn die CS-Pensionskasse doch noch eine Baubewilligung erhalten sollte, dürfen die 82 Mieter*innen bis Baubeginn in ihrer Wohnung bleiben, mindestens aber bis am 30. Juni 2024 (geplante Bauetappe 1) beziehungsweise bis am 31. Dezember 2025 (Bauetappe 2). Die Mieter*innen und die IG Leben im Brunaupark haben dieser Vereinbarung im Dezember 2020 an einer online durchgeführten Mieter*innenversammlung zugestimmt. Inzwischen zeichnet sich ab, dass auch alle in den vom Abbruch bedrohten Häusern lebenden Mieter*innen mindestens bis Juni 2024 beziehungsweise Dezember 2025 zu den bisherigen Konditionen in ihrer Wohnung bleiben können.

Ein Durchbruch

Die Vereinbarung ist ein Durchbruch. In Kündigungsschutzverfahren konnte ein Bleiberecht bis Baubeginn seit Längerem nicht mehr durchgesetzt werden. Die Gerichte gaben den Vermieter*innen freie Hand, ihre Liegenschaften für ein erst vages Bauvorhaben leer zu kündigen. Im Brunaupark ist das anders. Das sollte Schule machen.

Mieter*innenaktionen

Das Geschäft mit Immobilien boomt. Verkauf, Sanierung und Abriss von Liegenschaften und daraus oft resultierende Leerkündigungen sind schon fast an der Tagesordnung. Wir setzen uns für die Rechte von betroffenen Mieter*innen ein und motivieren sie, sich mit unserer Unterstützung Gehör zu verschaffen. Je früher wir von Abriss- und Sanierungsplänen erfahren, umso grösser ist die Chance, dass Sie Ihre Rechte durchsetzen können.



Abbruch eines Hauses, 2018

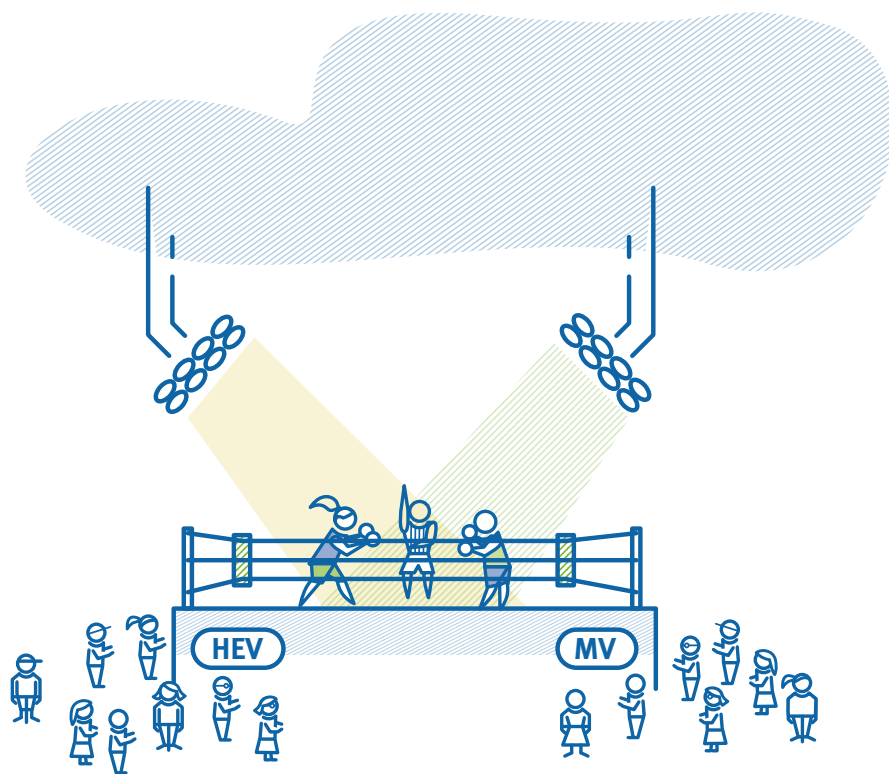
Bei Verdacht melden!

