



Ansprechperson Cyrill Studer Korevaar
E-Mail luzern@mieterverband.ch
Direktwahl 041 220 10 22

Luzern, 24.05.2019

Protokoll der Generalversammlung des Mieterinnen- und Mieterverbands LUZERN, NW, OW, UR

Dienstag, 14.05.2019, 18.30 bis 20.00 Uhr, Casino Luzern

Vorsitz: Präsident Mark Schmid (auf Podium)
Vorstandsmitglieder: Vizepräsidentin Luzia Vetterli, Kassier Marc Busch (beide auf Podium), Marcel Budmiger, Kilian Emmenegger, Mario Stübi, Judith Suppiger, Michael Töngi
Revisor: Ruedi Schmidig
Protokoll: Geschäftsleiter Cyrill Studer Korevaar (auf Podium)
Teilnehmende: 200 angemeldete Mitglieder und Gäste
Kulturelle Einbettung: Simone Felber, Adrian Würsch, Pirmin Huber: www.trioheimisch.ch
Menu: Gnocchi an Tomatensauce mit schwarzen Oliven, sonnengetrockneten Tomaten und Rucola

Gäste:

Marcel Schwerzmann	Regierungsrat Kanton Luzern
Daniel Furrer	Präsident Grossstadtrat Luzern
Korintha Bärtsch	Grossstadträtin Luzern, Kandidatin Regierungsrat
Simon Howald	Kantonsrat
David Roth	Kantonsrat
Sophie Marty	Ehrenmitglied
Werner Schnieper	Ehrenmitglied
Kuno Kälin	Ehemaliger Kassier MV LUZERN NW OW UR
Markus Schuler	Co-Geschäftsführer Hausverein Zentralschweiz
Muriel Schuler	Sachbearbeiterin Hausverein Zentralschweiz
Marlise Egger Andermatt	Präsidentin abl
Ruedi Meier	Ehemaliger Präsident abl
Martin Buob	Geschäftsleiter abl
Jörg Grüniger	Hausgraphiker des MV LUZERN NW OW UR

Elisabeth Vögeli	Geschäftsstelle
Nadja Burri	Geschäftsstelle
Hannes Lehmann	Rechtsberater Aushilfe
Anika Zurrendonk	Rechtsberaterin Aushilfe
Mario von Borstel	Wohnungsabnehmer
Stefan Häfliger	Wohnungsabnehmer
Anton Amrein	Wohnungsabnehmer
Urs Wunderlin	Wohnungsabnehmer
Elisabeth Fahrni	Soziale Dienste Stadt Luzern
Vonwil Brigitte	Soziale Dienste Stadt Luzern

Entschuldigungen:

Regierung Stadt Luzern	
Daniel Burri	Präsident Liberale Baugenossenschaft Sternmatt-Tribschen Luzern
Cla Büchi	Vorstandsmitglied MV LUZERN NW OW UR
Stefanie Wyss	Vorstandsmitglied MV LUZERN NW OW UR
Astrid de Bruyne	Geschäftsstelle
Domenica Wigger	Vertreterin MV Schlichtungsbehörde
Thomas Wüthrich	Vertrauensanwalt
Daniel Vonesch	Vertrauensanwalt

1. Begrüssung

Präsident Mark Schmid begrüsst die Mitglieder und die Gäste und gibt die Entschuldigungen gemäss obenstehender Liste bekannt. Anschliessend geht er auf den Präsidenwechsel bei der abl ein: Tags zuvor trat Ruedi Meier nach sieben Jahren als Präsident zurück, Nachfolgerin ist Marlise Egger Andermatt. Die beiden erhalten je eine gute Flasche Wein, auch als Dank für die wichtige Rolle der abl bei der Umsetzung der städtischen MV-Initiative „Für zahlbares Wohnen“.



Mark Schmid macht an dieser Stelle eine kurze Tour d’Horizon zur Wohnpolitik und stellt die geleistete MV-Arbeit in diesen Zusammenhang als präsidentialer Jahresrückblick.

