

**MV** ■

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

# **Jahresbericht und Rechnung 2016**



## Einladung zur GV

### Traktanden

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmzählenden
3. Protokoll 2015 vom 18. Mai 2016  
Das Protokoll ist auf unserer Website [mieterverband.ch/luzern](http://mieterverband.ch/luzern) abrufbar und liegt an der Generalversammlung auf.
4. Jahresberichte 2016
5. Rechnung 2016
  - Bericht des Kassiers
  - Revisorenbericht
  - Genehmigung Rechnung
6. Wahlen
  - Vorstand: **Cla Büchi**, **Mario Stübi** und **Judith Suppiger** stellen sich zur Wahl. Präsident **Mark Schmid**, Kassier **Kuno Kälin** sowie die übrigen Vorstandsmitglieder stellen sich zur Wiederwahl.
  - Revisor: Der bisherige Revisor **Ruedi Schmidig** stellt sich zur Wiederwahl.
7. Budget 2017
8. Politische Standortbestimmung  
Der Vorstand hat die Lancierung der kantonalen Initiative «Fair von Anfang an – dank transparenter Vormiete!» beschlossen. Wir stellen die Luzerner Initiative vor und zeigen Ihnen, wie Sie das wohnpolitische Anliegen unterstützen können.
9. Verschiedenes

**Mittwoch, 10. Mai 2017 | 18.30**  
**Casino Luzern | Haldenstrasse 6**

### Gespräch

Der Luzerner Stadtpräsident **Beat Züsli** war langjähriges MV-Vorstandsmitglied. Er gibt Einblick in seine tägliche Arbeit und spricht über seine Pläne zur Weiterentwicklung des gemeinnützigen Wohnungsbaus.



### Referat

**Katharina Gander** vom MV Zürich berichtet über ihre gewonnene Initiative «Transparente Vormieten».

### Einladung zum Abendessen

Um zirka 20.15 Uhr offeriert der MV ein Abendessen.

Falls Sie sich noch nicht per E-Mail, Brief oder telefonisch angemeldet haben, können Sie dies mit der Anmeldekarte am Ende dieser Broschüre nachholen. Diese muss spätestens am Dienstag, 2. Mai 2017 auf der Geschäftsstelle eintreffen.

**Einladung gilt als Stimmausweis**

## Herzlich willkommen an der GV



### Liebe Mitglieder

Sie sind die Stärke unseres Verbandes: unsere Mitglieder. Im vergangenen Jahr hat der Mieterinnen- und Mieterverband MV aufgerufen, die nationale Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» zu unterschreiben. Sechs Monate vor Ablauf der Sammelfrist konnte die Initiative in Bern eingereicht werden – dank der grossen Unterstützung durch die Mitglieder.

Jedes Jahr im Frühling laden wir wie heute zur Generalversammlung GV ein. Eine schöne Zahl von Mitgliedern nimmt jeweils interessiert an der Veranstaltung teil. Helfen Sie uns als Mitglieder, auch dieses Jahr Stärke zu zeigen: kommen Sie zur kurzweiligen Generalversammlung des MV Luzern, Nidwalden, Obwalden, Uri am Mittwoch 10. Mai im Casino Luzern!

Und schon bald brauchen wir die Mitglieder wieder, um als Verband Stärke für die Anliegen der Mietenden zu zeigen. Auch im Kanton Luzern soll es nach unserer Meinung Regel werden, dass die Höhe der Vormiete

mit dem neuen Mietvertrag offengelegt wird. Wir finden das «Fair von Anfang an», weil faire Vermieter eine mögliche Mietzinssteigerung sachlich begründen können. Zu oft aber nutzen Vermietende einen Mieterwechsel, um spekulativ ihre Rendite unbegründet zu erhöhen. Die GV soll als Zeichen der Stärke eine entsprechende Initiative auf den Weg schicken. Sie als Mitglieder werden dann aufgerufen, die kantonale Initiative zu unterschreiben. Unterstützen die Mitglieder das Anliegen mit Stärke, werden wir schon bald die Initiative einreichen und einen überzeugenden Abstimmungskampf für die Offenlegung der Vormiete führen.

Die Stärke des Mieterinnen- und Mieterverbandes ist kein Selbstzweck. Sie kommt den Mitgliedern wieder zugute: bei der mietrechtlichen Beratung, oder konkret bei der Durchsetzung des Mietzins-Senkungsanspruchs. Es kommt eine erneute Senkung des Referenzzinssatz auf uns zu. Der starke MV steht bereit mit Information und Beratung.

