



Mieterinnen- und Mieterverband
Luzern | Nidwalden | Obwalden | Uri



Jahresbericht und Rechnung 2015

Einladung zur Generalversammlung 2016

Einladung zur GV

Mittwoch, 18. Mai 2016 | 18.30
Casino Luzern | Haldenstrasse 6

Traktanden

1. Wahl der Stimmzählerinnen und Stimmzähler
2. Protokoll 2015
Das Protokoll ist auf unserer Website www.mieterverband.ch/luzern abrufbar und liegt an der Generalversammlung auf.
3. Jahresbericht 2015
Vorstellen des neuen Geschäftsleiters Cyrill Studer, Verabschieden von Beat Wicki
4. Rechnung 2015
 - 4.1 Bericht des Kassiers
 - 4.2 Revisorenbericht
 - 4.3 Genehmigung Rechnung
5. Wahlen
 - 5.1 Vorstand
Giorgio Pardini tritt aus dem Vorstand zurück. Präsident **Mark Schmid**, Kassier **Kuno Kälin** sowie die übrigen Vorstandsmitglieder stellen sich zur Wiederwahl.
 - 5.2 Revisor
Der bisherige Revisor **Ruedi Schmidig** stellt sich zur Wiederwahl.
6. Budget 2016
7. Verschiedenes

Referat

Michael Töngi, Generalsekretär des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes informiert über die eidgenössische Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen».
www.bezahlbare-wohnungen.ch



Kultur an der GV

Die Musikgruppe «Azucaribe» spielt feurig jazzigen Flamenco und wird die GV musikalisch umrahmen.

Einladung zum Abendessen

Um zirka 20.15 Uhr, je nach zeitlichem Ablauf der Generalversammlung, offeriert der MV wie jedes Jahr ein Abendessen.

Wir bitten Sie, uns die Anmeldekarte auf der letzten Seite dieser Broschüre bis spätestens Freitag, 6. Mai 2016 zurückzusenden.

Einladung gilt als Stimmausweis

Wir haben eine wichtige Aufgabe!



Die anfangs Jahr übernommene Aufgabe erfüllt mich sehr. Ausgestattet mit Erfahrungen in der Verbandsarbeit und einem Nachdiplom in Betriebswirtschaft hatte ich das Glück, von Beat Wicki eine professionell geführte Geschäftsstelle mit einem sehr erfahrenen Team zu übernehmen. Ich freue mich darauf, mit dem Präsidenten Mark Schmid und dem breit abgestützten Vorstand an der Weiterentwicklung des MV zu arbeiten. Die Arbeit wird uns nicht ausgehen, erst recht in diesen Zeiten, in denen die Eigentümer politisch stark wie selten zuvor sind.

Eine funktionierende und faire Schnittstelle Mieter-Vermieter ist für die Einzelnen existenziell. Bei immer teureren Mietwohnungen ist auch die Gemeinschaft als Ganzes gefordert: Bestverdienende im Stadtzentrum, alle anderen immer weiter draussen an der Peripherie? Eine solche Entwicklung nützt niemandem und wird unweigerlich zu gesellschaftlichen Problemen führen. Auch deswegen ist es wichtig, den preisgünstigen Wohnungsbau überall weiterzuentwickeln und damit spekulativen Gewinnen entgegenzutreten. Ich freue mich, Sie zusammen mit meinem Team bei mietrechtlichen Problemen zu unterstützen und mit Ihnen gemeinsam die Wohnpolitik voranzutreiben. Für Ihre Verbundenheit mit unserem Verband danke ich Ihnen und bin überzeugt, dass wir in unserem Wirkungsgebiet auch weiterhin positive Veränderungen anstossen werden.

Cyrill Studer Korevaar | Geschäftsleiter

Apropos positive Veränderungen:

Gelegenheit hierzu bietet unsere eidgenössische Volksinitiative «**Mehr bezahlbare Wohnungen**».



Sie verpflichtet Bund und Kantone, den preisgünstigen Wohnungsbau zu fördern und entzieht den knappen Wohnraum der Spekulation und dem Renditedruck.