„Es stehen wieder mehr Tafeln in der Landschaft, die auf freie Wohnungen hinweisen. Das fällt auf, vor allem wenn man über Land fährt. Es wurde und wird viel gebaut. Das ist grundsätzlich aus Sicht der Mietenden nicht schlecht. Oft stehen aber die Tafeln eben in der Landschaft, weil die Häuser an Orten stehen, wo weniger Leute eine Wohnung suchen. Dort, in den gut erschlossenen Lagen, sind Wohnungen immer noch knapp, insbesondere zahlbare Wohnungen. Der Wohnungsbau, den wir sehen, ist oft Ausdruck einer neuen spekulativen Welle: zuwenig Rendite in anderen Anlageklassen, hoffen auf vorderhand zumindest bescheidene Renditen, und dann längerfristig auf neue Wertsteigerungen der Liegenschaften und demzufolge neue spekulative Gewinne. Leer stehen insbesondere auch eben nicht zahlbare Wohnungen, sondern eher teurere. Günstiger werden sie leider auch nicht, wenn sie leer

stehen.

Gleichzeitig beobachte ich eine Offensive der privaten Investoren und deren politischen Exponenten: Private könnten auch zahlbaren Wohnraum bieten und da brauche es gar keine aktive Politik für gemeinnützigen Wohnungsbau. Was sie dabei eben nicht sagen: die Gemeinnützigen werden nicht in einigen Jahren ihre Rendite dann wieder aufpolieren wollen.

Die gleichen Kreise sind im Moment unheimlich intensiv daran, den Mieterschutz zu schwächen. Sie wollen die Anfechtung überhöhter Anfangsmieten einschränken und die Beweislast für «ortsübliche Mietzinse» abtragen. All diese Vorstösse zielen darauf, weitere Möglichkeiten für ungebührliche Spekulationsgewinne zu eröffnen.

Diese verschiedenen Vorstösse haben Rückenwind aufgrund der aktuellen Mehrheit von Mitte-Rechts im Nationalrat auf nationaler Ebene. Auf kantonaler Ebene können wir uns wohnpolitisch auch nicht viel erhoffen in der laufenden Legislatur:

Wohnpolitik ist ein Nicht-Thema, auf Vorschläge und Diskussionen will sich die bürgerliche Mehrheit nicht einlassen. Das musste sogar RR Marcel Schwerzmann mit seinem Vorschlag einer öffentlich-rechtlichen Anstalt erfahren. Grundtenor ist aber insbesondere auch, dass angesichts der prekären Finanzsituation keine neuen Verpflichtungen des Staates zur Debatte stehen. Abbau ist der Trend. Ganz im Gegensatz die positiven Entwicklungen in der Stadt: Bezug Himmelrich 3 steht an; Industriestrasse-Projekt für gemeinnütziges Quartier; Kooperation EWL-Areal unter Einbezug der ABL; Vergabe von zwei Baurechten an Gemeinnützige etc.

Gerade auch als Mieterinnen- und Mieterverband wäre es für uns wichtig, dass in der kantonalen Politik die urbane Sicht und der Einbezug breiter Generationen und Lebensrealitäten besser gewährleistet werden kann. Korintha Bärtsch repräsentiert das. Ich empfehle deshalb im Namen des MV, ihr im zweiten Wahlgang der Regierungsratswahlen die Stimme zu geben.

Die GV schaut eigentlich zurück. Sie haben ja auch unseren Jahresbericht als Leistungsausweis erhalten. Mich beschäftigt aber im Moment stark der Blick nach vorn: unsere kant. Initiative «fair von Anfang an – transparente Vormiete» wird nächstens im Parlament verhandelt und nächstes Jahr darüber abgestimmt. Dann kommt auch noch die eidgen. Initiative des MV «mehr bezahlbare Wohnungen» zur Abstimmung. Und wir müssen uns für Referenden und Abwehrkämpfe vorbereiten gegen den Abbau des Mieterschutzes.

