

Jahresbericht 2018

Mieterinnen- und Mieterverband
LUZERN NW OW UR



Einladung zur GV am 14. Mai 2019

Einladung zur GV

Liebe Mitglieder

Der Frühling ist die Zeit der Generalversammlungen. Die grösste in unserer Gegend ist wohl die GV der Luzerner Kantonalbank. Kleinaktionärinnen und -aktionäre werden in Sonderbussen auf die Luzerner Allmend gefahren. Nur beinhaltet in diesem Fall der Ausdruck «Generalversammlung» nicht, was er verspricht. Die Abstimmungen sind faktisch schon entschieden, wenn der Regierungsrat als Vertreter des Mehrheitsaktionärs Kanton Luzern seine Stellungnahme beschlossen hat.

Die GV des Mieterinnen- und Mieterverbandes dagegen ist eine würdige Generalversammlung: Die anwesenden Mitglieder wählen den Vorstand, nehmen Jahresbericht und Rechnung ab und entscheiden über Statutenänderungen.

Wir vom Vorstand sind erfreut, wenn Sie an die GV kommen und ihr Mitbestimmungsrecht ausüben. Nach jeweils einem Jahr legen wir wieder Rechenschaft darüber ab, was wir umgesetzt haben.

Sie sind also herzlich eingeladen mitzubestimmen. Melden Sie sich an, und dann freuen wir uns, Sie an der GV begrüßen zu dürfen.

Bis zum Dienstag, 14. Mai im Casino Luzern!

→ **Mark Schmid**, Präsident



Dienstag, 14. Mai 2019, 18.30 Uhr Casino Luzern, Haldenstrasse 6

Traktanden

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmzählenden
3. Protokoll vom 23. Mai 2018*
4. Jahresberichte 2018 des Präsidenten und des Geschäftsleiters
5. Rechnung 2018
 - a. Bericht des Kassiers
 - b. Revisorenbericht
 - c. Genehmigung Rechnung
6. Wahlen
 - a. Präsident Mark Schmid, Kassier Marc Busch und die übrigen Vorstandsmitglieder stellen sich zur Wiederwahl
 - b. Revisor: Der bisherige Revisor Ruedi Schmidig stellt sich zur Wiederwahl
7. Budget 2019
8. Statutenanpassungen
9. Politische Standortbestimmung
 - a. Luzerner Kantonalinitiative «Fair von Anfang an – dank transparenter Vormiete!» – Zwischenstand. Cyrill Studer Korevaar
 - b. Bürgerlicher Angriff auf das Mietrecht in Bundesbern – Zwischenstand. Michael Töngi
10. Verschiedenes

* Das Protokoll ist auf unserer Website mieterverband.ch/luzern abrufbar und liegt an der Generalversammlung auf.



Kultur → Trio Iheimisch

Naturklänge, Heimatklänge, Urklänge, musikalische Heimat. Können fremde Klänge auch Heimatklänge werden?

Diese Fragen verbinden Adrian Würsch, Pirmin Huber und Simone Felber, welche sich alle an der Musikhochschule Luzern kennengelernt haben. Ausgehend von dem jeweils eigenen musikalischen Zuhause (Volksmusik, Jazz oder Klassik) begeben sich die drei Musiker auf die Suche nach ihrem ganz eigenen gemeinsamen Urklang.

trioheimisch.ch

Statutenanpassungen

Datenschutzanforderungen werden komplexer, der Dachverband soll dank einem einheitlichen Reglement rascher reagieren können. Ausserdem soll das Mahnwesen gestrafft werden und Neumitglieder bei einer begleiteten Wohnungsabgabe den tatsächlichen Aufwand übernehmen.

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).

«Mieterbewegung wird gefordert»

«Als Mieterbewegung sind wir gefordert. Momentan stehen uns politische Mehrheiten gegenüber, die jegliche Massnahmen für zahlbares Wohnen ablehnen und gleichzeitig die Mieterrechte abbauen wollen.»

Originelle Plakate für freie Wohnungen ausserhalb der gut erschlossenen Zentren bleiben wieder länger stehen. Das renditesuchende Kapital hat weitere 08/15-Bauten hervorgebracht. Leider geht mit solchen Leerständen aber nicht einher, dass nun das Wohnen zahlbarer würde. Einige Monate Leerstand sind angesichts des quasi zinslosen Fremdkapitals für Investoren ein Klacks. Und dort, wo die Wohnungen wirklich gesucht werden, in Zentren und gut erschlossenen Siedlungen, steigen die Mietzinse weiter. Bei Mieterwechseln wird die Rendite aufgebessert. Mit Gesamtsanierungen werden die Erträge auf ganz neue Niveaus gehoben.

Als Mieterbewegung sind wir gefordert. Momentan stehen uns politische Mehrheiten gegenüber, die jegliche Massnahmen für zahlbares Wohnen ablehnen und gleichzeitig die Mieterrechte abbauen wollen.

