

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

**Mittwoch, 10.05.2017, 18.30 bis 19.50 Uhr, Casino Luzern**

Vorsitz: Präsident Mark Schmid

Vorstandsmitglieder: Vizepräsidentin Luzia Vetterli, Kassier Kuno Kälin (beide auf Podium), Cla Büchi, Marcel Budmiger, Kilian Emmenegger, Mario Stübi, Judith Suppiger, Stefanie Wyss

Protokoll: Geschäftsleiter Cyrill Studer Korevaar (auf Podium)

Teilnehmende: 423 angemeldete Mitglieder und Gäste

Kulturelle Einbettung: Sandro Pallua, Vibraphon, <https://de-de.facebook.com/TheSandroPalluaGroup/>

Menu: Luzerner Chügelipastetli mit Champignons, kleiner gemischter Salat

## Gäste:

Marcel Schwerzmann	Regierungspräsident Kanton Luzern
Beat Züsli	Präsident Stadt Luzern
Katharina Gander	MV Zürich, Referentin
Sophie Marty	Ehrenmitglied
Werner Schnieper	Ehrenmitglied
Adrian Schmid	Ehemaliger Präsident und Geschäftsleiter MVLU
Annalies Ohnsorg	Zurücktretendes Vorstandsmitglied
Christoph Wildisen	Präsidiertes Mitglied der Schlichtungsbehörde
Ruedi Meier	Präsident abl
Martin Buob	Geschäftsleiter abl
Daniel Käslin	Präsident EBG
Christof Studhalter	Präsident Hausverein
Michael Töngi	Geschäftsleiter Schweizerischer Mieterverband
Jörg Grüniger	Hausgraphiker des MVLU
Elisabeth Vögeli	Geschäftsstelle
Astrid de Bruyne	Geschäftsstelle
Nadja Burri	Geschäftsstelle
Hannes Lehmann	Geschäftsstelle
Anton Amrein	Wohnungsabnehmer
Mario von Borstel	Wohnungsabnehmer
Thomas Wüthrich	Vertrauensanwalt
Raphael Zingg	Vertrauensanwalt
Hannes Munz	Vertreter Schlichtungsbehörde

## Entschuldigungen:

Ruedi Schmidig	Revisor
Domenika Wigger	Vertreterin Schlichtungsbehörde
Melanie Friedrich	Vertrauensanwältin
Peter Wicki	Vertrauensanwalt
Urs Wunderlin	Wohnungsabnehmer
Stefan Häfliger	Wohnungsabnehmer
Louis Schelbert	Nationalrat
Cyrill Wiget	Gemeindepräsident Kriens
Jörg Meyer	Kantonsrat
Lukas Berger	Präsident Wogeno Luzern

## Traktanden

### 1. Begrüssung

Präsident Mark Schmid begrüsst die Mitglieder und die Gäste und gibt die Entschuldigungen bekannt.

**Regierungspräsident Marcel Schwerzmann** richtet sich in seinem Grusswort an die Anwesenden und geht dabei auf verschiedene wohnpolitische Themen ein.



### **Eintretensreferat von Präsident Mark Schmid**

«Ich mache jeweils zu Beginn der GV einen kurzen wohn- und mietpolitischen Rückblick auf das verflossene Jahr.

Für uns als Mieterinnen- und Mieterbewegung ist sicher die Einreichung der nationalen Initiative «mehr bezahlbare Wohnungen» im Oktober 2016 ein Meilenstein. Nach der Neuorganisation des nationalen Verbandes im Jahr 2011 hat der Schweiz. MieterInnenverband nun bewiesen, dass er in der heutigen Form initiativ-fähig ist. Ziel der Initiative ist, den Anteil der gemeinnützigen Wohnungen an den neuen Wohnungen zu verdoppeln auf 10%, und der öffentlichen Hand ein Vorkaufsrecht sichern, insbesondere bei den Landverkäufen des Bundes und der bundesnahen Betriebe wie SBB oder Post. Gute Kampagne durch das Generalsekretariat, Lob an Geschäftsleiter Michael Töngi und seinen Kollegen Pierre Zwahlen.

Die Mitglieder des MV LU, NW, OW, Uri haben tatkräftig mitgeholfen beim Zustandekommen der Initiative. Überproportional haben wir 6800 Unterschriften zu dieser Initiative beigetragen. Wir sind froh um diesen Rückhalt und auch stolz auf diese engagierte MV-Mitgliedschaft in unserer Region.