Wir sind gut aufgestellt. Wir haben einen sehr produktiven Vorstand und eine engagierte Geschäftsstelle. Wir haben eine treue Basis, Sie. Das alles ist gut, denn es braucht einen starken MV in den nächsten Jahren.“

2. Wahl der Stimmenzählenden

Die beiden Stimmenzähler Werner Dürig und Robert Mühlemann und die Stimmenzählerin Margrit Ringgenberg werden einstimmig gewählt.

3. Protokoll der GV vom 23. Mai 2018

Das vom Geschäftsleiter Cyrill Studer Korevaar verfasste Protokoll 2018 wird einstimmig genehmigt.

4. Jahresberichte 2018

Die Jahresberichte des Präsidenten und des Geschäftsleiters waren Teil der GV-Einladungsbroschüre.

Präsident Mark Schmid vertieft einige Aspekte in seiner Tour d'Horizon (Traktandum 1 – Begrüssung):

Geschäftsleiter Cyrill Studer Korevaar ergänzt:
 „Ende Mai 2016 – knapp fünf Monate nach meinem MV-Start
 – führte die Geschäftsstelle einen ersten Teamtag auf dem
 Sonnenberg durch. Dabei bezog ich folgenden Spruch mit ein:

Wer hohe Türme bauen will, muss lange am Fundament
 verweilen.

Drei Jahre später kann ich sagen:
 Wir arbeiteten tatsächlich lange am Fundament.

- Wir haben uns gegenseitig kennen und schätzen gelernt.
- Wir haben das bisherige angeschaut, wir haben es verschriftlicht und wir haben einiges angepasst. Vor allem diejenigen Sachen, welche eine vertiefte Zusammenarbeit ermöglichen, insbesondere der Austausch zu mietrechtlichen Themen.
- Wir haben den Umgang mit unseren engsten Partnern neu definiert und verstärkt – zum Vorstand, zu den Wohnungsabnehmern, zu den Schlichtungsbehörde-Vertretern, zu den Vertrauensanwälten.



Das Fundament ist gelegt. Ich bin überzeugt: Es ist breit und stark. Und darauf lässt sich bauen.

Höchste Zeit also, den Blick nach vorne zu richten.

Wo wollen wir in etwa sieben Jahren stehen? Ausgehend von der Frage, wie sich dannzumals unser Umfeld präsentieren wird?

- Wie steht es um Konkurrenzangebote, beispielsweise durch Rechtsschutzversicherungen? Welchen Mehrwert können wir bieten, wie gross wird unser politischer Einsatz von unseren Mitgliedern gewürdigt?
- Wo steht dann das Mietrecht? Kann die aktuelle bürgerliche Mehrheit dieses zusätzlich aufweichen?
- Wie entwickelt sich beispielsweise das professionelle airbnb weiter? Geraten vor allem die Zentren unter zusätzlichen Druck?
- Welche Auswirkungen hat die unumgängliche Energiewende auf die Mietenden? Wie kann dieser Umbau sozialverträglich gestaltet werden?

Diese, und noch viel mehr Fragen, können wir nicht von heute auf morgen beantworten. Aber wir können diese angehen: Unser Viererteam hat zusammen beinahe 50 Jahre MVLU-Erfahrung. Und der Vorstand ist breit und sehr gut aufgestellt. Wir haben unsere strategische Entwicklung vor wenigen Monaten in Angriff genommen. Diese Arbeit ist spannend und herausfordernd. Und ich bin überzeugt, dass diese uns fit für die Zukunft macht.»

5. Rechnung 2018

Die Rechnung und Bilanz 2018 war Teil des Jahresbericht 2018.

