



**Mieterinnen- und Mieterverband  
Luzern | Nidwalden | Obwalden | Uri**



# **Jahresbericht und Rechnung 2014**

**Einladung zur Generalversammlung 2015**

## Einladung zur GV

### Traktanden

1. Wahl der Stimmzählerinnen und Stimmzähler
2. Protokoll 2014  
Das Protokoll ist auf unserer Website [www.mieterverband.ch/luzern](http://www.mieterverband.ch/luzern) abrufbar und liegt an der Generalversammlung auf.
3. Jahresbericht 2014
4. Rechnung 2014
  - 4.1 Bericht des Kassiers
  - 4.2 Revisorenbericht
  - 4.3 Genehmigung Rechnung
5. Wahlen
  - 5.1 Vorstand  
Vizepräsident **Christoph Wildisen** tritt aus dem Vorstand zurück. Der Vorstand schlägt das bisherige Vorstandsmitglied **Luzia Vetterli** als neue Vizepräsidentin vor. 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 2015
7. Statutenrevision
8. Verschiedenes

**Mittwoch, 6. Mai 2015 | 18.30**  
**Casino Luzern | Haldenstrasse 6**

### Referat

Die Zürcher Wohnbausiedlung «Kalkbreite» gilt als innovatives Vorzeigeprojekt. **Res Keller** ist Mitbegründer und Geschäftsleiter der Genossenschaft Kalkbreite und stellt das Wohnprojekt vor ([www.kalkbreite.net](http://www.kalkbreite.net)).



### 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, 24. April 2015 zurückzusenden.**

*Einladung gilt als Stimmausweis*

## Traktandum 7 Statutenrevision

Der Datenaustausch mit Dachverbänden, Sektionen und Drittanbietern macht erforderlich, dass die beteiligten Organisationen zur Geheimhaltung verpflichtet sind und die zur Verfügung gestellten Daten nicht missbrauchen. Deshalb soll der nachfolgende Datenschutzartikel in die Statuten des MV Luzern aufgenommen werden.

### Art. 21 Datenschutz

<sup>1</sup> Der MV Luzern bearbeitet nur diejenigen Mitgliederdaten, welche für die vorgegebenen Vereinszwecke notwendig und geeignet sind. Im Vordergrund stehen dabei die Mitgliederverwaltung sowie Informationen, welche im Zusammenhang mit der Beratung der Mitglieder notwendig sind. Der MV Luzern verpflichtet sich, die Mitgliederdaten durch angemessene technische und organisatorische Massnahmen gegen unbefugtes Bearbeiten zu schützen und insbesondere diese vertraulich zu behandeln.

<sup>2</sup> Der MV Luzern kann den Dachverbänden der Mieterinnen- und Mieterverbände, in denen er Mitglied ist, die Adressen seiner Mitglieder für den Versand von Informationen, Verbandspublikationen, Spendenaufrufen, Unterschriftenbogen, Mitgliederbefragungen zur Verfügung stellen. Anderen Sektionen dieser Dachverbände kann der MV Luzern die notwendigen Auskünfte

über die Mitgliedschaft einzelner Mitglieder erteilen (Freizügigkeit beim Bezug von Dienstleistungen und Rechtsschutz). Das Bereitstellen von Speicherplatz für die Datenverwaltung, die Adressbearbeitung sowie die technische Abwicklung von Versänden kann mit Geheimhaltungsvereinbarung Dritten übertragen werden. Die Weitergabe von Mitgliederdaten an sonstige Dritte ist untersagt. Vorbehalten bleiben die ausdrückliche Einwilligung der Mitglieder sowie gesetzliche Rechtfertigungsgründe.

<sup>3</sup> Die Mitglieder haben das Recht, beim MV Luzern Auskunft darüber zu verlangen, ob Daten und welche Daten über sie bearbeitet werden. Die Auskunft ist in der Regel schriftlich, in Form eines Ausdrucks oder einer Fotokopie sowie kostenlos zu erteilen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Datenschutzgesetzgebung.

Der bisherige Art. 7 Sozialfonds wird mit dem neuen Art. 12 wie folgt ergänzt:

### Art. 12 Fonds und Rückstellungen

Zur Absicherung von nicht planbaren Aufwendungen kann der MV Luzern diverse Fonds führen oder Rückstellungen tätigen. Der Vorstand regelt die Einzelheiten in separaten Reglementen.

