

Jahresbericht 2015

des Mieterinnen- und Mieterverbandes Zürich

Festanlass: 125 Jahre
MV Zürich.
20. Mai, 20 Uhr,
escherwys, Zürich



2016

1970

1920



Mieterinnen- und Mieterverband Zürich

Jubiläum: 125 Jahre für faire Mieten und
einen starken Mieterschutz

Preisgünstiger Wohnraum und Mehrwertausgleich: Kantons- und Regierungsrat sind in der Pflicht

Liebe Mieterinnen und Mieter, liebe MV-Mitglieder

Am 28. September 2014 haben 58,4 Prozent der Zürcherinnen und Zürcher entschieden, dass die Gemeinden von Immobilienbesitzern den Bau eines Mindestanteils an preisgünstigen Wohnungen verlangen können. Anderthalb Jahre vorher – am 3. März 2013 – hatten 71,2 Prozent der Zürcherinnen und Zürcher für das neue Raumplanungsgesetz (RPG) des Bundes gestimmt und die Kantone verpflichtet, einen Mehrwertausgleich einzuführen.

Beide Volksentscheide müssen umgesetzt werden. In beiden Fällen ist der vor einem Jahr neu zusammengesetzte Regierungsrat am Zug.

Der Mehrwertausgleich muss bis am 1. April 2019 in Kraft gesetzt werden. In den meisten Kantonen sind Gesetzesentwürfe in Diskussion, einzelne haben die neuen Regelungen schon verabschiedet. In Zürich wartet man gespannt, dass die Baudirektion von Markus Kägi einen Entwurf in die Vernehmlassung schickt.

Der von den Zürchern gutgeheissene Artikel im Planungs und Baugesetz zur Festlegung von Mindestanteilen an preisgünstigen Wohnungen kann von den Gemeinden erst angewendet werden, wenn der Kantonsrat eine vom Regierungsrat ausgearbeitete Verordnung genehmigt hat. Für dieses Geschäft sind Baudirektor Kägi und Volkswirtschaftsdirektorin Walker-Späh gemeinsam verantwortlich sind.

Stocker als Vorbild nehmen

Bis zu den Regierungsratswahlen im April 2015 war Ernst Stocker als Volkswirtschaftsdirektor für die Wohnbauförderung und den preisgünstigen Wohnraum verantwortlich. Nach der Abstimmung im September 2014 hat er umgehend Konsultationen bei den in der Wohnbauförderungskommission vertretenen Verbänden und Kommunen in die Wege geleitet. Diese sind im März 2015 abgeschlossen worden. Seither herrscht Funkstille.

Dabei darf es nicht bleiben. Viele Gemeinden warten darauf, dass sie das Angebot an preisgünstigen Wohnungen erhöhen können. Genauso viele Gemeinden erwarten, dass sie dank des Mehrwertausgleichs in Infrastruktur und Quartierentwicklung investieren und dringend benötigten Wohnraum bereitstellen können.

Die Umsetzung von Volksentscheiden darf nicht auf die lange Bank geschoben werden. Das gilt auch im Kanton Zürich. Regierungsrat und Kantonsrat sind in der Pflicht.

Mit freundlichen Grüßen

Urs Bosshard, Präsident

Felicitas Huggenberger, Geschäftsleiterin



Urs Bosshard



Felicitas Huggenberger

Impressum

Jahresbericht des Mieterinnen- und Mieterverbandes Zürich (MV Zürich). Verlag und Redaktion: MVD, Postfach 2271, 8026 Zürich. Diese Beilage entstand in Zusammenarbeit mit dem Mieterinnen- und Mieterverband Zürich (MV Zürich). Texte: Walter Angst, MV Zürich (Redaktionsschluss: 23. März 2016). Gestaltung: Feinheit.

Mieten sinken nicht – aber Mieter wehren sich öfter

Die Zunft der Immobilien-Analysten behauptet, dass sich 2015 die Lage auf dem Wohnungsmarkt gewendet habe. Im Kanton Zürich machen Mieterinnen und Mieter andere Erfahrungen. Die Fakten.

Mietindex

In der Stadt Zürich geht der Bestandes- und Neumieten erfassende Mietindex unmittelbar nach einer Referenzzinssenkung zwar um 0.5 bis 0.7 Punkte zurück. Im November 2015 ist das zum letzten Mal geschehen. Seit Juni 2009 ist der Mietindex aber insgesamt um 2.6 Prozent gestiegen. Die Hypothekarkosten der Eigentümer haben sich im gleichen Zeitraum halbiert. Grund für die Anomalie: Die Senkungsansprüche sind nicht an die Mieterinnen und Mieter weitergegeben worden. Krass ist der Missbrauch, wenn Wohnungen weitervermietet werden. Der neue Mieter zahlt 150 Franken mehr, obwohl er wegen des gesunkenen Referenzzinses eigentlich 150 Franken weniger bezahlen müsste.