Kassier Marc Busch erläutert die Erfolgsrechnung und Bilanz:

„Die Jahresrechnung 2018 des MV LUZERN NW OW UR schliesst mit einem Gewinn von CHF 3'844 ab. Die Einnahmen aus Mitgliederbeiträgen sind um CHF 4'787 (+ 0.67%) gestiegen. Dies erscheint nicht allzu hoch, ist aber trotzdem ein gutes Zeichen, da viele Verbände/Vereine mit sinkenden Mitgliederzahlen zu kämpfen haben. Trotz höheren Mitgliederbeiträgen haben die Einnahmen aus der Mieterhaftpflichtversicherung gegenüber dem Vorjahr abgenommen (- CHF 6'444). Abgenommen hat der Personalaufwand (- CHF 24'794). Auch der Aufwand für den Rechtsdienst blieb unter dem Budgetwert (- CHF 20'310). Der Betriebsaufwand fiel etwas höher als budgetiert aus (+ CHF 4'396). Die grösste Abweichung betraf aber die Beiträge an den Schweizerischen Mieterverband (+ CHF 31'880). Dies hängt damit zusammen, dass wir für den Kampagnenfonds 2020 des Schweizerischen Mieterverbandes und für die Mitgliederdatenbank des Mieterverbandes Deutschschweiz die Beiträge erhöhen mussten.“



Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, den in der Jahresrechnung 2018 ausgewiesenen Gewinn von CHF 3'843.76 dem Gewinnvortrag gutzuschreiben. Das Vereinsvermögen beträgt somit am 01.01.2019 CHF 89'714.58.

Der Revisor Ruedi Schmidig liest den Revisorenbericht vor. Dieser befindet sich in der Einladungsbroschüre und wird einstimmig genehmigt.

Präsident Mark Schmid beantragt der Generalversammlung, den im 2018 ausgewiesenen Gewinn CHF 3'843.76 dem Gewinnvortrag gutzuschreiben. Das Vereinsvermögen beträgt somit am 01.01.2019 CHF 89'714.58. Die Versammlung folgt dem Antrag einstimmig und entlastet den Vorstand.

6. Wahlen

Vizepräsidentin Luzia Vetterli führt durch das Traktandum.

Zur Wiederwahl im Vorstand stellen sich:

- Cla Büchi
- Marcel Budmiger
- Kilian Emmenegger
- Mark Schmid (Präsident)
- Mario Stübi
- Judith Suppiger
- Michael Töngi
- Luzia Vetterli (Vizepräsidentin)
- Stefanie Wyss

Revisor

Zur Wiederwahl stellt sich Ruedi Schmidig

Sämtliche Kandidierenden werden einstimmig gewählt; der Revisor, der Kassier und der Präsident einzeln; der Vorstand in globo.

7. Budget 2019

Das Budget 2019 war Teil des Jahresbericht 2018.

Kassier Marc Busch erläutert das Budget 2019:

„Der MV LUZERN NW OW UR ist weiterhin bestrebt, die Mitgliederzahlen zu erhöhen. Die Entwicklung ist aber sehr volatil, und es ist schwer abschätzbar, wie viele Neumitglieder tatsächlich gewonnen werden können. Aus diesem Grund sind die Mitgliederbeiträge für 2019 eher zurückhaltend budgetiert. Zukünftig stehen weitere grössere Investitionen in der Ablösung der Mitgliederdatenbank an. Die Kosten sind noch nicht detailliert abschätzbar. Je nach Geschäftsgang werden wir gezwungen sein, in diesem Zusammenhang Rückstellungen aufzulösen. Wir rechnen jedoch mit einem kleinen Gewinn für 2019. Vorderhand können wir deshalb den Mitgliederbeitrag auf der aktuellen Höhe belassen.“

8. Statutenanpassungen

Die drei beantragten Statutenanpassungen* waren Teil des Jahresbericht 2018. Cyrill Studer Korevaar erläutert die Beweggründe. Die Statutenanpassungen werden einstimmig verabschiedet.