Haben Sie den Verdacht, dass auch bei Ihnen bald verkauft, saniert oder abgerissen wird? Werden Wohnungen nur noch befristet vermietet? Besichtigen Architekten oder potenzielle Käufer*innen die Liegenschaft? Zögern Sie nicht und melden Sie sich bei uns via Kontaktformular. Wir prüfen Ihre Angaben und nehmen mit Ihnen Kontakt auf.

mieterverband.ch/mv-zh/mieteraktionen



Wahlen der Mietschlichter*innen und Mietrichter*innen 2020–2026



Schlichtungsverhandlungen Kanton Zürich

Bei der Zunahme der Schlichtungsverhandlungen dürfte die Senkung des hypothekarischen Referenzzinssatzes eine Rolle gespielt haben. Die Verfahren zum Thema Mietzinssenkung sind stark angestiegen. Auffallend ist aber auch, dass es im Jahr 2020 bedeutend mehr Verhandlungen zu ordentlichen und ausserordentlichen Vertragskündigungen und Erstreckungen gab.

Alle 128 vorgeschlagenen Kandidat*innen des MV Zürich bestätigt

HINTERGRUND

Bei Streitigkeiten aus Mietverhältnissen über Wohn- und Geschäftsräume, die selber nicht gelöst werden können, gelangen Mieter*innen und Vermieter*innen an die Schlichtungsbehörde. Die 12 Schlichtungsbehörden im Kanton Zürich sind bei den jeweiligen Bezirksgerichten angesiedelt. Zuständig ist die Schlichtungsbehörde, in deren Bezirk sich das Mietobjekt befindet. Die Schlichtungsbehörde setzt sich zusammen aus dem Vorsitz und je einer Vertretung des MV und des Hauseigentümerverbandes. Kann eine Streitigkeit auch vor der Schlichtungsbehörde nicht gelöst werden, führt der Weg weiter ans Mietgericht. Alle sechs Jahre schlagen die Verbände ihre Vertreter*innen für die nächste Legislatur vor.

Wahlvorschläge 2020–2026

Nach einem langen und genauen Auswahlverfahren konnte der MV Zürich im Frühling 2020 seine Wahlvorschläge für die Schlichtungsbehörden und die Mietgerichte einreichen. Alle 97 Mietschlichter*innen für 108 Ämter und alle 31 Mietrichter*innen für 50 Ämter wurden von den entsprechenden Gerichten bestätigt. 33 neue Kandidat*innen sind seit diesem Sommer tätig. Den zurückgetretenen Mitgliedern möchten wir an dieser Stelle nochmals für ihren Einsatz danken.

	2020		2019
Neueingänge	4 910	Neueingänge	4 136
Kündigungen/Erstreckungen	1459	Kündigungen/Erstreckungen	931
Mängel	306	Mängel	114
Mietzinssenkung	816	Mietzinssenkung	107

(Quelle: Medienmitteilung vom 23. 03. 2021/Bundesamt für Wohnungswesen (BWO))

Bezirk Affoltern

Mietrichter*innen: Huggenberger, Felicitas; Meier-Stehlik, Claudia (neu); Suffert, Christian (neu)

Schlichter*innen: Gallusser, Esther; Vujic, Zdenka; Halter, Adrian (neu); Würmli, Fabian (neu)

Bezirk Andelfingen

Mietrichter*innen: Baltensberger, Bea; Jacob, Cornelia; Suffert, Christian (neu)

Schlichter*innen: Eichenberger, Doris; Wagner, Marianne

Bezirk Bülach

Mietrichter*innen: Ebnöther, Urs; Fischer, Kurt; Gerber, Florian (neu); Humbert, Denis G.