## Vorstand und Geschäftsstelle



Mark Schmid | Präsident

### Vorstand

**Mark Schmid** Präsident

**Christoph Wildisen** Vizepräsident **bisher**

**Luzia Vetterli** Vizepräsidentin **neu**

**Kuno Kälin** Kassier

**Marcel Budmiger** Kantonsrat

**Kilian Emmenegger**

**Annalies Ohnsorg**

**Giorgio Pardini** Kantonsrat

**Stefanie Wyss**

**Beat Züsli**

### Geschäftsstelle

**Beat Wicki** Geschäftsleiter / Rechtsberater

**Astrid de Bruyne** Stv. Geschäftsleiterin / Telefonberatung  
Koordination Wohnungsabnahmen / Administration

**Elisabeth Vögeli** eidg. dipl. Immobilienreuhänderin  
Rechtsberaterin

**Nadja Burri** lic. iur., Rechtsberaterin

**Hannes Lehmann** Praktikant



Beat Wicki | Geschäftsleiter

### Wohnungsabnahmen

**Anton Amrein**

**Josef Flury**

**Marcel Staubli**

**Helmuth Töngi**

**Mario von Borstel**

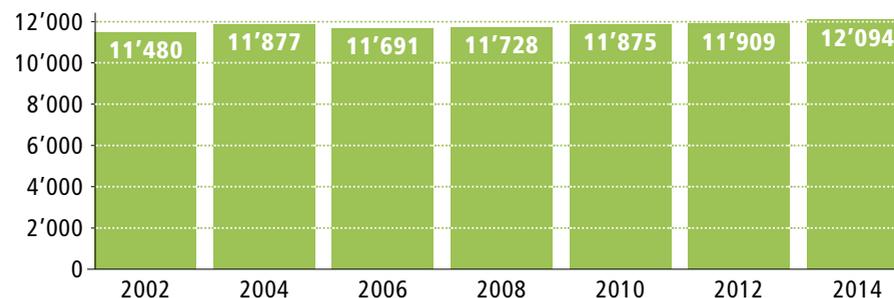
### Statistik Beratungen

	2014	2013	2012	2011	2010
Telefonische Kurzauskünfte	6'583	7'307	6'790	6'769	7'674
Persönliche Rechtsberatungen	1'254	1'543	1'573	1'363	1'636
E-Mail Beratungen	1'347	1'591	1'136	1'007	803
Schriftliche Anfragen	204	159	249	322	391
Mängelberatung, Wohnungsabgaben	242	202	224	223	232
<b>Total Beratungen</b>	<b>9'630</b>	<b>10'802</b>	<b>9'972</b>	<b>9'684</b>	<b>10'735</b>

### Schwerpunkte in den Rechtsberatungen



### Mitgliederentwicklung



## Für faire Mieten

**Mieterverband MV und Hauseigentümerverband HEV fordern mit den Goldenen Regeln faire Mietverhältnisse. Das beliebte «Vögeligärtli» bleibt der Stadt Luzern erhalten. MV begrüsst die Einführung der Formularpflicht für Anfangsmieten.**

### **HEV bekennt sich zu fairen Mieten**

Anfang Jahr mussten wir eine Kampagne gegen die kantonale Initiative des Hauseigentümerverbandes Luzern (HEV) «Abschaffung der Liegenschaftssteuer» führen. Mit dem Slogan «Wohnkosten senken» zog der HEV in den Abstimmungskampf. Grundsätzlich sind wir nicht gegen die Senkung der Wohnkosten. Wir waren uns aber bewusst, dass der Wegfall der Liegenschaftssteuer für ein einzelnes Mietverhältnis nur ein paar Franken ausmacht und die wenigsten Vermieter diese Senkung von sich aus weitergeben werden. Mit einem Flyer, den wir in die Haushalte verteilten, informierten wir, dass die Abschaffung der Liegenschaftssteuer primär für Luxusliegenschaften einschenkt und ein Loch von mehreren Millionen Franken in die Kassen der Gemeinden und des Kantons reisst. Zudem haben diese Ausfälle wiederum alle über Steuer- und Gebührenerhöhungen zu berappen. Offenbar liess sich die Mehrheit der Stimmberechtigten vom Slogan des HEV verführen und stimmte der Ab-