9. Politische Standortbestimmungen

Luzerner Kantonalinitiative «Fair von Anfang an – dank transparenter Vormiete!» – Zwischenstand. Cyrill Studer Korevaar

„Zeitplan:

- Mai 2017 – Initiativelancierung an der GV
- 17. April 2018 – Einreichung der 4332 gültigen Unterschriften
- 19. März 2019 – Botschaft des Regierungsrates zu unserer Initiative
- Sommer 2019 Kommission GASK / Kommission Gesundheit, Arbeit und soziale Sicherheit, u. a. Wohnverhältnisse
- Herbst 2019 Parlament
- Vermutlich 1. Jahreshälfte 2020 – Abstimmung



Interessant war insbesondere die Botschaft der Regierung, also die Stellungnahme der Regierung zu unserem Anliegen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass unser Vorstandsmitglied Michael Töngi vor sechs Jahren als damaliger Kantonsrat ein identisches Anliegen einreichte und die Regierung das Anliegen unterstützte – im Gegensatz dann zum Kantonsrat.

Die Kantonsregierung lehnt unsere Initiative inzwischen leider ab.

Für uns gilt dasselbe, wie schon bei der Lancierung und Einreichung:

- Die Regierung führt v. a. die momentane Wohnraumentspannung ins Feld. Der Druck wird insbesondere im urbanen Umfeld noch lange hoch bleiben, ausserdem kann es wieder kippen.

Besser jetzt etwas Schlaues vorbereiten, als dann, wenn es dringend nötig wäre.

- Transparenz sollte selbstverständlich sein. Ist es aber leider nicht. Die automatische Offenlegung der Vormiete stärkt das Vertrauen zwischen Vermieter und Mietern.
- Faire Vermieter werden gestärkt. Unfaire müssen ihre Unredlichkeit offenlegen und dadurch können Mieter einfacher dagegen vorgehen.
- Minimaler Aufwand führt dazu, dass MieterInnen um tausende von Franken entlastet werden können. Beispiel: Dank Offenlegung verzichtet Vermieter auf CHF 200 Mietzinserrhöhung: Dies macht CHF 2'400 im Jahr aus, in 5 Jahren CHF 12'000, und dass bei höchstens 3 Minuten Aufwand.

In dem Sinne: Bereiten wir uns seriös auf den Abstimmungskampf vor. Ich danke für Ihre Unterstützung. Falls sich einzelne engagieren wollen, beispielsweise Flyer verteilen etc., können sich die Leute gerne bei mir melden.“

Bürgerlicher Angriff auf das Mietrecht in Bundesbern – Zwischenstand. Nationalrat und Vorstandsmitglied Michael Töngi erläutert die neuesten Entwicklungen in Bundesbern: Die rechtsbürgerliche Nationalratsmehrheit hat inzwischen zehn mieterkritische Vorstösse lanciert. U. a. zugunsten höherer Renditen, Einführung einer Marktmiete, einfacherer Nachweis einer Orts- und Quartierüblichkeit, Einschränkungen bei der Anfechtung der Anfangsmiete, Einschränkungen bei der Untermiete oder Aushebelung des Mietrechtes bei entspanntem Wohnungsmarkt.

10. Verschiedenes

Cyrril Studer Korevaar verabschiedet Hannes Lehmann nach fünfjähriger Tätigkeit für den MV LUZERN NW OW UR. Hannes Lehmann startete im Herbst 2014 als Jus-Student und Praktikant und bot in den letzten Jahren jeweils am Dienstag und Donnerstag Beratungen ohne Voranmeldung an.

Mark Schmid empfiehlt den Anwesenden aus der Gemeinde Kriens, die SP-Wohninitiative am 19.05.2019 anzunehmen.

Mark Schmid führt mit Regierungsrat Marcel Schwerzmann, der Regierungsrats-Kandidatin Korintha Bärtsch und dem Präsidenten des Luzerner Stadtparlamentes Daniel Furrer ein wohnpolitisches Gespräch. Im Anschluss daran empfahl Mark Schmid, am 19.05.2019 beim 2. Wahlgang für den Regierungsrat Korintha Bärtsch die Stimme zu geben.