Leerwohnungsziffer

Das Statistische Amt des Kantons Zürich hat für 2015 einen Anstieg der Leerwohnungsziffer ausgewiesen. Nur im Kleingedruckten wird darauf hingewiesen, dass die Zunahme fast ausschliesslich auf Leerstände im Luxussegment zurückzuführen ist. Die Stadt Zürich hat dafür belastbare Zahlen geliefert. Eine Dreizimmerwohnung hat 2015 im Mittel (Median) 1380 Franken gekostet. Für eine leerstehende 3-Zimmer-Wohnung musste man aber 3460 Franken hinblättern.

Keine Trendwende im Markt

Im Grossraum Zürich sind in den letzten Jahren so viele Wohnungen gebaut worden wie schon lange nicht mehr. Wegen der hohen Nachfrage und dem Anlagenotstand bei den Pensionskassen wird der Boom weiter anhalten. Trotzdem gibt es keinen Preisrückgang. Die Preise von Neubauwohnungen würden auf sehr hohem Niveau stagnieren, sagt das renommierte Büro Fahrländer und Partner. Die Preise von Altbauwohnungen seien sogar weiter gestiegen. Beobachter gehen davon aus, dass in den Zentren der Druck auf die Altmieten noch zunehmen wird, weil im Neubau die Renditen nicht mehr erhöht werden können.

Mieter wehren sich öfter

Eine Trendwende gibt es nur auf der Gegenseite. Im Juni 2015 ist der Referenzzins auf 1,75 Prozent gesunken. Im Kanton Zürich haben darauf gegen 80'000 Mieterinnen und Mieter den Senkungsbrief von der Webseite des MV geholt. Im zweiten Halbjahr haben mehr als 1000 Mieterinnen und Mieter bei der Schlichtungsbehörde eine Klage eingereicht, weil die Verwaltungen ihren Senkungsbegehren nicht nachgekommen sind.

Mehr Klagen gegen Anfangsmieten

Zugenommen hat auch die Zahl der Mieterinnen und Mieter, die gegen zu hohe Anfangsmieten klagen. 2013 sind 24 Verfahren vor Schlichtungsbehörden verhandelt worden, 2015 waren es bereits 152.



MV Business: Erfolgreicher Start

Am 15. September 2015 hat der MV Zürich seine neuen Services für Mieterinnen und Mieter von Geschäftsräumen lanciert. Die Kompetenz unserer Mietrechtsprofis und die auf die Bedürfnisse von Geschäftsmietern und KMUs zugeschnittenen Angebote kommen gut an.

Mit MV Business profitieren Geschäftsmieter von der langjährigen Erfahrung unserer Mietprofis und den sehr attraktiven Bedingungen. Ob schriftlich oder im persönlichen Beratungsgespräch: Wir prüfen Mietverträge, identifizieren mietrechtliche Stolpersteine und stehen auch bei komplexen Angelegenheiten zur Seite – wenn nötig mit spezialisierten Anwälten.

Im Rahmen von MV Business bieten wir unser Knowhow auch Dienstleistern an, die Mieterinnen und Mieter von Geschäfts- und Wohnräumen beraten. Treuhänder, Sozialdienste und Relocation-Firmen haben schon in der Vergangenheit regen Kontakt mit der Rechtsabteilung des MV gepflegt. Mit dem Service-Paket „Consulting“ haben wir das Angebot neu ausgerichtet. Die Leistungen werden nach Aufwand verrechnet.

Kontakt und Infos

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

MV Business. Die Service-Pakete

Standard

Im Standard-Paket sind Sie Mitglied des MV Business: Sie genießen eine unbeschränkte Anzahl Beratungen und die Vorteile einer Rechtsschutzversicherung.

Leistungen:

- Persönlicher Rechtsberater
- Kurze Reaktionszeit: Wir melden uns innerhalb eines Arbeitstages bei Ihnen. Einen Beratungstermin vereinbaren wir innerhalb von drei bis fünf Arbeitstagen
- unbeschränkte Anzahl Beratungen
- Dossierführung

Rechtsschutzversicherung: Sie sind ab 2016 bei Dextra versichert, dem einzig komplett unabhängigen Rechtsschutzversicherer der Schweiz.

Anwaltschaftliche Vertretung: Vermittlung von spezialisierten Vertrauensanwälten für mietrechtliche Verfahren (mit Karenzfrist von zwei Monaten ab Zahlung des Mitgliederbeitrags).