Die erste Reaktion des Bundesrates auf die Initiative ist kalt abweisend. Der Bundesrat ist nicht bereit, auch nur in Teilen den Anliegen entgegenzukommen. Als billige Antwort kündigt er an, einen neuen Rahmen-Wohnbaukredit des Fonds de Roulement für 10 Jahre aufzulegen. Die 250 Mio. sind weniger als der laufende Kredit. Insbesondere ist damit das Problem nicht gelöst, dass die gemeinnützigen Wohnbauträger jeweils im Wettbewerb um rare bebaubare Grundstücke den Kürzeren ziehen, weil Private mehr für das Land bieten können und langfristig auf die Wertsteigerung spekulieren. Es bräuchte dringend ein Vorkaufsrecht der öffentlichen Hand, insbesondere bei den Landreserven der bundesnahen Betriebe. Wir kommen später noch auf die überhöhten Mietzinse zu sprechen. Tatsache ist, dass die Finanzierungskosten der Wohnliegenschaften auf einem historischen Tiefstand sind. Der entsprechende Referenzzinssatz wird wohl Ende Monat letztmals sinken auf 1,5%. Trotzdem sind die Mieten nicht gesunken, wie sie ja müssten. Das konstatiert auch die Raiffeisenbank und spricht von 40% überhöhten Mieten. Jedes Jahr wandern so Milliarden ungerechtfertigt von den Mietenden zu den Immobilienbesitzerinnen und -besitzern.

In diesem Zusammenhang ist es schon sehr stossend, dass die gleichen Kreise, die zuschauen, wie bei dieser Umverteilung Milliarden zulasten der Mietenden gehen, sich nun in der Abstimmung über die Energiestrategie als Hüter des Portemonnaies der Mietenden darstellen und den Teufel der grossen Mehrbelastung an die Wand malen. Ohne neue Energiestrategie steigt der Energiepreis für alle ohne Zweifel auch, denn wir bauen ja heute auf sich erschöpfende Quellen im Ausland. Eine gute Politik der energetischen Sanierung des Wohnraums kommt auch den Mietenden zugute. Wichtig wird da weiter sein, dass Fördermittel bei der Berechnung der Wertsteigerung nicht nochmals den Mietenden aufgebürdet werden. Also: die Angstmacherei gegenüber den Mietenden ist reine Propaganda, die unser aller Vertrauen nicht verdient.

In der Stadt Luzern beobachten wir die Umsetzung der 2012 durch uns gewonnenen Initiative für zahlbaren Wohnraum. Zur Erinnerung: innert 25 Jahren sollen in der Stadt ca 2100 zusätzliche gemeinnützige Wohnungen entstehen. Es geht nur mässig vorwärts mit der Umsetzung: Positiv ist, dass die Kooperation Industriestrasse der Genossenschaften den Baurechtsvertrag dort unterschreiben konnten. In diesem Gebiet werden etappiert etwa 150 Wohnungen und Gewerberaum entstehen. An der Bernstrasse läuft der Projektwettbewerb der Kooperation zwischen ABL und BG Matt Littau für ebenfalls etwa 150 Wohnungen. Das Projekt Eichwäldli stockt leider. Dort hat die Stadt die Ausschreibung unter den

Genossenschaften unsauber aufgegleist und wurde vom Parlament zurück auf Feld 1 gepfiffen. Das Gebiet Urnerhof unterliegt ebenfalls einem Stillstand. Dort spricht die Stadt vor einer erneuten Aenderung der Bau- und Zonenordnung. Was ja nur heissen kann, dass die letzte Revision, wo die Zielsetzung bezüglich Urnerhof sonnenklar war, unsauber umgesetzt wurde.

Im Kanton steht uns noch die Abstimmung über die SP-Initiative «Zahlbares Wohnen für alle» bevor. Die Initiative sollte im Juni in den Kantonsrat kommen. Der Regierungsrat empfiehlt sie zur Ablehnung ohne jegliches Zugeständnis. Die Initiative packt die wichtige und richtige Frage des Vorkaufsrecht an. Hier hätte sich wohl Spielraum für einen Gegenvorschlag gefunden. In der aktuellen finanzpolitischen Situation ist die zweite Forderung, die Äufnung eines Fonds in der Höhe von 1 Tausendstels des Werts des gesamten Gebäudebestands im Kanton innert 10 Jahren wohl ein für Mehrheiten schwer verdaubarer Brocken.