schaffung deutlich zu. Der HEV versicherte uns nach der Abstimmung, dass er sich für die Senkung der Mietkosten einsetzen will. Er löste dieses Versprechen ein, indem er mit uns im Dezember eine gemeinsame Medienkonferenz einberief, bei der die Vermieter aufgefordert wurden, die Mietzinse zu senken. Gleichzeitig bekannte sich der HEV zu den von uns vorgelegten Goldenen Vermieterregeln: Die Vermieter geben den Wegfall der Liegenschaftssteuer unaufgefordert weiter; bei einer Senkung des Referenzzinssatzes passen Vermieter unaufgefordert den Mietzins nach unten an; die Vermieter erstellen transparente Nebenkostenabrechnungen und setzen als Verwaltungshonorar nicht mehr als drei Prozent Verwaltungskosten ein. Es ist schweizweit aussergewöhnlich, dass HEV und MV gemeinsam auftraten und sich zu fairen Mietverhältnissen bekennen.

### **«Vögeligärtli» bleibt erhalten**

Im September unterstützten wir die städtische Initiative «Rettung der Zentral- und Hochschulbibliothek ZHB», die von den Stimmberechtigten angenommen wurde. Obwohl das Anliegen nicht unser Kerngeschäft betraf, war uns die Erhaltung des schönen «Vögeligärtlis» wichtig. Für in der Stadt wohnende Familien bildet die im Zentrum gelegene grüne Oase einen wertvollen Treffpunkt und Tummelplatz für Kinder.

### **Warum nicht Zwischennutzen?**

Der MV engagiert sich bei der Raumbörse Luzern. Über die Internetplattform [www.raumbörse-luzern.ch](http://www.raumbörse-luzern.ch) werden brachliegende Mietobjekte zur Zwischennutzung vermittelt. Der MV kreierte einen Mietvertrag, der über die Webseite der Raumbörse gratis heruntergeladen werden kann. Die Medien orientierten über die Raumbörse Luzern anlässlich eines öffentlichen Vortrages des Geschäftsleiters zum Thema «Stolpersteine beim Abschluss eines Mietvertrages».

### **Formularpflicht hat dämpfende Wirkung**

Auf Druck des MV schlägt der Bundesrat nun doch vor, zum Stopp der Mietzinsspirale bei Neuvermietungen die Formularpflicht einzuführen. Auf dem Formular muss der bisherige Mietzins angegeben werden. Der Kanton Nidwalden führte diese Pflicht schon 1990 ein, nur wird sie kaum angewendet. Deshalb informierten wir mit einem Flyer die Haushalte mit der Aufforderung, vor der Unterzeichnung eines neuen Mietvertrags sich nach dem bisherigen Mietzins zu erkundigen.

### **Neue Webseite [www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch)**

Nach dreijähriger Vorarbeit konnte im November die neue Webseite aufgeschaltet werden. Sie ist anwenderfreundlicher ge-

worden. Umso komplexer gestaltete sich die Programmierung und Verknüpfung zur Mitgliederdatenbank im Hintergrund. Unzählige Stunden mussten durch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Dachverbandes und der Sektionen aufgewendet werden. Neu können Mitglieder mit der Mitgliedernummer ein persönliches Konto anlegen. Über dieses Konto haben sie dann Zugang zur E-Mail-Beratung und zum gratis Herunterladen der themenspezifischen Broschüren. Adressänderungen können online eingegeben werden. Interessenten für eine Mitgliedschaft bietet sich die Möglichkeit, direkt mit Kreditkartenzahlung Mitglied zu werden. So kann innert Minuten direkt auf die Dienstleistungen zugegriffen werden. Neu geordnet und einfacher verständlich finden sich mietrechtliche Tipps und Antworten auf die gängigsten mietrechtlichen Fragen. Ebenso wurde der Mietzinsrechner anwenderfreundlicher gestaltet.

Da der Referenzzinssatz gleich blieb, haben die Beratungen im Berichtsjahr etwas abgenommen. Die Fälle waren jedoch gegenüber früher komplexer und anspruchsvoller. Deshalb danken wir hier ganz besonders dem BeraterInnenteam der Geschäftsstelle.