Preis: CHF 250 pro Kalenderjahr

Mini

Als Geschäftsmieter mit einem Mietvertrag bis CHF 1'200 pro Monat profitieren Sie von einer unbeschränkten Anzahl Beratungen, einem Jahresbeitrag zum Vorzugspreis sowie einer umfassenden Rechtsschutzversicherung.

Preis: CHF 150 pro Kalenderjahr

Light

Im Light-Angebot profitieren Sie von unserer Erfahrung, ohne Mitglied zu werden. Sie bezahlen pro Beratungsstunde, die Sie in Anspruch nehmen.

Leistungen:

- Persönlicher Rechtsberater
- kurze Reaktionszeit
- Dossierführung

Preise: CHF 200 erste Stunde (Vorkasse). CHF 150 pro weitere Stunde (auf Rechnung) zzgl. MwSt.

Consulting

Unser Spezialangebot für Treuhänder und Berater: Holen Sie sich bei uns spezifisches Wissen zum Thema Mietrecht für Geschäfts- und Wohnungsmieter – und beraten Sie Ihre Kunden danach noch umfassender.

Leistungen:

- Persönlicher Rechtsberater
- kurze Reaktionszeit
- Dossierführung

Preis: CHF 400 pro Stunde für die ersten zwei Stunden (Vorkasse). CHF 200 pro Stunde für weitere Beratungsleistungen zzgl. MwSt.

Höri. Ein Quartier mischt sich ein

Quartieraufwertung ist auch in der Zürcher Unterländer Gemeinde Höri ein Thema. Nach der Änderung der Lärmschutzverordnung dürfen Eigentümer in den am stärksten vom Fluglärm betroffenen Siedlungen wieder Wohnungen bauen.

Das treibt die Mitglieder des Quartiervereins Bückler-Gentert um. Der Verein ist von der Gemeinde in die Erarbeitung eines Masterplans einbezogen worden. Man wollte die Betroffenen dabei haben, als es darum ging, der Siedlung neue Impulse zu geben.

Trotz Fluglärm beliebt

Die Bewohnerinnen und Bewohner schätzen ihr Quartier wegen der zahlbaren Mieten, dem nahen Grünraum und den Nachbarschaftskontakten. Vermietungsprobleme gibt es nicht. Deshalb strebte die Gemeinde eine langsame Erneuerung an. Man wollte Wohnungserweiterungen zulassen und die Umgebung besser gestalten.

Im Februar 2016 hat die Gemeinde aber einen Gestaltungsplan aufgelegt, der diese Ziele nicht mehr umsetzen kann. Er sichert zwar die heutige Bebauungsstruktur. Einzelne Eigentümer dürften ihre Mehrfamilienhäuser so weitervermieten wie heute. Die grössten Grundeigentümer können aber erhebliche Mehrwerte ausnützen. Man geht davon aus, dass die Zahl der Wohnungen verdoppelt werden könnte. Grossflächige Abrisse und Neubauten werden erwartet.

Seltsame Doppelrolle

Diese Kehrtwende kommt nicht von ungefähr. Die Baudirektion des Kantons hat sie verlangt. Nach der Änderung der Lärmschutzverordnung könnten auch ohne Gestaltungsplan zusätzliche Wohnun-

gen gebaut, beschieden die Kantonsplaner. Der von der Gemeinde zur Vorprüfung vorgelegte Entwurf würde die Eigentumsrechte zu stark einschränken.

Mit ihrem Bescheid hat die Baudirektion nicht ganz uneigennützig gehandelt. Denn sie ist nicht nur die Behörde, die den Gestaltungsplan genehmigen wird, sondern auch der mit Abstand grösste Grundeigentümer im Bückler-Gentert-Quartier. 21'500 Quadratmeter und 124 der 242 Wohnungen gehören dem Immobilienamt des Kantons, weitere 5'000 Quadratmeter der Armee. Alle unbebauten Parzellen sind im Besitz der beiden öffentlichen Eigentümer.

Nachbessern möglich

Mit dem Erlass eines Gestaltungsplans können Gemeinden wie Höri Grundeigentümer vertraglich verpflichten, sorgfältig mit ihren Ausnutzungsreserven umzugehen. Solche Regelungen zwischen Gemeinden und Grundeigentümern sind im Kanton Zürich weit verbreitet. In einem solchen Vertrag könnte auch das ursprünglich anvisierte Ziel einer schrittweisen und sanften Erneuerung des Bückler-Gentert-Quartiers festgehalten werden.

Voraussetzung dafür ist jedoch, dass der Kanton sich bereit erklärt, Gespräche über einen solchen Vertrag aufzunehmen. Im Moment ist das noch nicht passiert.