Ich möchte noch auf ein letztes Ereignis zurückkommen: wir hatten in der Stadt Luzern in den letzten Monaten Hausbesetzungen: einer leerstehenden Villa im Biregghof und der leerstehenden Villa an der Obergrundstrasse im Besitz der Firma Bodum. Es ist stossend, dass Wohnraum bewusst und lange leersteht, während zahlbarer Wohnraum Mangel ist. Ich möchte hier explizit der Besetzergruppe Gundula Respekt zollen für ihre Aktionen, die auf unverantwortliches Handeln von HausbesitzerInnen aufmerksam machen. Statt Strafbefehle verdienen sie Publikumspreise.»

## 2. Wahl der Stimmenzählerinnen und Stimmenzähler

Die beiden Stimmenzähler Franz Erni und Bruno Scheuber und die Stimmenzählerin Annelies Prosl werden einstimmig gewählt.

## 3. Protokoll 2016

Das vom Geschäftsleiter Cyrill Studer Korevaar verfasste Protokoll 2016 wird einstimmig genehmigt.

## 4. Jahresberichte 2016

Die Jahresberichte des Präsidenten und des Geschäftsleiters waren Teil der GV-Einladungsbroschüre. Cyrill Studer Korevaar bedankt sich mit Blumensträssen beim Team für die gute Aufnahme und die tadellosen Beratungsleistungen.

## 5. Rechnung 2016

Die **Rechnung und Bilanz 2016** war Teil der Einladungsbroschüre.

Kassier Kuno Kälin erläutert die Erfolgsrechnung und Bilanz: Mit einem Verlust von 6'814.92 Franken ist dieser etwas höher als budgetiert. Im Vorjahr lag der Gewinn deutlich über dem Budget.

Die beiden Ausschläge liegen im späteren Stellenantritt des neuen Geschäftsleiters begründet, bei damit einhergehenden Umstellungen und Neuinvestitionen. Aber auch in Mindereinnahmen bei den Mitgliederbeiträgen aufgrund verminderter Werbebemühungen. Denn: Die Priorität lag im 2016 bei der Sicherstellung der Übergabe der Geschäftsleitung.

Im Gegenzug wurden die Rechtsdienst-, Verwaltungs-, Druck-, Telefon- und Portibudgets nicht ausgeschöpft. Das ist im Wesentlichen das Resultat der über Jahre vorbildlichen Beratungstätigkeit unserer Mitarbeitenden.

Ein Mitglied machte uns im Vorfeld auf die Differenz in der Höhe von 60 Franken beim Aufwand per 31.12.2016 aufmerksam: Tatsächlich wurde der Beitrag Schweizerischer Mieterverband im Jahresbericht falsch wiedergegeben (tatsächlich: 142'890 anstelle von 142'830 Franken). Auch entspricht das Total Aufwand dem Total Ertrag (794'427 anstelle von 794'426 Franken).

Aufgrund der Ferienabwesenheit von Revisor Ruedi Schmidig liest Kassier Kuno Kälin den **Revisorenbericht** vor. Dieser befindet sich in der Einladungsbroschüre und wird einstimmig genehmigt.

Der Präsident beantragt der Generalversammlung, den im 2016 ausgewiesenen **Verlust von 6'814.92** Franken dem Gewinnvortrag zu belasten. Das Vereinsvermögen beträgt somit am 1.1.2017 95'975.28 Franken. Die Versammlung folgt dem Antrag einstimmig und entlastet den Vorstand.

## 6. Wahlen

Vizepräsidentin Luzia Vetterli führt durch das Traktandum.

### Vorstand

Annalies Ohnsorg tritt zurück.

Folgende Personen stellen sich zur Wahl:

- Cla Büchi, verheiratet, Vater von drei Kindern und wohnhaft in Kriens, betreibt ein Architekturbüro in Luzern. Nebenher ist Projektleiter bei der IG Industriestrasse (Verbund der fünf Wohnbaugenossenschaften, welche die Industriestrasse überbauen werden), im Vorstand der Wohnbaugenossenschaft GWI, ist Bauberater beim Innerschweizer Heimatschutz IHS, bei der IG Stadtentwicklung und ist Mitherausgeber des regionalen Architekturheftes Karton. Ausserdem ist er Fraktionschef der Krienser SP.
- Mario Stübi ist für die Stadtluzerner SP in der Baukommission und als freischaffender Redaktor für verschiedene Publikationen tätig (Das Kulturmagazin, Ron Orp, Swisscom, etc.). Er bringt grosse Socialmedia-Erfahrungen in den Vorstand ein.
- Judith Suppiger ist Primarlehrerin, Familienfrau und präsidiert als SP-Mitglied ab dem Sommer 2017 den Einwohnerrat (Parlament).



