

Mitgliederversammlung

Donnerstag, 10. April 2025, 19:00 Uhr, Katharinensaal St. Gallen

Präsident Pablo Blöchlinger begrüsst 75 Personen (separate Liste) zur Mitgliederversammlung. Als Gast speziell begrüsst er die St.Galler Stadtpräsidentin Maria Pappa. Sie überbringt anschliessend eine Grussbotschaft des Stadtrats. Ebenfalls als Gast anwesend ist der Geschäftsführer des Verbands Wohnbaugenossenschaften Ostschweiz, Jacques Michel Konrad.

Der Präsident gibt anschliessend einige Hinweise zum Ablauf des Abends und informiert über Entschuldigungen. Darunter Stadtrat Peter Jans, die Nationalrätinnen Barbara Gysi, Franziska Ryser (beide SG) und Nina Schläfli (TG) sowie Kantonsrat Dario Sulzer und Stadtparlamentarier Chompel Balok. Insgesamt haben sich 26 Mitglieder entschuldigt.

Vor dem statutarischen Teil hält Jacques Michel Konrad ein Referat zum Thema «Bezahlbarer Wohnraum: Eine Herkulesaufgabe».

Statutarische Geschäfte

Traktandum 1) Begrüssung

Der Präsident begrüsst zum statutarischen Teil der Versammlung.

Traktandum 2) Wahl Stimmzählende

Diego Müggler und Ivo Künzler werden mit Applaus gewählt. Es sind 72 stimmberechtigte Personen anwesend.

Traktandum 3) Protokoll Mitgliederversammlung 2024

Dorothea Bösch hat das Protokoll gelesen und empfiehlt es der Versammlung zur Annahme. Es wird Gegenstimme bei einer Enthaltung angenommen.

Traktandum 4) Jahresbericht 2024

Präsident Pablo Blöchlinger trägt den Jahresbericht vor:

MV Schweiz Der nationale Vorstand besteht aus 15 Personen. Er trifft sich rund alle 6 Wochen zu Sitzungen. Wie schon im Vorjahr ging es um die Abwehr mietrechtlicher Verschlechterungen. Mit unserem Doppelreferendum gelang es, am November-Abstimmungssonntag zwei Vorlagen zu Fall zu bringen: Es gibt darum keine Einschränkungen der Untermiete und keine Aushöhlung des Kündigungsschutzes. Ein grosser Erfolg des Mieterverbands.

Mittlerweile hat die Immobilien-Lobby einen weiteren Parlamentsvorstoss zurückgezogen. Es sollte noch schwieriger werden, gegen überhöhte Anfangsmietzinse vorzugehen. Noch nicht vom Tisch hingegen ist die Idee, Mieten einfacher auf die Höhe der Orts- und Quartierüblichkeit anzuheben, echte oder nur behauptete.

Parallel zum Doppelreferendum wurden die Vorarbeiten einer nationalen Initiative vorangetrieben. Die Mietpreis-Initiative wird am 16. Mai an einer a.o. DV in Bern lanciert. Nach der Defensive geht unser Verband in die Offensive. Und das ist bitter nötig: Im vergangenen Jahr stiegen die Mieten in der Schweiz um 4,5% – so stark wie seit 20 Jahren nicht mehr.

Wir freuen uns natürlich, wenn unsere Mitglieder sich in der Sammelphase einbringen und mithelfen, die notwendigen 100'000 Unterschriften so schnell wie möglich zu sammeln.

MV Deutschschweiz Im Dezember 2023 stieg der Referenzzins auf 1.75 %. Pro Viertelprozent Erhöhung ist mit einem Mietanstieg von rund 3% zu rechnen. Wie schon bei der ersten Erhöhung im

Juni 2023 auf 1,5 % kam der MVD-Mietzinsrechner zum Einsatz. Mit dieser Online-Prüfung gelang es, die erste grosse Beratungswelle zu bewältigen. Unser Team konnte sich damit im ersten Halbjahr 2024 gezielt der Unterstützung der Mitglieder widmen.

Anfang März 2025 sank der Referenzzins wieder auf 1,5%. Bisher wurden gegen 60'000 Berechnungen durchgeführt. Durchschnittlicher Senkungsanspruch pro Monat: CHF 60.