125 Jahre MV Zürich: Aus den Anfängen

Von Niklaus Scherr

Auf Initiative des Versicherungsbeamten Gottlieb Weber wurde vor 125 Jahren, am 13. Dezember 1891, im Bayrischen Hof der Verein Züricher Wohnungsmiether gegründet; vor 90 Jahren, an Pfingsten 1926, wurde im Zürcher Rathaus der Internationale Mieterbund (heute International Union of Tenants, IUT) aus der Taufe gehoben.

In seinen Anfängen ist der Verein ein Mix aus Mieterschutzverband, Konsumentenorganisation und Baugenossenschaft. Laut Gründungsstatuten setzt er sich ein für Einflussnahme auf die Wohnungsgesetzgebung, rationelle Wohnungsvermittlung, «unentgeltlichen rechtlichen Rath in Miethstreitigkeiten», Verbesserungen der Verkehrsmittel und die «Gründung von Genossenschaften für Beschaffung guter und billiger Wohnungen».

Gründungspate der ersten Baugenossenschaft

1893 kommen dann die «Anlegung einer Kontrolle über ungesunde, schlecht ventilierte und feuchte Wohnungen und über brutale und chicanöse Hausbesitzer» und die Engros-Beschaffung verschiedener Lebensbedürfnisse, namentlich Brennmaterialien, hinzu. Bereits 1892 entsteht als Abspaltung die allererste gemeinnützige Baugenossenschaft Zürichs, die Bau- und Spargenossenschaft (heute Zürcher Bau- und Wohngenossenschaft), die zwischen 1894 und 1900 an der Sonnegg- und der Feldstrasse 211 Wohnungen baut.

Kampf um Heiz- und Transportkosten

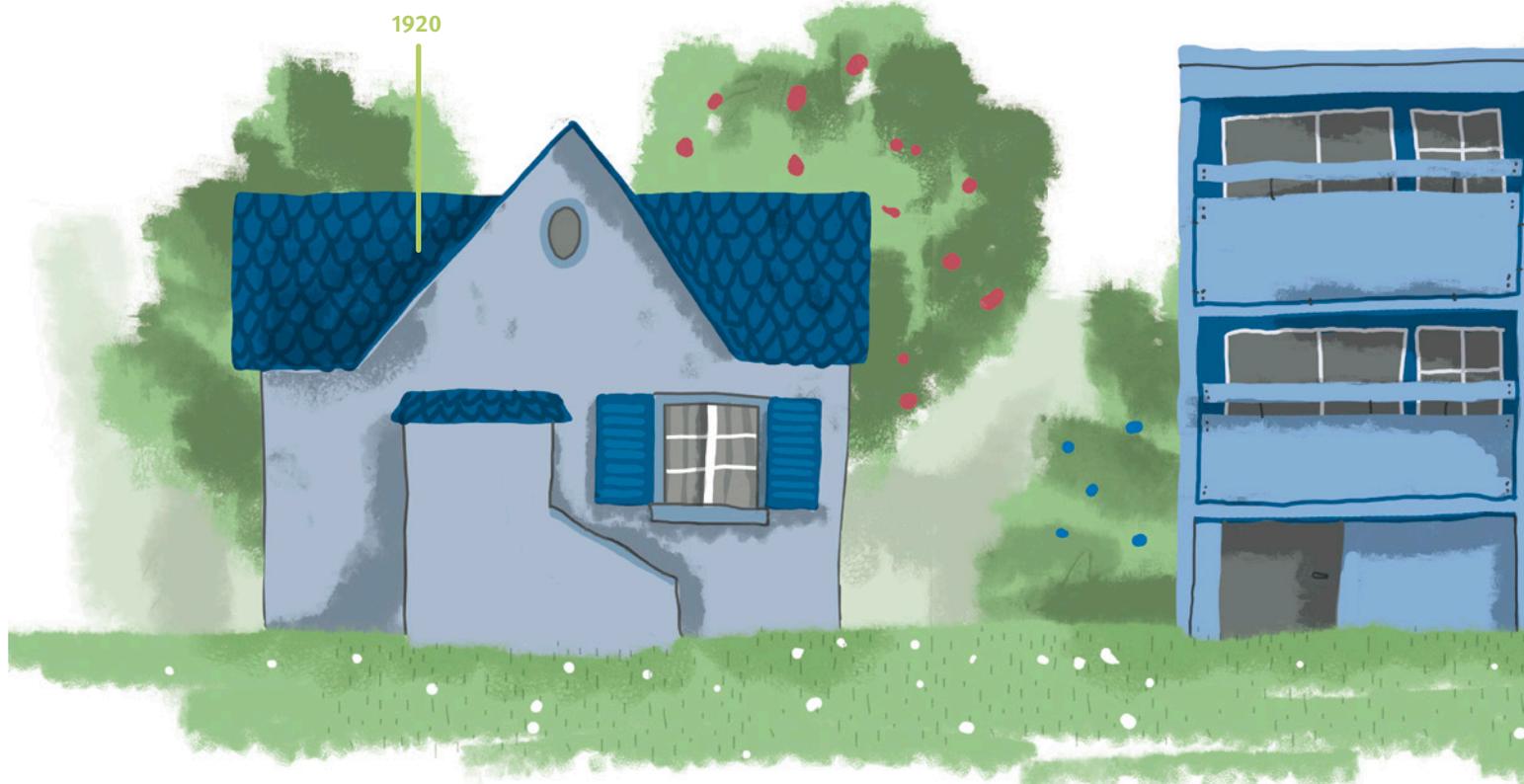
Zahlreiche Petitionen für die Reduktion der Tarife der anfänglich noch privaten Tramway-Betriebe und Diskussionen um den Abschluss von Verträgen für die verbilligte Lieferung von Koks und Kohle füllen viele Seiten im handgeschriebenen Protokollbuch von 1895 bis 1911. Unterm Einfluss sozialdemokratischer Parlamentarier im Vorstand verstärkt der Verein ab 1900 seine Lobbytätigkeit, nimmt Stellung zur Baugesetzgebung und den ersten städtischen wohnpolitischen Abstimmungen (Kolonie Limmatstrasse, Riedtli). Von 1898 bis 1913 gibt er monatlich den «Wohnungsmieter» heraus. Bis Kriegsende bleibt jedoch der Mitgliederbestand mit 400 bis 600 vergleichsweise bescheiden.