Präsident Mark Schmid schliesst die Generalversammlung um 20.00 und wünscht allen Anwesenden weiterhin einen angenehmen Abend.

Mieterinnen- und Mieterverband
LUZERN NW OW UR



Cyrril Studer Korevaar | Geschäftsleiter



*

Art. 4 Ende der Mitgliedschaft**d. Nichtbezahlung des Jahresbeitrages****Streichung der bisherigen Bestimmungen**

Die Mitgliedschaft erlischt, wenn das Mitglied den Jahresbeitrag trotz erfolgter Mahnung nicht bis spätestens Ende des Vereinsjahres einbezahlt hat.

Neu → Die Mitgliedschaft erlischt, wenn das Mitglied den Jahresbeitrag vier Wochen nach Versand der letzten Mahnung nicht einbezahlt hat.

Begründung → Die Jahresrechnungen werden in der zweiten Novemberhälfte verschickt, die Bezahlung wird bis Ende Jahr erwartet. Die bisherige Regelung führte wiederholt dazu, dass der Mitgliederbeitrag erst beim Auftauchen eines mietrechtlichen Problems bezahlt wurde, was im Extremfall mehr als ein Jahr nach Rechnungsversand war. Aus Redlichkeitsgründen gegenüber dem Gesamtverband soll der Ausschluss neu nach dem letzten Mahnlauf möglich sein, jeweils auf ca. Ende April hin.

Art. 7 Wohnungsabgabe oder -übernahme, Mängelberatungen

Der MV Luzern gewährt seinen Mitgliedern für eine reduzierte Gebühr Hilfe bei der Wohnungsabgabe oder -übernahme sowie bei Mängeln in der Wohnung.

Ergänzung → Die Mitgliedschaft muss beim Zeitpunkt der Wohnungsabgabe mindestens drei Monate bestehen, ansonsten wird ein kostendeckender Tarif verlangt.

Begründung → Oftmals erfolgt eine Mitgliedschaft auf eine Wohnungsabgabe hin, mit dem Wunsch, für diese eine MV-Fachperson hinzuzuziehen. Der MV übernimmt jeweils die Wohnungsabnehmer-Spesen und den administrativen Aufwand. Diese Kostenübernahme soll bei bestehenden Mitgliedern aus Loyalitätsgründen weiterhin gelten, bei Neumitgliedern jedoch in Rechnung gestellt werden.

Art. 21 Datenschutz**Streichung der bisherigen, umfangreichen Bestimmungen:**

Diese garantieren die minimal notwendige Datenerfassung, welche für die optimale Mitgliederbetreuung unentbehrlich sind und den Schutz der Daten. Und den Datentransfer, welcher mit den Dachverbänden oder anderen Sektionen notwendig ist (beispielsweise bei einem Sektionswechsel). Ausserdem das Recht der Mitglieder auf die eigene Dateneinsicht.

Neu → Der Datenschutz des MV LUZERN wird durch das «Datenschutzreglement MVD & Sektionen» geregelt. Dieses Reglement ist ein Datenbearbeitungsreglement im Sinne von Art. 21 der Verordnung zum Bundesgesetz über den Datenschutz (VDSG; SR 235.11). Das Reglement wird in der «Datenschutzerklärung des Mieterinnen- und Mieterverbands» erläutert. (Über Änderungen am Datenschutzreglement MVD & Sektionen beschliesst die Verbandskonferenz des MVD).

Begründung → Jede MV-Sektion ist selber für den Datenschutz verantwortlich. Die wachsende Komplexität der technischen und juristischen Rahmenbedingungen ist für die Sicherstellung eines zeitgemässen Datenschutzes eine zunehmende Herausforderung. Der MV Deutschschweiz (MVD) schlägt deswegen ein einheitliches Datenschutzreglement vor, welches die bisher geltenden Punkte aufnimmt und welches es ihm erlaubt, die gemeinsamen Systeme zu verantworten (Mitgliederverwaltung, Newsletter, Website).