Unterschreiben Sie jetzt auf: www.bezahlbare-wohnungen.ch oder beziehen Sie auf unserer Geschäftsstelle Unterschriftenbogen. Unsere kommunale Initiative mit gleicher Stossrichtung wurde 2012 in der Stadt Luzern übrigens mit 58 Prozent angenommen!

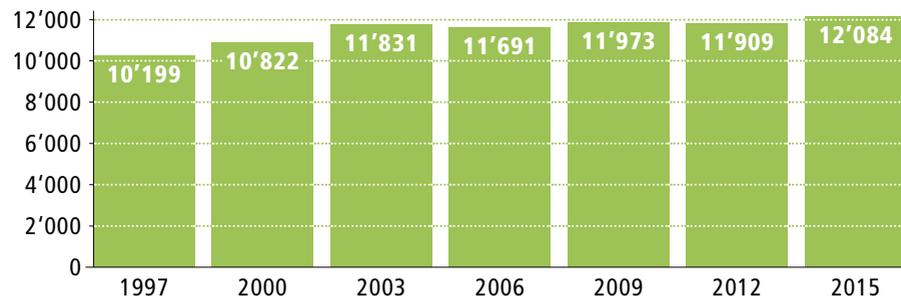
Statistiken

Beratungen	2015	2014	2013	2012	2011
Telefonische Kurzauskünfte	6'799	6'583	7'307	6'790	6'769
Persönliche Rechtsberatungen	1'173	1'254	1'543	1'573	1'363
E-Mail Beratungen	1'646	1'347	1'591	1'136	1'007
Schriftliche Anfragen	161	204	159	249	322
Mängelberatung, Wohnungsabgaben	216	242	202	224	223
Total Beratungen	9'995	9'630	10'802	9'972	9'684

Schwerpunkte in den Rechtsberatungen



Mitgliederentwicklung



«Wir konnten aus der Stärke heraus handeln»



Beat Wicki trat nach 16 Jahren als Geschäftsleiter des MV Luzern auf Ende 2015 zurück. Der Journalist René Regenass will wissen, was er mit dem MV in dieser Zeit bewirkt hat.

René Regenass: *Was prägte die Arbeit als Geschäftsleiter? Was hat sich verändert in diesen 16 Jahren?*

Beat Wicki: Vor der Jahrtausendwende herrschte in Luzern wohnpolitischer Stillstand, obwohl der MV immer wieder auf die herannahende Wohnungsnot und die nach oben drehende Mietzinsspirale aufmerksam gemacht hat. Deshalb lancierten wir die kantonale Initiative «Für zahlbares und attraktives Wohnen», die 2009 zur Abstimmung kam. Auf kantonaler Ebene wurde sie zwar abgelehnt, aber die Stadt Luzern und die damalige Gemeinde Littau stimmten zu. Die Initiative war so etwas wie der Start zu wohnpolitischen Diskussionen bei den Behörden, im Parlament und in der Bevölkerung.

Was hat neben der Wohnungsnot dazu beigetragen, dass die Anliegen des MV als Vertreter der Mietenden breitere Anerkennung gefunden haben?

Ohne Druck aus dem Volk geschieht wohnpolitisch offensichtlich nichts. Erst unsere Volksinitiativen und die damit verbundenen Diskussionen führten dazu, dass die wohnpolitischen Gremien auf kantonaler und kommunaler Ebene aktiv geworden sind. Das Anliegen des bezahlbaren Wohnraums bekam plötzlich auch in den Medien mehr Gewicht. Und weil die kantonale Initiative in der Stadt auf Zustimmung stiess, lancierten wir im Jahre 2010 dann die städtische Initiative «Für zahlbaren Wohnraum», die zwei Jahre später von den Stimmberechtigten klar angenommen wurde. Damit ist es uns gelungen, ein deutliches politisches Zeichen zu setzen. Die Stadt ist jetzt verpflichtet, in Zusammenarbeit mit den Wohnbaugenossenschaften das ehrgeizige Ziel umzusetzen, das heisst pro Jahr ungefähr hundert neue gemeinnützig vermietete Wohnungen auf den Markt zu bringen.