National gibt der MV in Sachen zahlbares Wohnen mit seiner Initiative «Mehr zahlbare Wohnungen» Gegensteuer. Die Initiative wurde durch die Parlamentsmehrheit abgelehnt. Wir sind daran, uns für einen engagierten Abstimmungskampf vorzubereiten. Daneben müssen wir die Angriffe auf das Mietrecht parieren. Bei der laufenden Debatte um die Abschaffung des Eigenmietwerts müssen wir sicherstellen, dass am Schluss nicht die Mietenden die Zeche der Steuerausfälle bezahlen. Als Verband müssen wir uns auch auf Referendumskämpfe vorbereiten.

Im Kanton Luzern haben wir die Initiative «Fair von Anfang an – dank transparenter Vormiete» eingereicht. Wir konnten im vergangenen Jahr einzelne Mitglieder darin beraten, wie sie sich gegen ungerechtfertigte neue Mietzinse nach Mieterwechsel wehren können. Erst mit der Offenlegung der Vormiete werden Vermieter, die Sonderrenditen erzielen wollen, stärker unter Druck kommen. Auch hier steht uns ein Abstimmungskampf bevor.



Im vergangenen Jahr konnten wir zudem in einem ersten Fall bei einer Gesamtsanierung die gemeinsame Interessenvertretung von mehreren Mieterinnen und Mietern durchziehen. Die Erfahrungen aus diesem Verfahren helfen uns in kommenden Fällen von Gesamtsanierungen.

Im Gesamtinteresse der Mietenden und in individuellen Fällen der Rechtshilfe sind wir gut unterwegs. Das können wir nur, weil wir auf ein tolles Team auf der Geschäftsstelle sowie auf engagierte Externe (Wohnungsabnehmer, VertrauensanwältInnen und VertreterInnen Schlichtungsbehörde) zählen können.

Der Vorstand ist bemüht, den MV aktuell zu halten und weiterzuentwickeln. Die Diskussionen sind lebendig. Bei den Finanzen haben wir die Übergabe der Verantwortung an den neuen Kassier Marc Busch ohne Probleme bewältigt.

Es macht weiter Freude, mit dem MV für die Interessen der Mietenden arbeiten zu dürfen. Ich danke allen Mitstreiterinnen und Mitstreitern und Ihnen als Mitglied für das Zusammenstehen im gemeinsamen Interesse.

→ **Mark Schmid, Präsident**

«Bestehendes verankern, Zukunft aufgleisen»

Die Geschäftsstelle wurde 2018 weiter gefestigt. Neben den mietrechtlichen Beratungen und dem politischen Tagesgeschäft wurden Prozesse und wichtige Arbeitsinhalte im sogenannten 'Handbuch Geschäftsstelle' festgehalten. Dank diesem kann der Geschäftsstellenbetrieb bei ungeplanten Ausfällen durch andere interne oder externe Fachpersonen sichergestellt werden – sowohl im Tagesgeschäft wie auch bei den jährlich wiederkehrenden Arbeiten wie etwa dem Jahresabschluss oder dem Jahresbericht. Die Risikominimierung steht dabei im Zentrum. Zusätzlich mussten sich dadurch sämtliche MV-Beteiligte mit den relevanten Fragen im jeweiligen Zuständigkeitsbereich beschäftigen. Zum Beispiel das Beratungsteam: Wie reagieren, wenn ein Mitglied in der Rolle des Vermieters eine Rechtsauskunft will? Oder der Vorstand: Nach welchen Kriterien werden politische Anfragen unterstützt oder

abgelehnt? Oder im Teamaustausch mit unseren Wohnungsabnehmern: Wie reagieren, wenn beispielsweise das Mitglied oder der Vermieter nicht zum vereinbarten Abgabetermin erscheint?

Im Prinzip geht es um die weitgehende Verankerung des bisher Erreichten und die Abbildung des Ist-Zustandes. Auf dieser Grundlage wird der Blick in die Zukunft ermöglicht: Wo will und soll der MV LUZERN NW OW UR in wenigen Jahren stehen? Welchen Mehrwert bieten wir beispielsweise gegenüber Rechtsschutzversicherungen? Wie können wir unseren politischen Einfluss noch stärker wahrnehmen, neue Medien verstärkt nutzen, gegen notorisch im Graubereich operierende Verwaltungen vorgehen?

Zusätzlich stehen auf kantonaler und nationaler Ebene einige politische Herausforderungen

an – sowohl der Abstimmungskampf um die eigenen Initiativen wie auch nationale Referendumskämpfe gegen eine derzeit sehr selbstbewusst agierende Vermieterlobby. Und vor allem auf städtischer Ebene müssen frühzeitig Regeln gegen die wachsenden professionellen Airbnb-Angebote entwickelt werden. Sonst droht ein Wohnraumverlust an den besten Lagen und zusätzlicher Druck auf die verbleibenden Mietobjekte.

Die Arbeit geht uns weder auf der Geschäftsstelle, im Vorstand noch bei unseren wichtigsten Bezugsgruppen aus - und sie bleibt interessant. Ein herzliches Dankeschön allen, die zu unserer wichtigen und vielfältigen Arbeit beitragen – insbesondere den Mitgliedern, welche unsere Aktivitäten erst ermöglichen.

→ **Cyrril Studer Korevaar**, Geschäftsleiter



Cyrril Studer Korevaar (2. v. l.)

Bewegtes Jahr

Initiative «Fair von Anfang an» eingereicht, professionelles Airbnb unter die Lupe genommen, erste Erfahrungen mit einer 'Sammelklage' gemacht.