Aufbau des Mieterschutzes

Mit der Einführung des Mietnotrechts ab 1918 und der Zuspitzung der Wohnungssituation setzt ein starker Aufschwung ein. 1922 zählt der 1921 gegründete kantonale Dachverband über 5'000 Mitglieder, davon 3'600 beim Stadtzürcher Mieterverein – ein Organisationsgrad von rund 7 Prozent, wie ihn der MV erst wieder Ende der 1980er-Jahre erreicht. Mit Massenkundgebungen und Eingaben an den Bundesrat gelingt es den Zürchern, die Aufhebung des Mietnotrechts bis 1926 hinauszuzögern. Im März 1922 verkündet die «Mieterzeitung» stolz: «Seither betrachtet die ganze schweizerische Mieterschaft die Zürcher als Stosstruppe für die Erhaltung des Mieterschutzes.»

Gründung der Mieterinternationale

1926 gehört Carl Wirth, zugleich Präsident des städtischen Mietervereins und des 1915 gegründeten gesamtschweizerischen Mieterverbands, zusammen mit den Präsidenten des Reichsbunds Deutscher Mieter und der Mietervereinigung Oesterreichs zu den



Gründungs-Initianten des Internationalen Mieterbundes; er wird auch zu dessen erstem Präsidenten gewählt. Der noch nicht rot, aber von den MV-freundlichen Demokraten und der SP dominierte Stadtrat stellt für den Gründungskongress das Zürcher Rathaus zur Verfügung.

Resolution

«Den eigennützigen und gemeinschädlichen Gewinnbestrebungen des spekulativen Hausbesitzes» – so die Abschlussresolution – «muss ein unübersteigbarer Damm entgegengesetzt werden. (...) Nur der feste Zusammenschluss aller Mieter verbürgt erfolgreichen Kampf gegen den an Zahl kleinen, aber mächtigen und einflussreichen spekulativen Hausbesitz. ...

Jubiläum: Festanlass und Buch

Der MV Zürich feiert sein 125 Bestehen zusammen mit der «International Union auf Tenants» (IUT). Der Festanlass findet am 20. Mai im Anschluss an die Generalversammlung im Restaurant escherwys in Zürich statt. Mit dabei sind Jacqueline Badran (Vorstandsmitglied SMV, Nationalrätin), Sven Bergensträhle (Präsident IUT), Niklaus Scherr (ehemaliger Geschäftsleiter des MV Zürich), Jakob Trümpy (ehemaliger Delegierter des SMV im IUT-Vorstand) und Barbara Steenbergen (Leiterin des IUT-Büros in Brüssel).

Die von Niklaus Scherr verfasste Publikation zur Entwicklung der Zürcher Mieterbewegung, ihrem Einfluss auf die Entwicklung des Mieterschutzes und den Verbindungen zwischen dem Mieterverein und dem genossenschaftlichen Wohnungsbau wird im Herbst 2016 erscheinen.