Schlichter*innen: Angele, Catrina; Eichenberger, Doris (neu); Eisele, Maria (neu); Hausammann, Michel; Kaufmann Schumacher, Christian; Rentsch, Martin; Schicker, Brigitte

Bezirk Dielsdorf

Mietrichter*innen: Asadi, Jahangir; Ebnöther, Urs; Reller, Andreas; Lohrer Rusch, Maya (neu); Renz, Philipp (neu)

Schlichter*innen: Angele, Esther (neu); Steiner, Larissa (neu); Stierli, Silvia; Dani, Gzim (neu); Mastro Monaco, Igor (neu)

Bezirk Dietikon

Mietrichter*innen: Baltensberger, Bea; Gonzalez del Campo, Federico; Hausammann, Michel (neu); Meier-Stehlik, Claudia (neu); Winkler Angulo Ortiz, Ursina

Schlichter*innen: Bethlen, Ilona; Bottler, Fedor (neu); Dani, Gzim; Hammerer, Sandra (neu); Jacob, Cornelia; Mastro Monaco, Igor (neu); Ofner-Venez, Natascha; Stierli, Silvia; Vujic, Zdenka; Zoricic, Daniel

Bezirk Hinwil

Mietrichter*innen: Bossard, Urs (neu); Leu, Agnes; Schweizer, Nicole (neu)

Schlichter*innen: Asadi, Jahangir (neu); Bussmann, Barbara; Grauwiler, Monika; Mühlbach, Kurt; Rüfenacht, Stefan

Bezirk Horgen

Mietrichter*innen: Hausammann, Michel; Vogel-Jost, Monika; Winkler Angulo Ortiz, Ursina (neu)

Schlichter*innen: Arnold, Martha (neu); Bertenghi, Claudia (neu); Horn, Heinz; Knabenhans, Hanspeter; Linder, Hanspeter; Michel, Erich; Meier-Stehlik, Claudia

Bezirk Meilen

Mietrichter*innen: Ebnöther, Urs; Mori, Charles (neu); Roth, Daniel

Schlichter*innen: Decurtins, Daniel (neu); Rippmann, Stephanie; Schiffmann, Ursina; Shala, Adonis (neu); Winkler Angulo Ortiz, Ursina

Bezirk Pfäffikon

Mietrichter*innen: Badertscher, Ueli; Leu, Agnes; Roth, Daniel

Schlichter*innen: Asadi, Jahangir; Grauwiler, Monika (neu); Gruber, Angelika; Mühlbach, Kurt; Muraro, Gaudenz; Schweizer, Nicole (neu)

Bezirk Uster

Mietrichter*innen: Badertscher, Ueli; Braun, Anna; Bussmann, Barbara; Roth, Daniel

Schlichter*innen: Borsani, Fausta; Schneeberger, Peter; Tschannen, Nathalie; Rüfenacht, Stefan (neu); Würth, Isabelle (neu)

Bezirk Winterthur

Mietrichter*innen: Baltensberger, Bea; Hauser, David; Renz, Philipp (neu); Schiffmann, Ursina (neu); Vogel-Jost, Monika

Schlichter*innen: Dillier, Julia (neu); Dubach, Malu; Graf, Peter; Hofmann, Raphael (neu); Kunz, Eveline; Müller, Bruno; Suter, Cornelia

Bezirk Zürich

Mietrichter*innen: Arnaud, Robert (neu); Ebnöther, Urs; Gasche, Jürg; Gonzalez del Campo, Federico; Huggenberger, Felicitas; Jacob, Cornelia; Reller, Andreas; Renz, Philipp (neu); Schweizer, Nicole (neu); Trepp, Elsbeth