29.01.2018 → Der Vorstand des Schweizerischen Mieterverbandes (SMV) wählt die Bernerin Natalie Imboden zur neuen Generalsekretärin. Die 47-Jährige ist Präsidentin der MV-Regionalgruppe Bern und Umgebung und kennt sich bestens in der Verbandsarbeit aus. Imboden löst den Krienser Michael Töngi ab, welcher das Amt seit 2011 innehatte und sich auf sein Nationalratsmandat konzentrieren will.

04.03.2018 → Die SP-Initiative «Zahlbares Wohnen» wird von der Luzerner Kantonsbevölkerung mit 62.1 Prozent abgelehnt – in einer ähnlichen Grössenordnung wie die kantonale MV-Initiative 2008 «Für zahlbares und attraktives Wohnen». Beide Initiativen wurden jedoch in der Stadt Luzern deutlich angenommen, was Rückschlüsse auf die nach wie vor angespannte Mietwohnungssituation im urbanen Raum zulässt.

07.03.2018 → Jährlicher Austausch mit den MV-Vertretenden in den Schlichtungsbehörden, unter anderem zum Thema ‚Mitgliederbegleitung an die Schlichtungsbehörde‘.

15.03.2018 → Der SMV reicht knapp 20'000 Petitionsunterschriften bei der Bundeskanzlei ein. Dies als Reaktion auf die zahlreichen Versuche des rechtsbürgerlich dominierten Bundesparlamentes, mietrechtliche Errungenschaften zu schwächen.

21.03.2018 → Jährlicher Austausch mit den MV- Vertrauensanwältinnen und -Anwälten, unter anderem zum Thema 'Umgang mit Verwaltungen, welche notorisch im rechtlichen Graubereich operieren'.

17.04.2018 → Initiativeeinreichung «Fair von Anfang an, dank transparenter Vormiete!», welche die automatische Offenlegung der Vormiete bei einem Mieterwechsel verlangt. Dadurch werden Mietzins-Exzesse sofort erkannt und können angefochten werden. Unfaire Vermieter erhalten einen Schuss vor den Bug, alle

anderen gewinnen an Glaubwürdigkeit. Auffallend: 2'663 Unterschriften stammen alleine von Stimmberechtigten in der Stadt Luzern, knapp 1'000 weitere aus den Agglomerationsgemeinden – ein Hinweis, dass der Mietzinsdruck im urbanen Raum besonders hoch ist.

18.05.2018 → Geschäftsleiter Cyrill Studer Korvaar und Vorstandsmitglied Mario Stübi reichen im Stadtparlament das Postulat «Ja zu Vermietungsplattformen – aber nicht auf Kosten von Wohnraum» ein. Dieses verlangt wirkungsvolle Massnahmen gegen die zunehmend professionellen Airbnb-Angebote in Luzern, welche auf Kosten von Mietwohnungen entstehen.

23.05.2018 → Generalversammlung mit 340 Teilnehmenden im Casino Luzern. Kassier Kuno Kälin wird nach elfjähriger Tätigkeit verabschiedet, als Nachfolger wird Marc Busch in den Vorstand gewählt. Ausserdem Neu-Nationalrat Michael Töngi, welcher als vorheriger SMV-Generalsekretär wichtige Inputs in die Vorstandsarbeit eingeben kann.

19.06.2018 → Die Stadt-Basler Stimmbevölkerung folgt ihrer MV-Sektion gleich vielfach – sämtliche Initiativen wurden angenommen: Nun werden Mietende vor Vertreibungen geschützt, Sanierungen dürfen zu keinen Profitmaximierungen führen, ein Recht auf bezahlbares Wohnen wird eingeführt, der Zugang zu Gerichten erleichtert und die Vormiete automatisch offengelegt.

02.07.2018 → Zum ersten Mal telefonieren Vorstandsmitglieder zahlungssäumigen Mitgliedern nach. Etliche Mitgliedschaften bleiben dadurch erhalten.

04.07.2018 → Der alljährliche, gesellige Vorstands- und Teamabend führt nach Kriens zu einer Exklusivführung durch die Teiggi-Überbauung der Baugenossenschaft Wohnwerk. Mit dabei: die neue SMV-Generalsekretärin Natalie Imboden.

28.09.2018 → Der SMV organisiert erstmalig eine Sektionskonferenz für die Präsidien und die Geschäftsstellen-Verantwortlichen. Die Vertretenden diskutieren unter anderem den Kampagnenplan für die Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» und strategische Kommunikationsfragen.

15.10.2018 → Das jährliche Treffen der Statistik Luzern stellt das Thema Bauen und Wohnen ins Zentrum. Präsident Mark Schmid vertritt den MV an der Podiumsdiskussion.

31.10.2018 → 6. Zentralschweizer CS-Expertenrunde Immobilien- und Hypothekarmarkt zum Thema Wohnbaugenossenschaften. Geschäftsleiter Cyrill Studer Korevaar vertritt den MV.

