

## **Protokoll**

### **der Generalversammlung des Mieterinnen- und Mieterverbands Luzern**

**Dienstag, 10. Mai 2011, 18.30 Uhr, Casino Luzern**

#### Begrüssung

Präsident Mark Schmid eröffnet die Versammlung nach einem Intro der Sängerin Judith Estermann und des Bassisten Samuel Kühni um 18.40 Uhr. Er zeigt sich erfreut, dass 291 Mitglieder der Einladung gefolgt sind.

Mark Schmid stellt den Vorstand vor und begrüsst folgende prominente Gäste: Heidi Rebsamen, Kantonsrätin; Lotti Stadelmann Eggenschwiler, Kantonsrätin; Margrit Steinhauser, Kantonsrätin; Hans Stutz, Kantonsrat; vom städtischen Sozialamt Brigitte Vonwil und Marcel Huber; Markus Schmid, Präsident ABL; Benno Wyss, Präsident EGB; Andi Willinig, Geschäftsleiter EGB.

Vom MV werden begrüsst: die Ehrenmitglieder Sophie Marty und Werner Schnieper; die Wohnungsabnehmer Anton Amrein und Mario von Borstel sowie Adrian Schmid, ehemaliger Präsident.

Als Pressevertreter wird Luca Wolf von der NLZ begrüsst.

Entschuldigt haben sich: Der Regierungsrat des Kantons Luzern; Urs. W. Studer, Stadtpräsident sowie der Stadtrat von Luzern; Daniel Burri, Präsident Wohnen Schweiz; Max Kaufmann, Mitglied Schlichtungsbehörde Nidwalden; und die Ehrenmitglieder Anton Muheim und Heinz Ottiger.

Es sind keine Änderungen und Ergänzungen zur Traktandenliste eingegangen. Es wurden keine Anträge gestellt. Präsenzlisten werden keine aufgelegt, da die Anmeldungen schriftlich mit der Anmeldekarte erfolgt sind. Offeriert ist nach der Versammlung das Nachtessen (Chügeli-Pastetli oder Rösti-Pastetli).

#### Eintretensreferat von Mark Schmid

##### **Druck auf den Wohnungsmarkt**

Vor ein paar Jahren waren wir in Luzern und in der Innerschweiz in einem wohnpolitischen Dornröschenschlaf. Die Macht des Faktischen hat nun aber viele geweckt. Einige reiben sich noch verschlafen die Augen, sie sehen aber auch: Die Wohnbevölkerung wächst, die Raumannsprüche pro Kopf wachsen weiter, die Verkehrsanbindung und die Mobilität im Schweizer Mittelland nehmen zu. Als Konsequenz steigt der Druck auf dem Wohnungsmarkt. Preisgünstiger Wohnraum ist vor allem in den Zentren trotz reger Bautätigkeit knapp, Ältere, Studierende und Familien finden kaum mehr zahlbaren Wohnraum. Zelten können nur ganz wenige. Was tatsächlich geschieht: Es findet bei Sanierungen eine Verdrängung aus dem Zentrum statt.

## Unsere politischen Aktivitäten

Unsere Kantonale Initiative, eingereicht im Jahr 2007 und abgestimmt im September 2009, mit einer zustimmenden Mehrheit im Zentrum des Kantons, hat die Diskussion angeregt. Die Kantonale Wohnbaukommission hat ihre Arbeit wieder aufgenommen.

Um den Erfolg an der Urne in Luzern auch in konkrete Schritte umzumünzen, haben wir als MV mit Unterstützung der SP und der Grünen Ende 2010 eine städtische Initiative gestartet und sehr erfolgreich mit 2258 beglaubigten Unterschriften im Januar 2011 eingereicht. Ziel der Initiative ist, in der Stadt Luzern eine Trendwende zu erreichen indem der Anteil der unter gemeinnützigen Bedingungen vermieteten Wohnungen wieder steigt: Innert 25 Jahren auf 16 Prozent von heute zirka 13 Prozent. Wir schlagen mit der Initiative Massnahmen vor:

- Stadt stellt eigene Grundstücke gemeinnützigen Bauträgern zur Verfügung
- Stadt integriert Gemeinnützigkeit in der Entwicklung von Schlüsselarealen
- Verhandlung mit Privaten, um im Fall von Planungsgewinnen verbindlich Anteil Wohnungen unter gemeinnützigen Bedingungen sicherzustellen
- Schaffung von Zonen mit Mindestanteil an gemeinnützigem Wohnungsbau
- Stadt setzt sich für zinsvergünstigte Darlehen des Kantons ein
- Stadt überträgt eigene Liegenschaften gemeinnützigen Trägern.