... Mieter Europas
vereint
Euch!»



NEWS

Rechtsberatung

Das Rechtsberatungsteam des MV Zürich hat 2015 19'495 Anfragen bearbeitet. Das sind 2'300 Beratungen mehr als im Rekordjahr 2013. Hochbetrieb war vor allem im Juni, als der Referenzzins auf 1,75 Prozent gesunken ist. Vom 1. bis 15. Juni wollten 2971 Mieterinnen und Mieter vom MV wissen, wie hoch ihr Senkungsanspruch ist.

Finanzen

Die Rechnung 2015 des MV Zürich schliesst bei einem Aufwand von 5,005 Mio CHF mit einem Defizit von 19'435 CHF ab. Gründe sind höhere Aufwendungen für die Rechtsberatung, die Ausgaben für die Lancierung der neuen Angebote für Geschäftsmieter (MV Business) und die Wohn-Initiative. Mit einem Eigenkapital von 1,283 Mio CHF und weiteren Rückstellungen von 140'000 CHF bleibt die Finanzlage solid.

Rechtsschutzpartner

Seit dem 1. Januar 2016 ist der unabhängige Rechtsschutzversicherer Dextra Versicherungspartner des MV Zürich. Die Mietrechtsschutz-Versicherung wird mit der Mitgliedschaft abgeschlossen. Die Versicherungsprämie ist im Mitgliederbeitrag eingeschlossen und bleibt für Wohn- und Geschäftsmieter stabil. Dextra verrechnet den Versicherten keinen Selbstbehalt und reduziert die Karenzfrist beim Eintritt in den MV von drei auf zwei Monate.

Schlichtungsbehörden

Im Sommer 2014 sind die paritätischen Schlichtungsbehörden der zwölf Zürcher Bezirksgerichte für die nächste sechsjährige Amtszeit gewählt worden. Die Vertreter der Mieterorganisationen werden vom MV vorgeschlagen. In Uster und Meilen haben die Bezirksgerichte einen Schlichter und eine Schlichterin gewählt, die nicht vom MV vorgeschlagen worden sind. Das Obergericht und das Bundesgericht haben zwei Beschwerden des MV gegen diese Wahlen gutgeheissen. Beide Bezirksgerichte haben 2015 Nachwahlen durchgeführt. Beide haben im zweiten Anlauf vom MV vorgeschlagenen Kandidat/-innen gewählt.

Ombudsstelle

MV-Mitglieder, die mit den Dienstleistungen oder der Beratung nicht zufrieden sind, können sich an die gemeinsame Ombudsstelle der Deutschschweizer MV-Sektionen wenden, wenn das Gespräch mit den Verantwortlichen der Sektion keine Klärung bringt. Ansprechperson für Beschwerden ist im MV Zürich die Geschäftsleiterin (Felicitas Huggenberger, f.huggenberger@mvzh.ch, 044 296 90 20). Die Ombudsstelle der Deutschschweizer Sektionen ist über info@mv-ombudsstelle.ch oder am Mittwoch von 14 bis 17 Uhr unter 078 770 74 86 erreichbar.

MV-Newsletter

Wenn Sie den Newsletter des MV Zürich abonniert haben, erhalten Sie 6 bis 10 Mal pro Jahr Informationen zu Mietrecht und Wohnpolitik sowie hilfreiche Tipps zum Mieten & Wohnen direkt in Ihre Mailbox. 36'000 Abonnentinnen und Abonnenten erhalten die News. Wenn Sie noch nicht dazugehören können Sie uns ihre Mailadresse zustellen an info@mvzh.ch (Vermerk: Newsletter) oder sich auf der Webseite direkt eintragen (www.mieterverband.ch/mv/prozesse/newsletter). Weitere Online-News des MV Zürich gibt es auf Facebook (www.facebook.com/mieterverband.zuerich) und Twitter (www.twitter.com/MV_Zuerich).

Wohn-Initiative

Der MV Zürich hat bis Mitte März 18'500 Unterschriften für die Wohn-Initiative gesammelt. Überwältigend war der Rücklauf des Mitgliederversands. 10'000 Unterschriften sind auf den per Post verschickten Karten eingegangen, weitere 3'500 über die von der Online-Plattform verschickten und ausgedruckten Unterschriftenbogen. Weitere 5'000 Unterschriften sind von Mitgliedern aktiv gesammelt worden. Ein grosser Beitrag zur Finanzierung der Unterschriftensammlung waren die 35'000 CHF, die wir von Ihnen als Spenden erhalten haben.