MV Ostschweiz Unsere Geschäftsstelle betreut im Rahmen eines Mandats auch MV-Mitglieder in Grau-bünden sowie der östlichen Kantonshälfte von Schwyz bei mietrechtlichen Fragen. Die Zusammenarbeit ist weiterhin sehr positiv, was sich auch im überdurchschnittlich hohen Mitgliederwachstum dieser beiden Sektionen zeigt.

Persönliche Beratungen gibt es aktuell an sieben Standorten. 2024 kam es zu 109 Terminen mit 219 individuellen Beratungen (Vorjahr 108/235). Möglich macht dies ein Team von rund 25 Juristen und Anwältinnen zu Konditionen auf Sackgeld-Niveau. An dieser Stelle vielen Dank für das grosse Engagement! Zusätzlich führt unser Team auf der Geschäftsstelle ebenfalls persönliche Rechtsberatungen durch.

Telefonische Beratungen Im Jahr 2024 gab es auf der Geschäftsstelle 6314 Anrufe (im Vorjahr 7160). Mit dem Minus von fast 12% sind wir damit wieder auf dem Level des Jahres 2022 (6398). Die wichtigsten Themen: Mängel an der Mietsache 751 (Vorjahr 1109); Wohnungsabgaben 584 (710) sowie Nebenkostenabrechnungen 618 (735). Weiterhin kam es zu vielen Anfragen zur Höhe der Miete mit 443 Beratungen (1039).

Begleitete Abgaben von Mietobjekten Ein Team von sieben Wohnfachpersonen unterstützt Mietende bei Antritt oder Rückgabe von Mietobjekten. Angeboten werden auch Mängelberatungen. Im Jahr 2024 kam es zu 279 (242) begleitete Wohnungsabgaben und 18 (5) Mängelberatungen. Weiterhin häufigster Mangel: Zu hohe Feuchtigkeit bzw. Schimmelbefall in Wohn- oder gar Schlafräumen.

Mieterschutz ist wählbar Unser Verband ist parteipolitisch neutral. Geht es aber um die Interessen von Mietenden, werden wir parteiisch: Wir unterstützen mit Wahlempfehlungen jene Kandidierenden, die glaubwürdig für die Rechte der Mietenden eintreten. Dies bei den Kantonsratswahlen im Kanton St.Gallen (3. März) als auch dem Kanton Thurgau (7. April). In St.Gallen wurden 47 Mitglieder zur Wahl empfohlen, im Kanton Thurgau 20. Dabei wurden für 28 (SG) bzw. 11 (TG) Köpfe auf grossformatigen Plakaten Werbung gemacht.

Wir engagieren uns auch für eine starke Vertretung der Interessen von Mietenden in der Exekutive. So für die Wiederwahl unseres ehemaligen Vorstandsmitglieds Laura Bucher und die Neuwahl unseres langjährigen Mitglieds Bettina Surber in den St.Galler Regierungsrat. Beide haben die Wahl geschafft.

Bei den St.Galler Kommunalwahlen vom 22. September in Gemeindeexekutiven und Stadträte sowie deren Parlamente empfahlen wir 33 Kandidierende zur Wahl, dies in den Gemeinden Gossau, Grabs, Rapperswil-Jona, Rorschacherberg, St. Gallen, Steinach und Wil.

Geschäftsstelle Über das ganze Jahr gerechnet verfügte die Geschäftsstelle über 357 Stellenprozent (Vorjahr 363). Fünf Juristinnen und Juristen teilten sich 227 Stellenprozent (285): Rahel Gsponer 60%, Anja Müller-Gerteis 20%, Patrick Keller 80%, Yvonne Hutzli 20% und Robert Kaiser 70% (ab April). Geschäftsleiter Thomas Schwager ist weiterhin in einem 90%-Pensum für uns tätig, unterstützt in der Administration von Monika Bleisch mit 40%.

Im Dezember 2023 wurde der langjährige Mietvertrag aus dem Jahr 2005 an bester Altstadtlage gekündigt. Der Umzug in neue Büroräume in Bahnhofsnähe erfolgte im Juni.