Eine Delegation des MV hatte im März eine Aussprache mit dem städtischen Baudirektor Kurt Bieder. Aus der Aussprache zogen wir das Fazit, dass doch neue Bewegung in die Wohnpolitik kommt:

- Stadtrat Bieder hat der GSW-Stiftung den Auftrag erteilt, eine aktivere Strategie zu entwickeln und neue Aufgaben anzupacken angesichts der Probleme auf dem Wohnungsmarkt.
- An der Bernstrasse sollen Grundstücke der Stadt nun definitiv für den gemeinnützigen Wohnungsbau genutzt werden.
- Die Ausschreibung des Investorenwettbewerbs für einen Bereich an der Industriestrasse ermöglicht es Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften sich zu beteiligen. Wenn die Kriterien nach durchmischter Nutzung und zahlbarem Wohnraum für verschiedene Bevölkerungssegmente genügend gewichtet werden, sollte sogar ein Wettbewerbssieg eines gemeinnützigen Bauträgers in Reichweite liegen.
- Der Stadtrat selber schlägt für das Umzonungsareal Urnerhof einen Anteil gemeinnützigen Wohnungsbau vor. Wir hoffen, dass daraus verbindliche Bestimmungen mit einem hohen Prozentsatz werden.

Unsere Initiative und der kontinuierliche Druck, den der MV mit Unterstützung der Mitglieder aufrecht erhält, zeitigt also erste Ergebnisse. Unsere Alliierten, die gemeinnützigen Wohnbauträger, haben sich in einer Plattform G-Net zusammengeschlossen und an einer Veranstaltung gegenüber Stadtrat und Parlament ebenfalls ihre Erwartungen formuliert. Die vorgeschlagenen Massnahmen decken sich weitestgehend mit den Vorschlägen unserer Initiative.

Wenn wir dran bleiben, können wir zu den Anfangserfolgen weitere Erfolge erreichen.

## **Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Luzern**

Der MV hat zum Vorschlag der Revision der Bau- und Zonenordnung sehr pointiert Stellung bezogen. Die Abschaffung des Wohnanteilplans für die historisch gewachsenen innerstädtischen Wohnquartiere Hirschmatt, Neustadt, Bruch und Wey ist für uns nicht tragbar. Die BZO wird für den Horizont einer Generation gestaltet. Wenn innerhalb dieser Frist die wirtschaftliche Dynamik an Fahrt gewinnt, sind Hunderte von Wohnungen von der Umnutzung in Büros bedroht. Die Bestimmungen der BZO führen dazu, dass bei Gesamtanierungen sogar zwingend Wohnungen durch Dienstleistungsflächen ersetzt werden müssen. Zusammen mit der Erhöhung von Gebäude- und Fassadenhöhe führen die Bestimmungen zu einem Druck, Ersatzbauten mit hoher Dienstleistungsnutzung zu erstellen.

Wir denken, der Wohnanteilplan hat sich bewährt. Er hat auch genügend Flexibilität geboten. Wir sehen kein Argument, das bewährte Instrument durch eine Lösung zu ersetzen, die in ihren Konsequenzen nicht einmal für die Stadtplaner klar abschätzbar sind.