Schlichter*innen: Angele, Esther (neu); Angenheister, Thomas; Angst, Walter Rudolf; Baltensberger, Bea (neu); Bartholdi, Hansjörg; Feuer Arsenault, Ruth Elisabeth (neu); Feusi, Roberto C.; Fontana, Jürg; Gallati, Manuela (neu); Geering, Andreas (neu); Goldstein, Anthony; Grab, Rea; Gstrein, Werner; Gysi, Yvonne (neu); Hug, Susan; Juvalta, Guolf; Kisker, Gabriele; Kokalis, Lilian (neu); Laghi, Daniela; Leimgruber, Sylvia; Meienberg, Astrid; Meier, Yvonne (neu); Mohamed Issadeen, Mohamed Kamil Ameer (neu); Moser, Felix; Müller, Doris; Peyer, Barbara; Ragaller, Ina; Reinert, Natalie; Riklin, Bruno; Rusch, Katja (neu); Schreiber, Kristina; Schrepfer, Christian (neu); Seidler, Christine; Spahn, Regula; Stäger, Flora; Steiner, Larissa; Tacconi, Patrizia (neu); Turrin, Patricia; Vetsch, Doris; Vontobel, Remo; Wenzinger, Nadine Madeleine (neu); Wetli, Fridolin (neu); Widmer, Alexander (neu); Wildberger, Pia; Wyss, Tanja (neu)



Finanzbericht

Die Rechnung 2020 des MV Zürich schliesst bei einem Aufwand von 5 480 294 Franken mit einem Defizit von –89 688 Franken ab. Die Einnahmen aus Mitgliederbeiträgen sind im Vergleich zum Vorjahr um 89 046 Franken (+1,8 %) gestiegen. Überproportional zugenommen haben auch die von der Mitgliederzahl abhängigen Rechtsschutzprämien. Mit dem Wechsel zur Coop Rechtsschutzversicherungs AG konnte eine Erhöhung der Prämien im Jahr 2020 nicht umgangen werden. Damit die Leistungen für die Mitglieder im Jahr 2020 unverändert bleiben konnten, wurden die Mehrkosten durch die vollständige Auflösung des «Prämienausgleichsfonds Rechtsschutz» gedeckt.

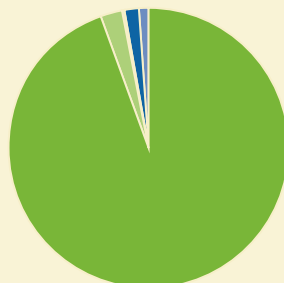
Im Jahr 2020 wurden 20 117 Franken für Neumitglieder ohne Versicherungsdeckung aus dem Rechtshilfe- und Sozialfonds eingesetzt. Der Fonds erhielt dank einer erfolgreichen Spendenaktion eine Einlage von 54 949 Franken. Beim Aktionsfonds wurden die im Jahr 2019 für die Wohninitiative eingegangenen Spenden für die tatsächlichen Kampagnenausgaben im Jahr 2020 im Umfang von 125 513 Franken aufgelöst. Weitere Spenden im Umfang von 14 329 Franken konnten einbezahlt werden. Das Eigenkapital verringerte sich um 364 244 Franken auf 859 268 Franken.