19'495
Beratungen

Die Hälfte der Mietrechtsfragen gehen per Mail ein. In einem Drittel der Fragen ging es um Mietzinssenkungen.

49'558
Mitglieder

Mitte März 2016 waren 47'557 Wohnungs- und 2001 Geschäftsmieter (MV Business) Mitglied des MV Zürich. Im Kanton Zürich gibt es rund 490'000 Mietwohnungen. Von den Wohnungsmietern ist fast jeder 10 Mitglied des MV.

844
Wohnfachberatungen

In 9 von 10 Fällen werden unsere Fachleute für Wohnungsabgaben beigezogen. Zum Einsatz kommen die Wohnfachberater aber auch, wenn Mängel in der Mietwohnung beurteilt werden müssen.

652
Mandate

Die Vertrauensanwälte des MV kommen zum Einsatz, wenn komplizierte Verfahren vor den Schlichtungsbehörden anstehen. 2015 sind an den 12 Zürcher Schlichtungsbehörden 5848 Klagen eingereicht und 3102 Verhandlungen durchgeführt worden.

5212
Beitritte

Rund die Hälfte der 4990 Wohnungs- und 222 Geschäftsmieter haben die Mitgliedschaft über das neue Online-Portal auf mieterverband.ch abgeschlossen.

Erfolgsrechnung 2015

Ertrag	2015	Anteil	2014
Mitgliederbeiträge	4'682'777	93.9%	4'587'351
Wohnungsabgaben	120'388	2.4%	148'874
Zinserträge	5'017	0.1%	7'263
Honorare Rechtsvertretung und Rechtsauskunft	18'877	0.4%	28'422
Verkauf Bücher und Broschüren	1'826	0.0%	2'637
Spenden	34'357	0.7%	34'068
Diverse Erträge	123'096	2.5%	142'637
Total Ertrag	4'986'338	100.0%	4'951'252
Aufwand			
CAP Rechtsschutz-Versicherung	1'840'816	36.8%	1'802'193
Personalaufwand und Honorare Rechtsberatung	1'750'298	35.0%	1'716'868
Beitrag an Dachverband	571'240	11.4%	555'864
Büroaufwand	185'151	3.7%	187'713
Öffentlichkeitsarbeit	224'700	4.5%	179'012
Miete	139'154	2.8%	146'360
Abschreibung EDV und Möbel	52'105	1.0%	88'847
EDV Aufwand	17'850	0.4%	32'119
Vorstand, Revision und Generalversammlung	77'739	1.6%	99'187
Regionalgruppen und Schlichter	35'746	0.7%	45'743
Bank- und PC-Spesen	16'728	0.3%	17'688
Steuern inkl. Mehrwertsteuern	13'370	0.3%	17'411
Fondseinlagen und Rückstellungen	80'876	1.6%	61'387
Total Aufwand	5'005'773	100.0%	4'951'252
Reinerfolg	-19'435	-0.39%	860

Bilanz 2015

Aktiven	2015	Anteil	2014
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	4'124'373	87.2%	3'686'119
Debitoren	1'249	0.0%	2'486
Kautionen	12'904	0.3%	12'903
Transitorische Aktiven (vorausbezahlte Rechnungen)	502'882	10.7%	849'846
Total Umlaufvermögen	4'643'408	98.2%	4'551'354
Anlagevermögen			
Mobilien	84'000	1.8%	120'000
Wertschriften	2'000	0.0%	62'432
Total Anlagevermögen	86'000	1.8%	182'432
Total Aktiven	4'729'408	100.0%	4'733'786
Passiven			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Kreditoren	7'956	0.2%	9'479
Durchlauf Lohn	-4'959	-0.1%	-10'685
Kontokorrente Regionalgruppen	69'507	1.5%	73'891
Kurzfristiges Fremdkapital			
Rückstellungen	140'000	3.0%	140'000
Transitorische Passiven (vorausbezahlte Mitgliederbeiträge)	3'189'540	67.4%	3'136'199
Transitorische Passiven (geschuldete Rechnungen)	63'872	1.4%	51'021
Total Fremdkapital	3'465'916	73.3%	3'399'905
Eigenkapital			
Zweckgebundene Reserven	819'754	17.3%	818'893
	463'173	9.8%	514'129
Total Eigenkapital	1'282'927	27.1%	1'333'022
Reinerfolg	-19'434	-0.4%	860
Total Passiven	4'729'408	100.0%	4'733'786

Ihre Ansprechpersonen auf den MV-Sekretariaten

Das sind die MV-Angestellten der Fachbereiche Rechtsberatung, Administration/Finanzen und Kommunikation, die ihre Fragen auf den MV-Sekretariaten in Zürich und Winterthur beantworten. Weitere 45 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter arbeiten mit unterschiedlichen Pensen als Rechts- und Wohnfachberater/-innen, Administrationsmitarbeiter/-innen, sowie als Versand- und Reinigungspersonal für den MV Zürich.