Wir kommen zur Frage, wer in unserem Land eigentlich immer Fünfer und Weggli haben will:

## **Bund: Bausparen und Wohneigentumsbesteuerung**

Schon heute können Ehepaare mit zwei Einkommen 13'000 Franken jährlich steuerfrei in die Dritte Säule einlegen und später für den Erwerb von Wohneigentum oder für deren Amortisation nutzen. Den Hauseigentümern reicht das noch nicht. Sie haben zwei Initiativen gesammelt. Ein indirekter Gegenvorschlag sieht nun vor, dass Ehepaare weitere 20'000 Franken jährlich während zehn Jahren für den Erwerb von Wohneigentum steuerfrei zurücklegen können. Ich frage Sie: Wer wird durch ein solches Steuergeschenk bevorteilt? Welche Haushalte sind es, die neben allen notwendigen und gewünschten Ausgaben über das Jahr auch noch 33'000 Franken übrig haben, um sie steuerfrei anzusparen? Es ist sicher nicht die eine Hälfte der Haushalte, welche unter 60'000 Franken steuerbares Einkommen haben. Es sind auch von der reicheren Hälfte nur die ganz wenigen Sehrgut-Gestellten, welche von diesem Bausparabzug werden profitieren können. Sicher sind es nicht diejenigen, die wirklich eine Förderung des Staates brauchen, um sich zum Erwerb von Wohneigentum zu entschliessen. Und wer bezahlt die Zeche: Wir alle anderen bezahlen die Zeche. Wir sollen die Steuerausfälle kompensieren, oder wir sollen einen weiteren Leistungsabbau des Staates hinnehmen und zunehmend selber für diese Leistungen aufkommen, etwa durch höhere Elternbeiträge in der Ausbildung der Kinder oder durch höhere Eigenbeiträge im Gesundheitswesen.

Eine weitere Initiative des Hauseigentümergeverbandes will erreichen, dass Wohneigentümer im Alter keinen Eigenmietwert mehr besteuern müssen. Diese Personen haben während ihrer Erwerbsphase grosszügig Gebrauch gemacht von den Möglichkeiten, ihre Hypothekarzinsen von den Steuern abzuziehen. Sie haben steuerfrei über die Altersvorsorge ihre Amortisationen getätigt. Nun wollen sie im Alter den Ertrag ihres Vermögens in Form von Eigenmietwert auch noch steuerfrei haben. Wir Mietenden zahlen hingegen ein Leben lang Steuern auf dem Einkommen, ohne Abzugsmöglichkeiten für die Auslagen der Mietzinse. Hier hat der Ständerat mit einem Systemwechsel einen Gegenvorschlag gebastelt, der weit übers Ziel hinaus schießt: Keine Hypothekarzinsabzüge – keine Eigenmietwertbesteuerung. So weit wäre das ja noch in Ordnung, wenn nicht die kleine Kammer die Sache noch weiter garniert hätte: Auch ohne Eigenmietwertbesteuerung sollen in den ersten 20 Jahren Abzüge für Hypothekarschulden möglich sein. Zudem sind weitere Abzugsmöglichkeiten für Unterhalt von 6'000 Franken pro Jahr vorgesehen. Die NZZ, sicher kein eigentümerfeindlicher Zeuge, geht von mehreren Hundert Millionen Franken Steuerausfall allein bei der Bundessteuer aus. Die Zeche bezahlen auch hier: Wir anderen.

Die beiden Geschäfte sind in Bern noch nicht zu Ende beraten. Ich kann Ihnen nur empfehlen, genau zu beobachten, wie unsere Volks- und Ständesvertreter in Bern sich zu den Geschäften stellen: Wer hier für die Privilegien der Wenigen, den Fünfer und das Weggli, einsteht. Und wer sich wehrt für die Mehrheit derjenigen, die sich bemühen, in Würde finanziell über die Runden zu kommen und weniger absorbiert sind, ständig neue Steueroptimierungs-Schlupflöcher zu finden. Und nachher nehmen Sie bitte im Herbst eine bewusste Wahl in den National- und Ständerat vor. Wählen Sie Leute mit Sinn für soziale Gerechtigkeit, und nicht Fünfer- und Weggli-Politikerinnen und Politiker.