Vorstand Der Vorstand traf sich 2024 zu sieben Sitzungen unter meinem Präsidium. Die weiteren Vorstandsmitglieder: Hansjörg Lampert, Lisa Etter, Susanne Frischknecht, Barbara Kern und Lisbeth Mattle. Nach fast 20 Jahren Vorstandstätigkeit verabschieden wir heute Hansjörg Lampert.

Er wurde am 16. März 2006 in den Vorstand gewählt, als der MV SG/TG mit dem MV AR zum MV Ostschweiz fusionierte.

Mitgliederzahlen Wie schon im Vorjahr stiegen die Mitgliederzahlen des MV Ostschweiz mit plus 5.9% deutlich an (Vorjahr 7,6%). Noch stärker gewachsen sind nur die Sektionen Graubünden (6.9%) und Schwyz (6.4%). Für diese Sektionen ist der MV Ostschweiz für die Rechtsberatung ganz (GR) oder teilweise (SZ) zuständig. Durchschnittlich sind die Deutschschweizer Sektionen um 3.8% gewachsen. Die Mitgliederzahl liegt per Ende 2024 bei 9285 (8766). Im Berichtsjahr kam es zu 1262 Eintritten (1347), 522 regulären Kündigungen (495) sowie 294 Ausschlüssen (243) aufgrund unbezahlter Beiträge. Diese insgesamt positive Entwicklung ist gutem Teamwork zu verdanken. Dazu zählt neben der Geschäftsstelle auch die externen Rechtsberatenden in Frauenfeld, Kreuzlingen, Rapperswil-Jona, Niederurnen, Wattwil oder Buchs sowie den sieben Wohnfachpersonen. Und natürlich auch meine fünf Kolleginnen und Kollegen des Vorstands.

Abstimmung: Der Jahresbericht wird ohne Gegenstimme bei einer Enthaltung angenommen.

Die steigenden Mitgliederzahlen schlugen sich auch in der Jahresrechnung nieder. Diese wird vom Geschäftsleiter Thomas Schwager präsentiert.

Traktandum 5) Jahresrechnung 2024, Revisionsbericht

Dies Jahresrechnung schliesst mit einem Gewinn von CHF 19'042 ab, nach einem Gewinn von CHF 21'528 im Vorjahr. Im Anschluss an die Erläuterungen zur Bilanz und Erfolgsrechnung verliest Ivo Künzler den Bericht der Revisionsstelle (Büro Ö, St.Gallen) und führt die Abstimmung durch.

Abstimmung: Dem Vorstand wird einstimmig bei einer Enthaltung die Decharge erteilt.

Traktandum 6) Budget 2025

Ein Budget dient als Richtschnur. Nach der Präsentation des Budgets 2025 wird dieses einstimmig bei einer Enthaltung genehmigt.

Traktandum 7) Hansjörg Lampert: Verabschiedung und Wahl zum Ehrenmitglied

Pablo Blöchlinger würdigt die Verdienste des aus dem Vorstand ausscheidenden Hansjörg Lampert vor. Der Vorstand beantragt, Hansjörg gemäss Statuten Art. 10 zum Ehrenmitglied zu ernennen.

Abstimmung: Dem Antrag wird mit Akklamation stattgegeben.

Traktandum 8) Wahlen

Abstimmung: Die bisherigen Vorstandsmitglieder werden mit Akklamation bestätigt.

Mit kurzen Statements stellen sich drei neu Kandidierende vor. Sie werden einzeln gewählt:

- **Susann Helbling, Jona**
per Video-Beitrag
Einstimmig bei einer Enthaltung
- **Lukas Auer, Arbon**
Einstimmig bei zwei Enthaltungen
- **Daniela Lieberherr, Herisau**
Einstimmig bei drei Enthaltungen

Aus den Reihen der Mitglieder meldet sich mit Claus-Jürgen Hartmann ein weiterer Kandidat. Nach einer kurzen Vorstellung und Diskussion wird abgestimmt: 12 Ja, 35 Nein, 13 Enthaltungen.

Erneut zum Präsidenten gewählt wird Pablo Blöchlinger, eine Gegenstimme, eine Enthaltung.

Als Revisionsstelle für weitere drei Jahre bestätigt wird das Büro Ö bei drei Enthaltungen.

Der Präsident schliesst die Versammlung und lädt zum Apéro.

10.4.2025

Der Protokollführer: Thomas Schwager