Carmen Wettstein und Floria Flügel

Erfolgsrechnung 2020

Ertrag	2020	Anteil	2019
Mitgliederbeiträge	5 139 146	94,9 %	5 050 100
Wohnungsabgaben	135 915	2,5 %	141 226
Honorare Rechtsvertretung und Rechtsauskunft	10 280	0,2 %	11 907
Verkauf Bücher und Broschüren	1 337	0,0 %	1 070
Spenden	92 783	1,7 %	232 564
Diverse Erträge	49 266	0,9 %	41 835
Mehrwertsteuern	–11 528	–0,2 %	–12 097
Total Ertrag	5 417 199	100,0 %	5 466 605
Aufwand	2020	Anteil	2019
Rechtsschutz-Versicherung	2 112 693	38,6 %	1 959 001
Personalaufwand und Honorare Rechtsberatung	2 195 773	40,1 %	2 131 612
Honorare Rechtshilfefonds	20 117	0,4 %	10 016
Beitrag an Dachverband	616 968	11,3 %	615 216
Büroaufwand	250 522	4,6 %	208 577
Öffentlichkeitsarbeit	247 182	4,5 %	213 281
Miete	130 999	2,4 %	136 905
Kleininvestitionen EDV und Mobiliar	17 735	0,3 %	11 066
Abschreibung Umbau	0	0,0 %	0
EDV-Honorare, -Support und -Erneuerung	184 540	3,4 %	228 615
Vorstand, Revision und Generalversammlung	23 063	0,4 %	76 815
Regionalgruppen und Schlichter	31 948	0,6 %	25 210
Rückstellungsbildung (+) und Rückstellungsauflösung (-)*	–76 688	–1,4 %	–82 312
Fondsbildung (+) und Fondsauflösung (-)*	–274 558	–5,0 %	3 698
Total Betriebsaufwand	5 480 294	100,0 %	5 537 701
Betriebsgewinn	–63 095		–71 096
Finanzerfolg	–23 820		–22 148
Betriebsfremder Erfolg	1 690		–130 403
Periodenfremder Erfolg	–1 630		109 674
Steueraufwand	–2 833		–2 588
Reinverlust	–89 688		–116 561

* 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.



Ertrag 2020

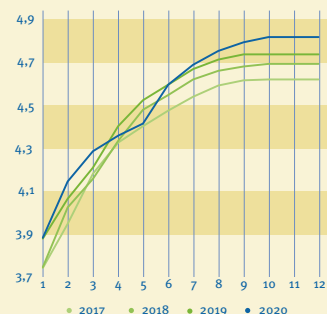
Mitgliederbeiträge	94,9 %
Wohnungsabgaben	2,5 %
Honorare Rechtsvertretung und Rechtsauskunft	0,2 %
Spenden	1,7 %
Diverse Erträge	0,9 %

Bilanz 2020

Aktiven	2020	Anteil	2019
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	4 792 066	91,2 %	5 033 816
Debitoren	9 749	0,2 %	7 645
Transitorische Aktiven (vorausbezahlte Rechnungen)	419 303	8,0 %	406 059
Total Umlaufvermögen	5 221 118		5 447 520
Anlagevermögen			
Kautionen	12 908	0,2 %	12 908
Mobilien	18 560	0,4 %	14 764
Wertschriften	2 000	0,0 %	2 000
Total Anlagevermögen	33 468		29 672
Total Aktiven	5 254 586	100,0 %	5 477 192
Passiven	2020	Anteil	2019
Kurzfristiges Fremdkapital			
Kreditoren Mehrwertsteuer	7 792	0,1 %	8 108
Kreditoren Sozialversicherungen	-547	0,0 %	26 618
Durchlauf Lohn	0	0,0 %	-4 687
Kontokorrente Regionalgruppen	68 853	1,3 %	67 115
Transitorische Passiven (vorausbezahlte Mitgliederbeiträge)	4 039 235	76,9 %	3 738 788
Transitorische Passiven (geschuldete Rechnungen)	72 759	1,4 %	145 893
Transitorische Passiven (nicht bezogene Ferien und Überzeit)	122 226	2,3 %	110 157
Transitorische Passiven (Durchlaufkonto)	0	0,0 %	0
Total kurzfristiges Fremdkapital	4 310 318		4 091 992
Langfristiges Fremdkapital			
Rückstellung EDV	0	0,0 %	76 688
Rückstellung Taskforce Mietzinsen	85 000	1,6 %	85 000
Total langfristiges Fremdkapital	85 000		161 688
Total Fremdkapital	4 395 318		4 253 680
Eigenkapital			
Eigenkapital	592 992	11,3 %	709 551
Rechtshilfe- und Sozialfonds	113 881	2,2 %	79 049
Aktionsfonds	242 083	4,6 %	353 267
Rechtsschutz-Prämienausgleichsfonds	0	0,0 %	198 206
Reinverlust	-89 688	-1,7 %	-116 561
Total Eigenkapital	859 268		1 223 512
Total Passiven	5 254 586	100,0 %	5 477 192