**Mark Schmid** | Präsident  
**Beat Wicki** | Geschäftsleiter

## Rechnung 14 und Budget 15

### Bilanz per 31.12.14

Aktiven	31.12.14	Vorjahr
Kassa   Post   Bank	507'371	498'793
Debitoren   Transitorische Aktiven	2'823	6'168
Finanzanlagen	510'170	455'567
Mobilien	2	2
<b>Total Aktiven</b>	<b>1'020'366</b>	<b>960'530</b>
<b>Passiven</b>		
Kreditoren   Transitorische Passiven	567'921	584'501
Rückstellungen	57'000	57'000
Rechtshilfefonds	135'000	135'000
Sozial- und Schadenfonds	21'000	21'000
Kampagnenfonds	60'000	35'000
Personalfonds	90'000	63'000
Gewinnvortrag	65'029	51'473
Gewinn	24'416	13'556
<b>Total Passiven</b>	<b>1'020'366</b>	<b>960'530</b>

### Erfolgsrechnung 14 und Budget 15

Ertrag	31.12.14	Budget 14	Budget 15
Mitgliederbeiträge	734'027	716'000	730'000
Zins- und Wertschriftenertrag	8'148	9'100	9'000
Diverse Erträge	72'007	69'500	71'500
<b>Total Ertrag</b>	<b>814'182</b>	<b>794'600</b>	<b>810'500</b>
<b>Aufwand</b>			
Beitrag Schweizerischer Mieterverband	144'513	141'000	145'000
Rechtsdienst	23'860	60'000	51'000
Dienstleistungen	50'652	50'200	53'000
Lohn- und Sozialkosten	393'972	364'900	398'100
Mieten   Mietnebenkosten	31'175	30'000	30'000
Abschreibungen	1'296	500	500
Betriebsaufwand	77'829	100'500	101'500
Marketing   Kampagnen	66'469	40'000	30'000
Gewinn	24'416	7'500	1'400
<b>Total Aufwand</b>	<b>814'182</b>	<b>794'600</b>	<b>810'500</b>

## Berichte zur Jahresrechnung 14

### Bericht des Kassiers

#### Rechnung 2014

Die Rechnung weist einen Gewinn von 24'415.80 Franken aus, budgetiert waren 7'500 Franken. Dieser Mehrertrag korrespondiert ziemlich genau mit den um 18'000 Franken höheren Mitgliederbeiträgen als budgetiert. Diese Mehreinnahmen sind das Resultat unserer Jubiläumskampagne aus dem Jahre 2013. Es war bei der Budgetierung schwierig abzuschätzen, ob die Neueingetretenen auch im Folgejahr ihren Mitgliederbeitrag leisten. Beim Aufwand blieben die Kosten für den Rechtsdienst weit unter den budgetierten 60'000 Franken. Das ist im Wesentlichen das Resultat für die über Jahre vorbildliche Beratungstätigkeit unserer Mitarbeitenden. Auch der Verwaltungsaufwand blieb dank weitsichtiger Planung auf der Geschäftsstelle und haushälterischem Umgang mit den Finanzen weit unter dem Budget.

**Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, den Gewinn 2014 von 24'415.80 Franken dem Gewinnvortrag gutzuschreiben.**

#### Budget 2015

Im Rahmen einer frühzeitigen Nachfolgeregelung des Geschäftsleiters werden in den nächsten beiden Jahren höhere Personalkosten anfallen. Wir können nicht jedes

Jahr damit rechnen, dass die Mitgliederbeiträge in vergleichbarem Ausmass ansteigen und die Rechtshilfekosten so tief bleiben. Deshalb rechnen wir mit einem fast ausgeglichenen Budget für 2015.

*Kuno Kälin* | Kassier

### Bericht der Revisionsstelle

#### An die Generalversammlung

Als Revisionsstelle Ihres Verbandes habe ich die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Bei einer Bilanzsumme von 1'020'366.29 Franken schliesst diese mit einem Gewinn von 24'415.80 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, 3. März 2015

## 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

Unter [www.mieterverband.ch/luzern](http://www.mieterverband.ch/luzern) loggen Sie sich ein und schildern Ihr Mietproblem. Sie erhalten innert zwei Arbeitstagen eine Antwort.

### Dienstleistungen im Internet

Unter [www.mieterverband.ch/luzern](http://www.mieterverband.ch/luzern) finden Sie umfassende mietrechtliche Informationen: Formulare, Musterbriefe, Mietzinsrechner sowie ein Ratgeber, der Ihnen

hilft Mietrechtsprobleme zu lösen. Gratis Download unserer thematischen Broschüren.

### 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](http://www.mieterverband.ch/luzern)

## Anmeldekarte

**für die Generalversammlung und das Abendessen  
Mittwoch, 6. Mai 2015 | 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, 24. April 2015**. Danke.