22.11.2018 → Der diesjährige Teamausflug führt zunächst in die Umweltarena Spreiten-

bach, wo energetischen Fragen rund ums Wohnen nachgegangen wird. Am Nachmittag geht es zu Adrian Schmid in die Zürcher Villa Patumbah, dem Hauptsitz des Heimatschutzes. Schmid war MVLU-Geschäftsleiter, anschliessend-Präsident und ist seit 2009 Geschäftsleiter des Heimatschutzes.

11.12.2018 → Beinahe zwanzig Betroffene einer happigen Mietzinserhöhung nach einer Sanierung treffen sich mit dem MV. Mit anwaltlicher Unterstützung werden anschliessend die Schlichtungsverhandlungen vorbereitet. Die erste ‚Sammelklage‘ endet anfangs 2019 erfolgreich.

12.12.2018 → Der alljährliche Austausch zwischen den Wohnungsabnehmern und dem Team findet statt. Erstmals wird ein Merkblatt zu Wohnungsabgabe-Spezialfällen besprochen.

Dessen Ziel ist es, besonders herausfordernde Situationen übereinstimmend und mit hoher Qualität zu meistern.

14.12.2018 → Der Nationalrat lehnt die MV-Volksinitiative ‘Mehr bezahlbare Wohnungen’ mit 54 Ja zu 143 Nein-Stimmen ab. Angesichts weiter steigender Mietpreise verpasst es der Nationalrat, notwendige Verbesserungen in der Wohnbaupolitik zugunsten der Bevölkerung zu unterstützen.

31.12.2018 → Stefan Hartlieb, langjähriger MV-Vertreter bei der Schlichtungsbehörde Luzern, tritt auf Ende Jahr zurück. Der Vorstand wählt als Nachfolgerin die Rechtshilfedelegierte Luzia Vetterli, welche das Amt in der ersten Hälfte des neuen Jahres antreten wird.



Der Vorstand, ein Teil des Teams und SMV-Generalsekretärin Natalie Imboden (5. v. r.) beim Sommerausflug

Rechnung und Budget



Bilanz per 31.12.2018

Aktiven	31.12.2018	Vorjahr
Kassa, Post, Bank	528'492	439'956
Debitoren, Transitorische Aktiven	7'050	6'168
Finanzanlagen	550'790	545'806
Mobilien	3'901	5'201
Total Aktiven	1'090'233	997'131
Passiven		
Kreditoren, Transitorische Passiven	582'518	493'260
Rückstellungen	87'000	87'000
Rechtshilfefonds	135'000	135'000
Sozial- und Schadenfonds	21'000	21'000
Kampagnenfonds	85'000	85'000
Personalfonds	90'000	90'000
Gewinnvortrag	85'871	95'975
Gewinn, Verlust	3'844	-10'104
Total Passiven	1'090'233	997'131

Erfolgsrechnung 2018 und Budget 2019

Ertrag	31.12.2018	Budget 18	Budget 19
Mitgliederbeiträge	716'101	706'000	715'000
Zins- und Werschriften ertrag	7'726	7'500	8'000
Einnahmen Mieterhaftpflichtversicherung, Drucksachenverkauf, Diverse Erträge	57'639	76'500	78'300
Total Ertrag	781'466	790'000	801'300

Aufwand	31.12.2018	Budget 18	Budget 19
Beitrag Schweizerischer Mieterverband	197'780	165'900	160'000
Rechtsberatung und Rechtshilfe	29'690	50'000	42'000
Wohnungsabnahmen und Angaben			
Mieterhaftpflichtversicherung	54'799	58'000	60'000
Lohn- und Sozialkosten	373'441	383'500	404'250
Mieten, Mietnebenkosten	30'967	35'000	31'000
Abschreibungen	1'300	1'300	3'000
Betriebsaufwand	72'896	68'500	64'600
Marketing, Kampagnen	16'749	30'000	30'000
Gewinn, Verlust	3'844	-2'200	6'450
Total Aufwand	781'466	790'000	801'300

Finanzberichte

Bericht des Kassiers

Rechnung 2018

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.

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.

→ **Marc Busch**, Kassier



Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung des Mieterinnen- und Mieterverbandes LUZERN NW OW UR

Luzern, 27. Februar 2019

Als Revisionsstelle Ihres Verbandes habe ich die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Bei einer Bilanzsumme von CHF 1'090'232.66 schliesst diese mit einem Gewinn von CHF 3'843.76. Für die Jahresrechnung ist der Vorstand zuständig, während meine Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Ich bestätige, dass meine Prüfung nach anerkannten Grundsätzen des Berufsstandes und in voller Unabhängigkeit erfolgte.

Bei meiner Revision bin ich nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen ich schliessen müsste, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Gewinnes nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

→ **Ruedi Schmidig**, Revisor
RUEDI SCHMIDIG TREUHAND



«Wohnen in der Stadt wird zur Glücksache»

Milos Zappa prägte den Unterschriftenbogen der MV-Initiative «Fair von Anfang an, dank transparenter Vormiete!». Wie steht er heute zum Initiativanliegen und wie zeigt sich die Luzerner Wohnsituation für den baldigen Familienvater?