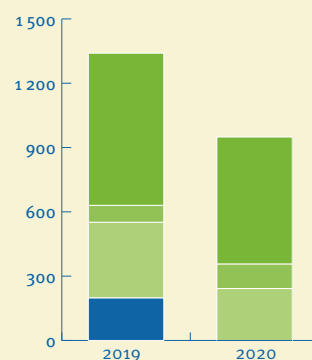
Entwicklung der Einnahmen Mitgliederbeiträge MV Wohnen

in Mio., inkl. Miethaftpflicht



Die Einnahmen bei den Mitgliederbeiträgen Wohnen entwickelten sich im Vergleich zu den Vorjahren in der ersten Jahreshälfte in einem besorgniserregenden Rahmen. Ab Juni 2020 führte der Zuwachs bei den Neumitgliedern zu einer erfreulichen Aufholjagd. Mit dem letzten Mahnlauf im August 2020 konnten zudem viele bis dahin noch offene Mitgliederbeiträge eingeholt werden. Schliesslich führte das zu einem erfreulichen Wachstum bei den Mitgliederbeiträgen gegenüber der Jahresrechnung 2019 von rund 1,8 %.

Entwicklung Fonds und Eigenkapital



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

Hauptsächlich durch die Auflösung des «Rechtsschutz-Prämienausgleichsfonds» erfährt das Eigenkapital eine signifikante Reduktion im Jahr 2020.

Vorstand



Carmen Wettstein
Präsidentin, Zürich,
Rechtsanwältin



Silvia Rigoni
Vizepräsidentin,
Zürich, Psychologin



Hansjörg Bartholdi
Winterthur, Lohn-
buchkontrolleur



Roberto Feusi
Zürich, Unternehmer



Olaf Handmann
Zürich, Ingenieur



Felix Moser
Zürich, Unternehmer



Mischa Schiwow
Zürich, Filmwissen-
schaftler



Patricia Turrin
Zürich, Architektin



Peter Zahradnik
Zürich, Rechtsanwalt

Team

Geschäftsleitung



Raffaella Albione
Geschäftsleiterin

Administration



Floria Flügel
Leiterin Personal,
Finanzen, Admin.



**Katharina
Schröthenthaler**
Buchhalterin



Danijela Rieser
Sachbearbeiterin
Administration

Neu



Zdenka Vujic
Sachbearbeiterin
Administration



Nayara Marti
KV-Lernende



Kai Ambrosini
Praktikant/Lernender

Gabriela Vigniti
Verantwortliche
Mitgliederverwaltung

Rechtsberatung



Larissa Steiner
Leiterin Rechtsbera-
tung, Beraterin



Nicole Schweizer
Stv. Leiterin Rechts-
beratung, Beraterin



Kurt Zurgilgen
Rechtsberater



Daniela Rohner
Rechtsberaterin



Thomas Herren
Rechtsberater



Daniel Decurtins
Rechtsberater



Ladina Jäckle
Rechtsberaterin



Nevin Bucher
Rechtsberaterin



Florian Gerber
Rechtsberater
MV Business

Winterthur



Eveline Kunz
Geschäftsstellen-
leiterin Winterthur



Beatrice Rimml
Sachbearbeiterin
Admin.

Kommunikation



Walter Angst
Leiter Kommunikation



Manuela Gallati
Mitarbeiterin
Kommunikation



Albesa Shkodra
Mitarbeiterin
Komm. und Admin.