Das Mitglied Mona Heer will wissen, wie die Definition Gemeinnützig zu verstehen ist. Mark Schmid antwortet, dass Gemeinnütziges Wohnen vom Bundesamt für Wohnungswesen definiert worden ist: Als gemeinnützige Bauträger gelten Organisationen, die keine Gewinne aus den Mietzinseinnahmen abschöpfen dürfen. Mona Heer will weiter wissen, wer dann Nutzniesser vom gemeinnützigem Wohnraum sei, nicht alle könnten auch die Mietpreise der neueren oder renovierten Wohnungen der Wohnbaugenossenschaften zahlen. Mark Schmid antwortet, dass diese Wohnungen grundsätzlich für alle offen sind. Nach altem Wohnbauförderungsgesetz habe der Bund unteren Einkommen Subventionen gesprochen. Diese laufen jedoch allmählich aus und der Bund spreche aufgrund der Kostenbremse keine Subventionen mehr.

Zu den Traktanden

### **1. Wahl der Stimmzählerinnen und Stimmzähler**

Als Stimmzähler stellen sich zur Verfügung:

Sophie Marty, Fritz Reichenbach, Alois Meier

Sie werden einstimmig gewählt.

### **2. Protokoll der Generalversammlung vom 11. Mai 2010**

Das vom Geschäftsleiter Beat Wicki verfasste Protokoll liegt auf. Es war ebenfalls auf der Homepage einsehbar.

Es gibt keine Bemerkungen. Das Protokoll 2010 ist somit genehmigt.

### **3. Jahresbericht 2010**

Der Jahresbericht liegt in schriftlicher Form vor und wurde den Mitgliedern mit der Einladung zur GV zugestellt. Deshalb wird auf das Vorlesen des Jahresberichtes verzichtet.

Es gibt keine weiteren Bemerkungen und somit ist der Jahresbericht 2010 genehmigt.

### **4. Rechnung 2010**

#### **4.1. Bericht des Kassiers**

Der Kassier Kuno Kälin erläutert einige Konten und die Abweichungen zum Budget 2010. Die Rechnung schliesst mit einem Gewinn von 7'418 Franken ab.

## **4.2. Bericht des Revisors**

Der Revisor Ruedi Schmidig von der Firma Schmidig Treuhand bestätigt die tadellos geführte Buchhaltung. Die Mitglieder haben den Revisorenbericht mit der GV Einladung erhalten.

## **4.3. Genehmigung Rechnung und Entlastung des Vorstandes**

Mark Schmid beantragt der Versammlung die Rechnung 2010 zu genehmigen, dem Vorschlag des Vorstandes, den Gewinn von Fr. 7'418 dem Gewinnvortrag gutzuschreiben, zuzustimmen, und den Vorstand zu entlasten.

Die Versammlung stimmt einstimmig zu.

## **5. Wahlen**

### **5.1. Vorstand**

Vizepräsident Christoph Wildisen führt durch das Wahlprozedere.

Der gesamte Vorstand wird in globo einstimmig gewählt.

Präsident Mark Schmid und Kassier Kuno Kälin werden per Akklamation für ein weiteres Jahr gewählt.

### **5.2. Revisor**

Ruedi Schmidig wird einstimmig als Revisor wiedergewählt.

## **6. Budget 2011**

Der Kassier Kuno Kälin stellt das Budget 2011 vor. Es wird ein Gewinn von 6'000 Franken veranschlagt. Der Mitgliederbeitrag bleibt gleich bei 60 Franken (ABL-Kollektivmitglieder 30 Franken).

Mark Schmid teilt mit, dass wir bereits mit dem vom Vorstand genehmigten Budget 2011 arbeiten und deshalb nicht darüber abgestimmt werden muss.

## **7. Verschiedenes**

Ehrenmitglied Werner Schnieper meldet sich zu Wort. Er dankt dem Vorstand und der Geschäftsstelle für die gute Arbeit. Diese sei dringend nötig in der heutigen Wohnsituation.

Mark Schmid schliesst den offiziellen Teil um 19.25 Uhr und begrüsst das Duo Judith Estermann und Samuel Kühni.

Um 20.00 Uhr wird das Essen serviert.

11. Mai 2011 Für das Protokoll: Beat Wicki