Rechtsberatung



Felicitas Huggenberger,
Geschäftsführerin



Esther Angele



Anna Braun



Thomas Herren



Monika Vogel



Kurt Zurgilgen

Administration



Marion Lautner,
Bereichsleiterin



Alessandra di Secli



Sam Gehrig



David Klyne



Katharina Schröthenthaler,
Buchhaltung



Albesa Shkodra,
KV-Lernende



Laurence Steinemann



Zdenka Vujic

Kommunikation



Walter Angst,
Bereichsleiter



Maggie Haab,
Online-Kommunikation



Moira Pinkus,
Campaigning

Geschäftsstelle Winterthur



Katharina Gander,
Geschäftsstellenleiterin



Birgül Gedik

Generalversammlung MV-Zürich

Freitag, 20. Mai 2016

Restaurant/Club escherwys, Hardstrasse 305, 8005 Zürich
S-Bahn Zürich-Hardbrücke; Tram/Bus Escher-Wyss-Platz Linien 4, 13, 17, 32, 33, 34, 46, 71, 72.

Programm

17.30 **Ausgabe der Stimmkarten**

18.00 **Generalversammlung**

Traktanden

- 1 Protokoll der GV 2015
- 2 Jahresbericht des Vorstandes
- 3 Jahresrechnung und Revisionsbericht 2015/
Décharge-Erteilung
- 4 Festsetzung des Mitgliederbeitrags 2017 (Wohnen: unverändert; Geschäft CHF 250; für Mitglieder mit Beitritt bis 15.09.15 CHF 225)
- 5 Anträge (bis 25. April 2016 einreichen an:
MV Zürich, Postfach 1817, 8021 Zürich)
- 6 Wahl des Vorstandes, des Präsidenten, der Kontrollstelle
- 7 Varia

18.45 **Imbiss** (Anmeldung erforderlich)

19.30 **Pause**

20.00 **Festanlass:** 125 Jahre MV Zürich

21.30 **Apero**

Anmeldung bis 13. Mai 2016 mit der auf Seite 10 eingeklebten Geschäftsantwortkarte oder per Email an gv@mvzh.ch

Anträge des Vorstandes

Traktandum 4: Mitgliederbeitrag 2017

Jahresbeitrag Wohnungsmiete unverändert CHF 90 (inkl Beitrag Dachverbände CHF 12 und Prämie Rechtsschutzversicherung CHF 36).
Reduzierter Mitgliederbeitrag Wohnungsmiete unverändert CHF 50.
Jahresbeitrag Geschäftsmiete (MV Business Standard) CHF 250 (inkl Beitrag Dachverbände CHF 12 und Prämie Rechtsschutzversicherung CHF 80).

Reduzierter Mitgliederbeitrag für Geschäftsmieter mit einer Nettomiete bis CHF 1200 (MV Business Mini) unverändert CHF 150.

Treuerabatt. Für Mitglieder Geschäftsmiete (MV Business Standard), die vor dem 15. September 2015 beigetreten sind, wird der Beitrag 2017 um CHF 25 auf CHF 225 reduziert.

Traktandum 6: Wahlen

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

Präsident: **Urs Bosshard** (bisher)

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

Unterlagen

Das Protokoll der GV 2015 und der Revisionsbericht sind auf www.mieterverband.ch/zuerich oder auf der Geschäftsstelle Zürich einsehbar.

Festanlass 125 Jahre MV Zürich

1891 wurde der Verein Züricher Wohnungsmiether gegründet. Am 21. Mai 1926 wurde im Zürcher Rathaus der Internationale Mieterbund aus der Taufe gehoben. Ihre Nachfolgeorganisationen – die International Union of Tenants (IUT) und der MV Zürich – laden zum Festanlass.

Mit **Jacqueline Badran** (Vorstandsmitglied SMV, Nationalrätin), **Sven Bergensträhle** (Präsident IUT), **Niklaus Scherr** (ehemaliger Geschäftsleiter des MV Zürich, Autor der Geschichte des MV Zürich), **Jakob Trümpy** (bis 2013 Vertreter des SMV im IUT-Vorstand), **Barbara Steenbergen** (Leiterin des IUT-Büros in Brüssel).

Anmeldung bis 13. Mai 2016 mit der auf Seite 10 eingeklebten Geschäftsantwortkarte oder per Email an gv@mvzh.ch