Wie haben eigentlich die Immobilienseite, die Hauseigentümer auf diese Entwicklungen reagiert?

Das tönt immer ungefähr gleich: Wir wollen keine neuen Regulierungen, der «freie» Wohnungsmarkt reguliere sich selber. Dabei ist der Wohnungsmarkt in keiner Art und Weise

ein freier Markt. Das Wohnungsangebot ist beschränkt und der noch zur Verfügung stehende Boden wird immer knapper.

Sie sind jetzt seit 16 Jahren im MV tätig. Gibt es in der Funktion als Vertreter der Mieterschaft auch gute Erinnerungen an diese Zeit?

Neben der in der Stadt Luzern gewonnenen Abstimmung schätzte ich persönlich die vielen Kontakte, die ich als Geschäftsleiter und in der Funktion als Rechtsberater herstellen konnte. Dazu gehörte auch die Zusammenarbeit mit andern sozialen Institutionen und Verbänden, mit ParlamentarierInnen und mit Vertretern aus Kantons- und Stadtregierung. Wir pflegten auch mit CEO's der grössten Banken den Austausch über die Immobilienentwicklung. Am liebsten hatte ich aber den Kontakt zum einfachen Mieter, welcher an der Baselstrasse ein Zimmer gemietet hat und nun ein Problem mit dem Vermieter lösen muss.

Hat sich das Bewusstsein in der Öffentlichkeit über die Existenz des MV verstärkt?

Bestimmt. Wir werden heute von den Medien wahrgenommen. Ich habe diese Präsenz einmal aufgelistet und war selbst erstaunt, wie oft wir zitiert worden sind. Wir werden auch in den Fachmedien als kompetente Organisation über unsere Region hinaus geschätzt. Dazu gehörten meine Auftritte in der Fernsehsendung «Kassensturz» und beim

Ratgeber der Neuen Luzerner Zeitung. Das hat eindeutig zu einem erweiterten fachbezogenen Beziehungsnetz beigetragen. Auch die Politik hat den MV als kompetenten und zuverlässigen Partner zur Kenntnis nehmen müssen. In der Stadt denke ich an die Revision der Bau- und Zonenordnung. In hart geführten Diskussionen mit dem Stadtrat konnten wir erreichen, dass der Wohnanteil weiterhin geschützt bleibt. Wir konnten aus der Stärke heraus handeln.

Wo steht die Mieterschaft heute auf gesetzlicher Ebene?

Der Hauseigentümer ist immer in der stärkeren Position. Das Mietrecht ist eine Schutzgesetzgebung für die Mehrheit der Mieterinnen und Mieter, die vom Vermieter abhängig sind. Aber sie ist nie so stark, dass sie von den Investoren nicht ausgehebelt werden kann. Das wirkt sich vor allem bei Kündigungen und Mietzinserhöhungen aus. Bei Wohnungsnot kann die Situation vom Vermieter ausgenutzt werden, indem er bei Mieterwechsel den Mietzins aufgrund der hohen Nachfrage erhöht.

Wie steht es um die Wohnungsabgaben? Wird die Begleitung durch den MV häufig angefordert?

Wohnungsabgaben sind für uns ein Dauerbrenner. Viele Mieter haben Angst, sie würden bei der Abgabe benachteiligt. Trotz gutem

Mietverhältnis kommen dann plötzlich Forderungen des Vermieters. Der Mieter, die Mieterin fühlen sich hilflos, ausgeliefert. Darum ist das Aufgebot eines Experten für uns nach wie vor eine wichtige Dienstleistung. Neben der Wohnungsabgabe stehen die Mängel während der Mietdauer an erster Stelle. Es gibt immer noch viele Vermieter, die nicht bereit sind, die notwendigen Investitionen für Ersatz oder Reparaturen an die Hand zu nehmen. Viele Vermieter spekulieren hier mit der Aussage, man strebe eine Gesamtrenovation an. Mit Leerkündigungen und Neuvermietung werden die Mietzinse über das gesetzlich erlaubte Mass erhöht.

Wie sieht die Zukunft aus? Lässt sich der Standard im heutigen Mietrecht halten oder noch ausbauen?