Der 27-Jährige wohnt seit seiner Geburt in der Stadt Luzern. Aufgewachsen ist er auf einem Bauernhof im Utenberg. Prägende Wohnjahre verbrachte er auch im Maihof und ab 2007 auf der Allmend. Dort lebte er bis vor drei Jahren im 'Eichwäldli' – in der ehemaligen 'Soldatenstube', welche um die Jahreswende in die Schlagzeilen geriet: Die aktuellen Mieterinnen und Mieter belebten das Haus über die befristete Mietvertragszeit hinaus und haben inzwischen mit der Stadt einen Kompromiss gefunden.

Milos, du bist ein früher 'Eichwäldli-Bewohner'. Wie war das Leben im schützenswerten Gebäude?

Mein Vater unterschrieb 2007 den Mietvertrag. Für mich waren es schöne und bereichernde Jahre mit einem interessanten Bewohnermix: Mein Vater, seine Freundin, zeitweise mein Bruder, sowie weitere und wechselnde Bekannte und Freunde. Das Gebäude ging schliesslich an Nachmietende.

Was passierte seither?

Die neuen Bewohner öffneten sich noch weiter: Volksküchen und Mittagstische, Konzerte, Shows, Workshops, Yogakurse und andere tolle Angebote für Quartierbewohner, Flüchtlinge und weitere Interessierte. Die ehemalige Soldatenstube entwickelte sich immer mehr zu einem Treffpunkt, welcher weit über das Quartier ausstrahlte.

Was denkst du über die neuere Entwicklung?

Die Auseinandersetzung Ende 2018 bedauere ich sehr. Die Stadt hätte sich viel früher um tragbare Lösungen bemühen sollen – im wahren Sinne des Wortes -, indem sie das Gebäude notfallmässig stabilisiert hätte. Die ursprüngliche städtische 'Lösung' - ein Wohnverbot und die Nutzung als «Geräteschuppen» für das Strasseninspektorat - ist ein Hohn, angesichts des innovativen und kreativen Geistes, welcher



Milos Zappa, 'Initiativekopf'

sich zunehmend entfaltete. Immerhin gibt's inzwischen wieder einen mehrmonatigen Mietvertrag, welcher eine Teilnutzung des Gebäudes ermöglicht.

In anderen Bereichen zeigte sich die Stadt kulanter: So gilt das Neubad als kreatives Zwischennutzungsprojekt, welches gesamtschweizerisch ausstrahlt.

Das Neubad ist eine Erfolgsgeschichte. Es genügt aber nicht, bloss den einen Leuchtturm zu pflegen. Denn der Bedarf an nichtkommerziellen Nutzungen ist gross: Kulturprojekte, Eingliederung von Asylsuchenden, Volksküchen, Workshops, neuartige Gross-Wohngemeinschaften. Solche Initiativen bereichern die Stadt und können beispielsweise durch Zwischennutzungen ermöglicht werden.

Wie verlief deine Wohnsituation seit den Eichwäldli-Jahren?

Seit zwei Jahren wohne ich mit meinem Sandkastenfreund im Bruchquartier, in einem über hundertjährigen Haus mit heimeliger Holzheizung. Auf die Familiengründung hin ziehe ich mit meiner Freundin zusammen. Eigentlich suchten wir ein ähnliches Objekt, blieben aber chancenlos. Ich kenne vergleichbare Wohnungen, welche nach kleinen Sanierungen zu einem viel höheren Preis auf den Markt kamen. Somit ziehen wir nun in eine neuere Wohnung – immerhin in der Stadt. Eine solche wird immer mehr zum Glücksfall. Freunde von mir haben ihre Zelte inzwischen in Malters aufgeschlagen. Dort gibt es attraktive und zahlbare Wohnangebote, solche aber wären ausserhalb

meines gewohnten Umfeldes. Den Schritt «aufs Land» bewahre ich mir fürs Alter auf (lacht).

Vermutlich im Jahr 2020 wird über 'deine' Initiative abgestimmt. Welche Prognose wagst du?

Die Initiative «Fair von Anfang an, dank transparenter Vormiete!» wird ganz sicher in der Stadt Erfolg haben! Ich sehe sie als wichtigen Schritt für ein attraktives Zentrum mit zahlbaren Wohnungen. Sie dürfte die Stadtentwicklung vorerst im Kleinen weiterbringen. Und sie bildet hoffentlich ein weiteres Puzzlestück für eine noch zukunftsfähigere, schöne und faire Stadt Luzern.

→ [Interview Cyrill Studer Korevaar](#)



Initiativeeinreichung am 17. April 2018

Abstimmung im Jahr 2020

Am 17. April 2018 wurde unsere Initiative «Fair von Anfang an, dank transparenter Vormiete!» mit gut 4'300 Unterschriften aus 69 von 83 Luzerner Gemeinden beim Luzerner Regierungsgebäude eingereicht. Diese verlangt die automatische Mitteilung der Vormiete bei einem Mieterwechsel durch ein leicht auszufüllendes Formular. Dank dieser Transparenz hat die Mieterschaft echte Vergleichsmöglichkeiten, Mietzins-Exzesse werden sofort erkannt und können angefochten werden. Unfaire Vermieter erhalten von Beginn weg einen Schuss vor den Bug, alle anderen gewinnen an Glaubwürdigkeit.