Zur Wiederwahl stellen sich:

- Marcel Budmiger
- Kilian Emmenegger
- Kuno Kälin (Kassier)
- Mark Schmid (Präsident)
- 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.

### Verabschiedungen

Präsident Mark Schmid verabschiedet Vorstandsmitglied Annalies Ohnsorg mit einem Geschenk:

«Annalies Ohnsorg ist 2012, also vor 5 Jahren in den Vorstand des MV gewählt worden. Sie hat unsere Kompetenz im Bereich Marketing und Kommunikation ergänzt. Unsere Kampagnen und Kommunikationsmittel hat sie mit professionellem Blick begleitet. Sie hat uns als Vorstand die Sicherheit gegeben, dass wir uns kommunikativ nicht verhalten.



Annalies ist eine engagierte Zeitgenossin in Obwalden. Sie ist in verschiedenen, vor allem aber kulturellen Initiativen und Projekten sehr aktiv. Im Vorstand hat sie einen Nicht-Luzerner, und Nicht-Zentrums-Blick eingebracht und war ein Bindeglied in einen unserer MV-Kantone.

Sie hat uns auch als Person mit ihrer ruhigen, abgewogenen Art gut getan.

Sie tritt zurück, weil sie nach beruflichen Veränderungen und angesichts ihrer vielfältigen Engagements kaum mehr die Zeit findet für die Vorstandsarbeit. Sie hinterlässt eine Lücke, die wir zu füllen versuchen: wir haben neue Leute mit Flair für Kommunikation und Kampagne. Wir würden aber gern auch den Aspekt der Verankerung in einer Aussenregion wieder im Vorstand haben. Da suchen wir weiter.

Annalies, herzlichen Dank für deine Arbeit im Vorstand. Wir wünschen dir alle alles Gute in deinen weiteren Projekten.»

## 7. Budget 2016

Kassier Kuno Kälin stellt das Budget vor (in der Einladungsbroschüre aufgeführt).

Nach erfolgter Geschäftsleiterübergabe kann bei den Personalausgaben im 2017 wieder mit den üblichen Kosten gerechnet werden.

Um die Mitgliederzahl wieder zu erhöhen, investieren wir mehr in die Marketing- und Kampagnentätigkeiten. Unter dem Strich resultiert ein Defizit von 4'800 Franken, das dank den Reserven zu verantworten ist.

Der ordentliche Jahresbeitrag beträgt unverändert 60 Franken (abf Kollektivmitglieder 30 Franken). Da bereits mit dem Budget gearbeitet wird, erübrigt sich eine Abstimmung.

## 8. Politische Standortbestimmungen

Geschäftsleiter Cyrill Studer Korevaar befragt **Beat Züsli** - MV-Vorstandsmitglied 2005-2016 und Stadtpräsident – zu seiner täglichen Arbeit und zu seinen wohnpolitischen Plänen.



**Katharina Gander**, MVZH-Geschäftstellenleiterin Winterthur berichtet über ihre gewonnene Initiative «Transparente Vormieten», welche grosse Parallelen zum Luzerner Anliegen aufweist und im Jahre 2012 vom Zürcher Stimmvolk mit 52.3 Prozent angenommen wurde.



Präsident Mark Schmid wirbt mit folgenden Worten für die **Luzerner Kantonalinitiative «Fair von Anfang an, dank transparenter Vormiete!»**  
«Transparenz ist eigentlich eine Selbstverständlichkeit. Preisvergleich, Preisanschreibepflicht sind im Wirtschaftsleben völlig unbestritten. Im Mietwesen soll das aber nicht gelten.

Ich habe die überhöhten Mietzinse schon mal erwähnt. Es ist nicht einfach unsere Behauptung, dass die Mieten deutlich über den begründeten Kosten liegen. «Eigentlich müssten die Bestandesmieten viel viel tiefer liegen», stellt der Chefökonom der Raiffeisenbank fest. Eine Studie der Raiffeisenbank geht davon aus, dass die Mieten um 40% überhöht sind. Berechtigte Senkungen wurden nicht weitergegeben, und damit jährlich Milliarden ohne Grund von den Mietenden zu den Eigentümern umverteilt. Das Mietrecht wird faktisch unterlaufen.