Für uns ist aktuell wichtig, dass die Formularpflicht eingeführt wird, über die der Vermieter beim Abschluss eines neuen Mietvertrags den vorherigen Mietzins bekanntgeben muss. Das würde mithelfen, die steigende Mietzinsspirale einzudämmen. Der Bundesrat hat eine entsprechende Vorlage ausgearbeitet, die in den nächsten Monaten im Parlament beraten wird. Was wir weiterhin anstreben, ist eine Verbesserung des Kündigungsschutzes. Da denke ich vorwiegend an Grossinvestoren, die Altbauten aufkaufen, Renovationen planen und ganze Siedlungen leerkündigen.

Hinter der Mieterschaft steht heute ein starker Verband. Können sie diese Stellung halten?

Dank unseren treuen Mitgliedern können wir die Dienstleistungen laufend verbessern. Beispielsweise können sich Ratsuchende über die neue interaktive Webseite per E-Mail beraten lassen oder Broschüren, Musterbriefe und Tipps kostenlos herunterladen. Doch die Entwicklung ist unsicher. Eines macht mir Sorgen: Wenn die älteren Mitglieder wegsterben, die sehr oft aus politischer Solidarität gegenüber Mieteranliegen dabei sind, wird möglicherweise in Zukunft der Nachwuchs fehlen. Heute wollen Ratsuchende zunehmend günstig eine Dienstleistung abholen. Viele sind dann nicht mehr bereit, mit einer Mitgliedschaft über mehrere Jahre unser wohnpolitisches Engagement zu unterstützen. Unser Kerngeschäft bleibt aber eine qualitativ hoch stehende Mietrechtsberatung. Ich bedanke mich deshalb ganz herzlich bei meinen langjährigen Mitarbeiterinnen. Ohne ihr grosses Engagement für die Ratsuchenden wäre es für mich nicht möglich gewesen, an der Front auch wohn- und mietrechtspolitisch aktiv zu sein.

Beat Wicki ist Elektromonteur, dipl. Sozialarbeiter und int. zert. Yogalehrer/Yogatherapeut. Er wird sein Standbein im Yoga weiter ausbauen. Dem MV wird er weiterhin als freier Rechtsberater zur Verfügung stehen. Zudem bietet er Messungen bei Feuchtigkeit-, Schimmel- und Elektromogproblemen an.
www.samyoga.ch / www.wohnenergie.ch

Rechnung 15 und Budget 16

Bilanz per 31.12.15

Aktiven	31.12.15	Vorjahr
Kassa Post Bank	556'682	507'371
Debitoren Transitorische Aktiven	8'513	2'823
Finanzanlagen	534'660	510'170
Mobilien	2	2
Total Aktiven	1'099'857	1'020'366
Passiven		
Kreditoren Transitorische Passiven	579'067	567'921
Rückstellungen	87'000	57'000
Rechtshilfefonds	135'000	135'000
Sozial- und Schadenfonds	21'000	21'000
Kampagnenfonds	85'000	60'000
Personalfonds	90'000	90'000
Gewinnvortrag	89'445	65'029
Gewinn	13'345	24'416
Total Passiven	1'099'857	1'020'366

Erfolgsrechnung 15 und Budget 16

Ertrag	31.12.15	Budget 15	Budget 16
Mitgliederbeiträge	732'243	730'000	734'000
Zins- und Wertschriftenertrag	7'751	9'000	7'500
Diverse Erträge	72'277	71'500	67'000
Total Ertrag	812'271	810'500	808'500
Aufwand			
Beitrag Schweizerischer Mieterverband	142'830	145'000	145'000
Rechtsdienst	38'942	51'000	47'000
Dienstleistungen	53'720	53'000	54'000
Lohn- und Sozialkosten	365'413	398'100	411'500
Mieten Mietnebenkosten	31'059	30'000	32'000
Abschreibungen	-	500	500
Betriebsaufwand	97'150	101'500	93'500
Marketing Kampagnen	69'812	30'000	30'000
Gewinn Verlust	13'345	1'400	-5'000
Total Aufwand	812'271	810'500	808'500

Berichte zur Jahresrechnung 15

Bericht des Kassiers

Rechnung 2015

Die Rechnung weist einen um fast 12'000 Franken höheren Gewinn aus als budgetiert. Dieser Überschuss ist hauptsächlich das Resultat von Minderausgaben: Da der Stellenantritt des neuen Geschäftsleiters nicht bereits im Herbst erfolgte, ergaben sich bei den Personalkosten Einsparungen.