Der Regierungsrat wird vermutlich bis zur GV seine Botschaft zur Initiative ausarbeiten. Unter dem Traktandum 9 wird der Geschäftsleiter darauf eingehen. Die Volksabstimmung dürfte in den ersten Monaten des Jahres 2020 stattfinden, allenfalls parallel zur nationalen MV-Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen».

«Wohnraum ist nicht Kaviar»

Neue Dienstleistungs-Plattformen befeuern den lukrativen Wohnungsmarkt auf Kosten von Wohnraum. Der MV verlangt Gegenmassnahmen.

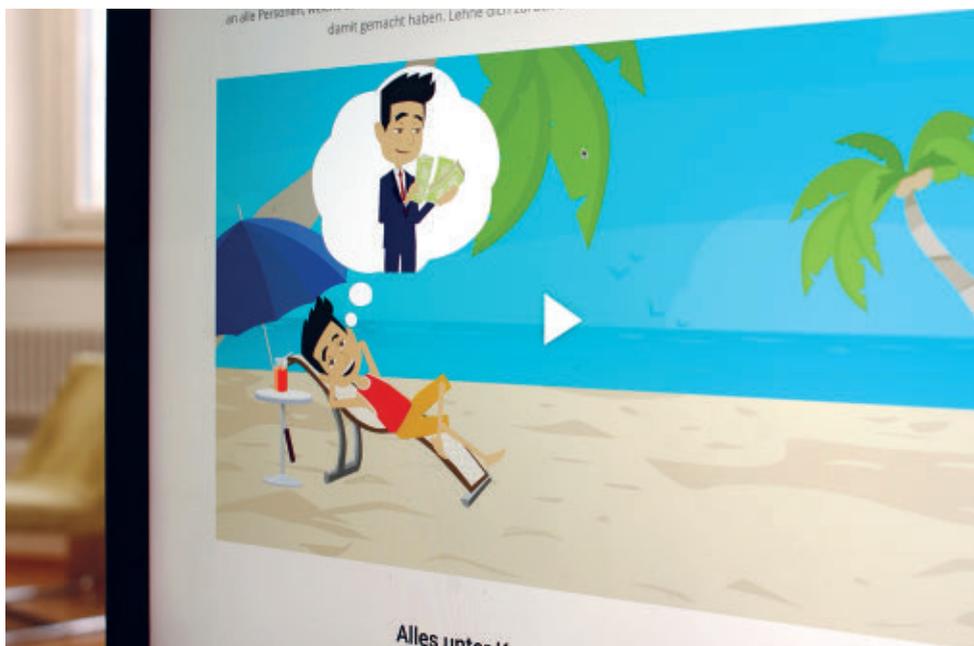
Ende Januar überwies das Luzerner Stadtparlament deutlich einen Vorstoss von Vorstandsmitglied Mario Stübi und mir, der Massnahmen gegen professionelles Airbnb verlangt, also der Vermietung von Wohnungen an Kurzzeitgäste. Problematisch war bloss, dass die Stadtregierung nicht auf das Hauptanliegen einging. Also reichten wir gleichentags eine verpflichtendere Motion mit derselben Forderung ein.

Bis zur nächsten Debatte dürfte es somit Herbst werden. Aber bereits jetzt zeigt sich, wie weit das professionelle Airbnb-Business inzwischen fortgeschritten ist. Am 4. Februar veröffentlichte das Online-Magazin zentralplus.ch einen Bericht zum Start Up airhosted: Die beiden Zuger Jungunternehmer Simon Ruckstuhl und Lukas Wartmann erledigen sämtlichen Kleinkram für professionelle Airbnb-Vermieter und kassieren dafür bis zu 30 Prozent des Umsatzes. Zu diesem Zweck gehen sie aktiv auf Haus-

eigentümer und Verwaltungen zu und brüsten sich damit, dass mit ihrer Unterstützung ein Mehrfaches des sonst üblichen Mietzinses erwirtschaftet werden kann.

Jedoch – Wohnraum ist nicht Kaviar. Es spricht wenig dagegen, Fischeier für ein Vermögen anzubieten. Wohnraum hingegen müssen sich alle leisten können, sonst geht es schnell ans Lebendige. Nicht aus Spass hält die Bundesverfassung in Art. 109 fest: «Der Bund erlässt Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen, namentlich gegen missbräuchliche Mietzinse ...»

Professionelles Airbnb ist ein Novum. Es zweckentfremdet Wohnraum und schlängelt sich am Mietrecht vorbei – entsprechend fehlen heute in der Schweiz griffige Lenkungsinstrumente und Missbrauchsklauseln. Derzeit ermöglicht professionelles Airbnb noch exorbitante Gewinne für Private, auf Kosten der Gesamtbevölkerung: Mit jeder Umnutzung geht dauerhaft



Die eine Seite: Während dem Nichtstun Geld verdienen (screenshot vom Airbnb-Dienstleister airhosted.ch)...

Wohnraum für die ansässige Bevölkerung verloren. Diese nimmt ab, der Druck auf den verbleibenden Wohnraum treibt die Mieten insgesamt in die Höhe, die Quartier-Identität leidet und die Anzahl der Steuerpflichtigen sinkt.

Vor allem Top-Feriestandorten sollten sich wappnen. Und Luzern als erfolgreichster Tourismusort der Alpen im Besonderen.