Mietzinse werden insbesondere bei Mieterwechseln unbegründet erhöht. Da spielt die fehlende Transparenz über die bezahlte Vormiete denen in die Hände, die unberechtigt eine Zusatzrendite ergattern wollen. Es gibt ein Recht, eine unbegründete Mietzinserhöhung bei Wiedervermietung anzufechten. Wenn aber keine Transparenz herrscht, geschieht das praktisch nicht.

Wir verlangen deshalb mit einer kantonalen Initiative, dass die Vormiete offengelegt werden muss. Das ist verschiedenen Kantonen üblich. Katharina Gander (Geschäftsstellenleiterin MV Zürich in Winterthur) kann uns das aus der Praxis im Kanton Zürich bestätigen.

Bevor ich ihr das Wort gebe, möchte ich noch erwähnen, dass die Luzerner Regierung in der Antwort auf einen Vorstoss von Michael Töngi vorgeschlagen hat, diese Transparenz bei der Vormiete einzuführen. Kantonsratsmitglieder sprechen jede Session vom Sparen. Wenn es aber für einmal für die Mietenden

darum ginge, unbegründete Kosten einzusparen, stellt sich der Kantonsrat quer und lehnte die Transparenz bei der Vormiete ab.

«Fair von Anfang an»: für uns hat diese Transparenz bei der Vormiete viel mit einem fairen, offenen und partnerschaftlichen Umgang zu tun. Das Mietrecht erlaubt eine angemessene Rendite des investierten Kapitals, die berechtigten Kosten der Vermietung werden ja nirgends bestritten. Wertvermehrende Investitionen und Kostensteigerungen können im Mietrecht überwälzt werden. Fair auf dem Boden des Mietrechtes ist es, dass Mietzinssteigerungen begründet und ausgewiesen werden, nicht nur im laufenden Vertrag, sondern auch bei der Wiedervermietung einer Wohnung. Vermieter und Mieter können sich von Anfang an in die Augen schauen. Trickli und Misstrauen und damit ein vergiftetes Beziehungsklima können verhindert werden. Fair von Anfang an begründet ein vertrauensvolles Mietverhältnis.

Der Vorstand hat also beschlossen, die transparente Vormiete mit einer kantonalen Initiative durchzusetzen. Heute Abend wollen wir die Unterschriftensammlung auf den Weg schicken. Ich möchte gerne sehen, ob unsere Basis das Anliegen so enthusiastisch unterstützt wie der Vorstand. Bekräftigen Sie es doch mit einem kräftigen Applaus, wenn sie das Engagement des MV für diese Transparenz bei der Vormiete gut finden.

Unser Anliegen findet grossen Rückhalt. 20 Minuten online hat am 08.05.2017 eine Befragung gemacht, die das eindrücklich zeigt. Bogen für Unterschriften liegen auf den Tischen bereit. Bitte unterschreiben Sie noch hier auf Platz. Bitte auf einem Bogen nur Personen aus der gleichen Gemeinde des Kantons Luzern. Sie können gerne auch noch Bogen mitnehmen für ihre Freunde, Kollegen und Nachbarn.

## 9. Verschiedenes

Geschäftsleiter Cyrill Studer Korevaar bedankt sich beim **Hausgraphiker Jörg Grüniger** mit einer Kiste Bier für seinen ausserordentlichen Einsatz zugunsten dem fristgerechten Start der kantonalen Initiative. Ausserdem macht er die Anwesenden auf ein Mitgliederscheiben in der Kalenderwoche 21 (ca. 22.05.2017) aufmerksam, welches einen Unterschriftenbogen und Informationen zur erwarteten Referenzzinssatzsenkung am 01.06.2017 enthält. Überdies befindet sich ein Gutschein darin, welcher zu einer vergünstigten Neumitgliedschaft berechtigt.

Präsident Mark Schmid schliesst die Generalversammlung um 19.50 Uhr und wünscht allen Anwesenden weiterhin einen angenehmen Abend.

Luzern, am 07.06.2017

Mieterinnen- und Mieterverband Luzern, Nidwalden, Obwalden, Uri

Cyrill Studer Korevaar | Geschäftsleiter



### Umfrage

Sind Sie für die Initiative des Mieterverbands?

Ja, das ist nötig, damit die Mieten nicht noch schneller ansteigen.

70 %

Nein, denn der Vermieter kann soviel für seine Wohnung verlangen, wie er will.

29 %

Ich weiss nicht.

1 %

Insgesamt 346 Teilnehmer