Auch die Kosten für den Rechtsdienst blieben unter den budgetierten 51'000 Franken. Das ist im Wesentlichen das Resultat der über Jahre vorbildlichen Beratungstätigkeit unserer Mitarbeitenden. Ebenso konnten die Druck- und Versandkosten reduziert werden. Im Gegenzug investierte man mehr in die Weiterbildung der Mitarbeitenden und ins Marketing.

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, den Gewinn 2015 von 13'345.32 Franken dem Gewinnvortrag gutzuschreiben.

Budget 2016

Im Rahmen der frühzeitigen Nachfolgeregelung des Geschäftsleiters werden im nächsten Jahr höhere Personalkosten anfallen.

Da wir nicht damit rechnen können, dass wie im Vorjahr die Mitgliederbeiträge kräftig

ansteigen und die Rechtshilfekosten so tief bleiben, rechnen wir mit einem kleinen Budgetdefizit von 5'000 Franken für 2016.

Kuno Kälin | Kassier

Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung

Als Revisionsstelle Ihres Verbandes habe ich die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Bei einer Bilanzsumme von 1'099'856.85 Franken schliesst diese mit einem Gewinn von 13'345.32 Franken. 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 T R E U H A N D

Ruedi Schmidig | Revisor

Luzern, 22. Februar 2016

Das bietet der MV

Telefonische Kurzauskunft

Montag bis Freitag | 9.00 bis 12.00 Uhr
Telefon 041 220 10 22 | Fax 041 220 10 21

Persönliche Rechtsberatung

Hertensteinstrasse 40 | 6004 Luzern

Montag bis Freitag

Mit telefonischer Voranmeldung
Telefon 041 220 10 22

Dienstag und Donnerstag

Ohne Voranmeldung | Nur Kurzberatungen
17.30 bis 18.30 Uhr

Rechtshilfe | Mediation

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

E-Mail Beratung

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

Dienstleistungen im Internet

Unter www.mieterverband.ch/luzern finden Sie umfassende mietrechtliche Informationen: Ratgeber Mietrecht, Mietzins-

rechner, Musterbriefe und Formulare. Unsere thematischen Broschüren können Sie gratis als PDF herunterladen.

Bücher | Formulare

Sie beziehen Mietrechtsbücher sowie Formulare kostengünstig bei uns.

Wohnungsabgaben und Mängelberatung

Bei Mängeln in der Wohnung, Feuchtigkeit, Verdacht auf Elektrosmog- oder Erdstrahlenbelastung beraten wir Sie kompetent bei Ihnen zu Hause. Beachten Sie das separate Merkblatt.

Mieterhaftpflichtversicherung

Für eine konkurrenzlos günstige Jahresprämie von nur 12 Franken können Sie sich gegen Mieterschäden versichern - und das ohne Selbstbehalt.

Zügeltransporter mieten

MV Mitglieder erhalten bei AVIS bis 20% Rabatt.



Mieterinnen- und Mieterverband Luzern | Nidwalden | Obwalden | Uri

Hertensteinstrasse 40 | 6004 Luzern
Telefon 041 220 10 22 | Fax 041 220 10 21
mvlu@bluwin.ch | www.mieterverband.ch/luzern

Anmeldekarte

**für die Generalversammlung und das Abendessen
Mittwoch, 18. Mai 2016 | 18.30 Uhr
Casino Luzern | Haldenstrasse 6**

Vorname

Name

Adresse

PLZ | Ort

Anzahl Personen

Eingeladen sind nur Mitglieder und pro Haushalt max. 2 Personen

Wir freuen uns, Sie als Mitglied an der GV begrüßen zu dürfen und bitten Sie um Rücksendung der Anmeldekarte bis **spätestens Freitag, 6. Mai 2016**. Danke.