Dienstjubiläen

Wir bedanken uns herzlich bei Gabriela Vigniti (25 Jahre), Walter Angst (15 Jahre) und Zdenka Vujic (15 Jahre) für ihre Zeit beim MV Zürich. Mit ihrem Fachwissen und ihrer Erfahrung unterstützen sie den Betrieb bei der täglichen Arbeit. Wir hoffen, dass wir noch lange auf euch zählen können.

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 (keine Rechtsauskunft)
mieterverband.ch/mv-zh

MV Business

Beratung für Geschäftsmieterinnen und
Geschäftsmieter

Telefon: 044 296 90 21
info@mv-business.ch
mv-business.ch

*Aufgrund der Schutzmassnahmen des Bundes sind die Geschäftsstellen zur Zeit geschlossen, und die Telefonzeiten angepasst. Aktuelle Informationen finden Sie unter mieterverband.ch/mv-zh

27. MAI 2021

Einladung zur Mitgliederversammlung

Gestützt auf Art. 27 und Art. 29 der Covid-19-Verordnung 3 des schweizerischen Bundesrates hat der Vorstand des MV Zürich an der Sitzung vom 4. März 2021 die Durchführung einer Mitgliederversammlung in elektronischer Form angeordnet. Parallel dazu wird eine Teilnahme vor Ort ermöglicht, wenn dies die Regelungen des Bundes oder des Kantons zulassen.

Mitgliederversammlung

Donnerstag, 27. Mai 2021

Die Mitgliederversammlung findet in elektronischer Form statt. Teilnahme via Computer, Tablet oder Smartphone. Allenfalls kann parallel dazu eine beschränkte Anzahl an Personen im Volkshaus Zürich empfangen werden. Anmeldeschluss ist der 2. Mai 2021. Die Art der gewünschten Teilnahme kann mit der Anmeldung vermerkt werden. Alle Angemeldeten werden Anfang Mai über die Möglichkeiten der Teilnahme informiert. Eine Teilnahme vor Ort kann nicht garantiert werden.

Programm

- 18.30 Eintreffen im Volkshaus**
Betrifft allfällige Teilnehmer*innen vor Ort
- 18.45 Registrierung und Einführung**
Betrifft digitale Mitgliederversammlung
- 19.00 Beginn der Mitgliederversammlung**
Dauer der Mitgliederversammlung: ca. 40 Minuten

Traktandenliste

- 1. Protokoll der Mitgliederversammlung 2020***
- 2. Jahresbericht des Vorstandes**
- 3. Jahresrechnung und Revisionsbericht 2020***
Décharge-Erteilung
- 4. Festsetzung des Mitgliederbeitrags 2022**
- 5. Anträge**
(bis 2. Mai 2021 einreichen an: MV Zürich, Postfach 1817, 8021 Zürich)
- 6. Wahl des Präsidiums, des Vorstandes, der Kontrollstelle**
- 7. Varia**

* Das Protokoll der Mitgliederversammlung 2020 und der Revisionsbericht 2020 sind auf mieterverband.ch/zuerich oder auf Nachfrage in der Geschäftsstelle Zürich einsehbar.

Anträge des Vorstandes

TRAKTANDUM 4

Festsetzung des Mitgliederbeitrags 2022

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 (alle bisher): **Hansjörg Bartholdi**, Winterthur, Lohnbuchkontrolleur; **Roberto Feusi**, Zürich, Unternehmer; **Felix Moser**, Zürich, Unternehmer; **Patricia Turrin**, Zürich, Architektin; **Olaf Handmann**, Zürich, Ingenieur; **Silvia Rigoni**, Zürich, Psychologin/Altersberaterin; **Peter Zahradnik**, Zürich, Rechtsanwalt; **Mischa Schiwow**, Zürich, Filmwissenschaftler

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

Anmeldung Mitgliederversammlung bis 2. Mai 2021;
QR-Code einscannen oder folgenden Link eingeben:
mieterverband.ch/mv-zh/mitgliederversammlung
per Mail: mitgliederversammlung@mvzh.ch
per Telefon: 044 296 90 20