Ruckstuhl/Wartmann erwähnen im zentralplus-Bericht, gewisse Eigentümer strebten dank professionellem Airbnb eine 'gewisse Rendite' an. Ich behaupte: Es geht in erster Linie exakt darum. Offensichtlich genügen ihren Klienten die zulässigen Gewinne nicht, welche das Mietrecht ermöglicht. Professionelles Airbnb ist

neues Wasser auf die Mühle renditegetriebener Wohnraumbesitzer.

Zusätzlich erläutern die beiden, professionelles Airbnb verhindere Besetzungen. Jedoch: die letzten drei Vorfälle in Luzern betrafen eine vernachlässigte Villa, ein einsturzgefährdetes Haus und einen Schimmelraum – kaum Objekte, welche von Reisenden aufgesucht werden. Auch die Behauptung, durch ihr Modell könnten Zwischenlösungen bis zum Abriss ermöglicht werden, ist hanebüchen. Denn diese Zeit kann mit üblichen Mietverträgen überbrückt werden. Faire Regeln seien notwendig, bemerken Ruckstuhl/Wartmann, aber – bloss keine Verbote oder Einschränkungen.

Wer denkt, der Wohnungsmarkt regle sich von

alleine fair, hat keine Ahnung von der Realität oder kein wirkliches Interesse daran. In Luzern hat sich das Airbnb-Angebot binnen zweier Jahre verdoppelt. Und mit derzeit 1,02 Prozent Leerwohnungsstand herrscht per Definition Wohnungsmangel.

«Touristen fordern heute solche Homesharing-Angebote», sagt der Zuger Jungunternehmer Ruckstuhl. Ich bin überzeugt, dass solch arrogantes Auftreten dem Tourismusort Luzern schadet und die Bevölkerung zusehends gastgebermüde wird. Auch deswegen ist die Politik gefordert, dem professionellen Airbnb-Treiben schnellstmöglich Leitplanken zu verpassen.

→ **Cyрил Studer Korevaar**, Geschäftsleiter



... auf der anderen Seite verschwinden langjährige Nachbarn. Die 'Neuen' heissen dann plötzlich 'Weisshorn Deluxe', 'Vivaldi 4' oder 'Tittlis'... (Neustadt Luzern).

‘Sammelklagen’ gemeinsam mehr erreichen

Der Begriff ‘Sammelklage’ ist vor allem aus den USA bekannt, in der Schweiz gibt es dieses Rechtsinstrument im Prinzip nicht. Trotzdem lohnt es sich, ähnlich gelagerte Fälle parallel vorzubereiten, wie ein aktuelles Beispiel aus der Stadt Luzern zeigt. Der MV LUZERN NW OW UR will dieses Instrument weiter ausbauen.

Während mehreren Monaten wurde ein Luzerner Mehrfamilienhaus umfangreich saniert (Nasszellen, Küchen, Fenster etc.). Naturgemäss war dieser Eingriff mit etlichen Einschränkungen für die Mieterinnen und Mieter verbunden. Erfreulicherweise wurden die Wohnungen im Vorfeld nicht leergekündigt. Im letzten Oktober folgten jedoch happige Mietzinserhöhungen: im Durchschnitt CHF 400 für eine 4.5-Zimmerwohnung.

Erste Mitglieder kamen zur mietrechtlichen Beratung, und bald zeigten sich Ungereimtheiten, welche eine Überprüfung bei der kantonalen Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht nahelegten. Stossend war, dass die bewohnten Wohnungen weniger umfassend saniert wurden als die leerstehenden Wohnungen in der gleichen Liegenschaft. Die Kosten wurden jedoch gleichmässig auf alle Mietzinse aufgeteilt. Die Geschäftsstelle kontaktierte sämtliche Mieterinnen und Mieter des Gebäudes, mit dem Ziel, die Erhöhungen mit möglichst vielen Betroffenen und mit anwaltschaftlicher Unterstützung vor der Schlichtungsbehörde anzufechten. Mitglieder leisteten hierzu einen Selbstbehalt von CHF 150; Nichtmitglieder – neben der Mitgliedschaftserwerbung – einen solchen von CHF 250.

Im Dezember 2018 lud der MV zur ersten Orientierungsveranstaltung ein: Betroffene aus 13 von insgesamt 30 Wohnungen waren mit an Bord. Die Anwältin erläuterte die rechtlichen Chancen sowie wie die Grenzen des Verfahrens. Gleichzeitig erfolgte eine erste Kontaktaufnahme mit der Gegenpartei, die sich bereit erklärte, Vergleichsverhandlungen zu führen.

Die Schlichtungsverhandlungen fanden im Januar 2019 statt. Anlässlich der Schlichtungsverhandlung wurde mit allen Parteien ein Vergleich getroffen. Die Mieter bekamen in mehreren Punkten Recht, und die Mietzinserhöhungen konnten um rund ein Viertel reduziert werden. Somit sparen die Mieter dank des Gangs vor

die Schlichtungsbehörde bis zu CHF 1'200 im Jahr (berechnet bei einer 4.5-Zimmerwohnung).

Mit den Selbsthalten beteiligten sich die Mitglieder zu ca. 30 Prozent an den Kosten, den Rest zahlte der MV aus seinem Rechtshilfekonto. Insgesamt waren die Erfahrungen mit diesem neuartigen Vorgehen sehr gut. Das Instrument der ‘Sammelklage’ wird daher auch in Zukunft angewendet werden. Die faire Lösung war aber nicht zuletzt auch dank der Vermieterschaft möglich, die bereit war, einen Vergleich zu schliessen und damit einen langwierigen Rechtsweg verkürzte.

→ **Cyrell Studer Korevaar**, Geschäftsleiter

‘Sammelklage’ – was braucht es dazu?

- Zahlreiche, im ähnlichen Masse betroffene Mietende, welche im selben oder in benachbarten Objekten wohnen und welche dieselbe Vermieterschaft haben. Dies betrifft in erster Linie Gebäudesanierungen, damit einhergehende Mietzinserhöhungen oder Kündigungen.
- Ein hoher Anteil Betroffener, welche eine Beurteilung durch die kantonale Schlichtungsbehörde wünschen und entweder bereits MV-Mitglied sind oder werden und bereit sind, einen Selbstbehalt zu übernehmen.
- Teilnehmende, die die Bedingungen der Unterstützung durch den Mieterverband akzeptieren. Konkret bedeutet dies, dass die Geschäftsstelle und die anwaltschaftliche Vertretung innerhalb des Mietrechtes das bestmögliche Resultat zu erzielen versuchen. Dazu gehören unter Umständen auch Vergleiche, welche für sämtliche Beteiligte gelten können. Kann ein Mitglied den erzielten Vergleich nicht akzeptieren, bleibt es ihm überlassen, das Verfahren auf eigene Kosten weiterzuführen.



'Sammelklagen' können vor allem bei umfassenden Renovationen und Sanierungen angewandt werden

Wir sind für Sie da!



Direktberatungen: Jeden Dienstag bis Freitag nach telefonischer Voranmeldung

Eine Mitgliedschaft lohnt sich! Mit 60.– Franken pro Kalenderjahr (plus einmalige Eintrittsgebühr von 20.– Franken) unterstützen Sie unsere politische Arbeit zugunsten bezahlbarer und fairer Mietverhältnisse, und wir helfen Ihnen bei mietrechtlichen Problemen. Zur Mitgliedschaft gehört auch unsere informative Verbandszeitschrift 'Mieten und Wohnen', welche Sie sechs Mal im Jahr erhalten.

Das bieten wir an:

Telefonische Kurzauskunft

Dienstag bis Freitag | 9.00 – 12.30 Uhr
Telefon 041 220 10 22

Persönliche Rechtsberatung

Hertensteinstrasse 40 | 6004 Luzern

Dienstag bis Freitag

Mit telefonischer Voranmeldung
Telefon 041 220 10 22

Dienstag und Donnerstag

Ohne Voranmeldung | Nur Kurzberatungen
17.30 – 18.30 Uhr

E-Mail Beratung

Melden Sie sich mit Ihrer Mitgliedsnummer auf unserer Webseite an. Unter «Hilfe von Fachleuten» können Sie Ihr Mietproblem schildern. Sie erhalten in der Regel innert zwei Arbeitstagen eine Antwort.

Rechtshilfe | Mediation

Nach einer dreimonatigen Karenzfrist erhalten Sie durch unsere VertrauensanwältInnen Rechtshilfe bei gerichtlichen Mietstreitigkeiten. Bei Konflikten bieten wir Ihnen ein Mediationsverfahren an.

Wohnungsabgaben und Mängelberatung

Bei Mängeln in der Wohnung beraten wir Sie kompetent bei Ihnen zu Hause. Bei problematischen Wohnungsabgaben vermitteln wir eine Fachperson. → **kostenpflichtig**

Mieterhaftpflichtversicherung

Für eine Jahresprämie von nur 12 Franken können Sie sich ohne Selbstbehalt gegen Mieterschäden versichern.

Dienstleistungen im Internet

Auf unserer Webseite finden Sie umfassende mietrechtliche Informationen: Ratgeber Mietrecht, Mietzinsrechner, Musterbriefe und Formulare. Unsere thematischen Broschüren können Sie gratis als PDF herunterladen.

Bücher | Formulare

Sie beziehen Mietrechtsbücher sowie Formulare kostengünstig bei uns.

Zügeltransporter mieten

MV Mitglieder erhalten bei AVIS bis 20% Ermässigung.

Unterstützen

Herzlichen Dank für Ihre Spende auf das Postchequekonto 60-1111-5, Vermerk Spende

Alle Informationen unter:

→ www.mieterverband.ch/luzern

Impressum

Verlag und Redaktion:

Mieterinnen- und Mieterverband
Deutschschweiz
Bäckerstrasse 52 | 8004 Zürich

In Zusammenarbeit mit dem
Mieterinnen- und Mieterverband
LUZERN NW OW UR

Layout: Jörg Grüniger | monografik
Titelbild: Christof Schürpf, Luzern
Druck: Druckerei Ebikon

Mieterinnen- und Mieterverband LUZERN NW OW UR

Hertensteinstrasse 40 | 6004 Luzern
T 041 220 10 22
luzern@mieterverband.ch
www.mieterverband.ch/luzern