Herzlichen Dank, dass Sie dem MV mit Ihrer Treue Stärke geben

**Mark Schmid** | Präsident  
MV Luzern, Nidwalden, Obwalden, Uri

## «Fair von Anfang an» Dank transparenter Vormiete!

Die Mietzinsen sind schweizweit viel zu hoch. Vor allem bei Mieterwechseln werden die Mietzinsen erhöht - oftmals ohne Mehrleistung durch den Vermieter. Ein einfaches Rezept dagegen ist die automatische Bekanntgabe der Vormiete bei einem Mieterwechsel mit einem offiziellen und leicht auszufüllenden Formular. Dank dieser Transparenz hat die Mieterschaft echte Vergleichsmöglichkeiten, ansonsten besteht die Gefahr, übers Ohr gehauen zu werden.

Unser Vorstand hat die Lancierung einer Initiative für die Formularpflicht im Kanton Luzern beschlossen. Noch in diesem Jahr wollen wir die nötigen 4'000 Unterschriften sammeln. Ende Mai werden wir Sie von uns einen Unterschriftenbogen erhalten.

Erfahrungen aus anderen Kantonen zeigen, dass die automatische Offenlegung der Vormiete eine preisdämpfende Wirkung hat:

Mietzins-Exzesse werden sofort erkannt und können angefochten werden – unfaire Vermieter erhalten von Beginn weg einen Schuss vor den Bug, alle anderen haben nichts zu befürchten. Gerechtfertigte Mietzinserhöhungen – etwa aufgrund von Renovationen – sind selbstverständlich immer noch möglich.

Die Luzerner Regierung hielt im Jahre 2013 fest: «Die Einführung einer Formularpflicht schafft für Neumieterinnen und Neumieter Transparenz, als dass ihnen unaufgefordert die Höhe der Vormiete mitgeteilt wird.»

Noch im Frühling 2015 wollte der Bundesrat diese sogenannte Formularpflicht schweizweit einführen. Nach den Herbstwahlen 2015 präsentiert sich das Parlament leider deutlich mieterfeindlicher: Sowohl National- wie auch Ständerat versenkten das Ansinnen im Folgejahr. Der Ball liegt nun bei den Kantonen.

### Stellen Sie sich Intransparenz im Alltag vor:

- Sie sitzen im Bus und erfahren, dass ihr Gegenüber für dasselbe Zonenbillett weniger bezahlen musste.
- Beim Kino steigen Sie aus, bezahlen den angeschriebenen Preis und erfahren in der Pause vom Sitznachbar, dass Sie mehr bezahlen mussten.
- Nach dem Film kriegen Sie in einer Bar einen Drink für zehn Franken. Der vor ihnen musste für denselben bloss sieben bezahlen.

Undenkbar? Genau! Weswegen sollte dies ausgerechnet bei den Mieten anders sein?

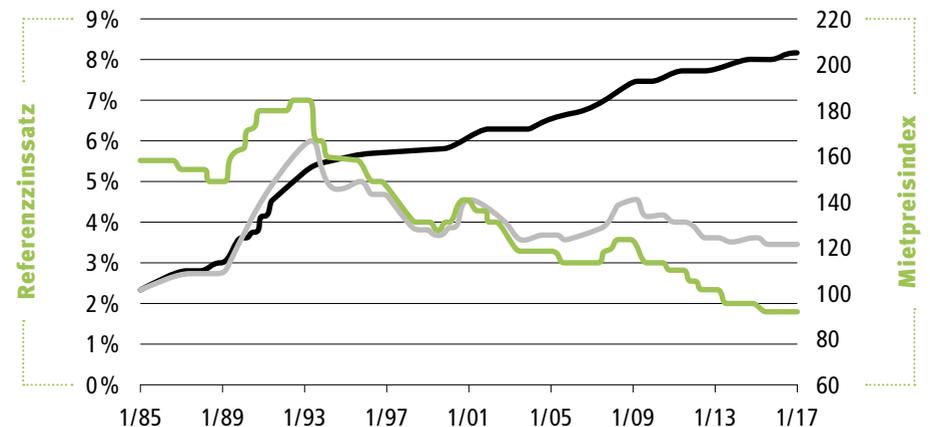
Unser Anliegen steht auch im Kontext der sogenannten 'fünf goldenen Regeln'. Auf unsere Anregung hin haben wir uns im Jahre 2014 mit dem Hauseigentümerverband Luzern auf diese geeinigt. Die Fünfte besagt: «Mietzinserhöhungen oder Verrechnungen von wertvermehrenden Investitionen werden klar begründet und ausgewiesen...» Wir fordern nun, dass diese Regel bei einem Mieterwechsel automatisch angewendet wird.

### Fair von Anfang an, dank transparenter Vormiete!, weil

- Transparenz zwischen Partnern eine Selbstverständlichkeit ist und das Vertrauen stärkt.
- mit minimalem Aufwand Mietzins-Exzesse von unfairen Vermietern verhindert werden.
- alle Mieter und fairen Vermieter gestärkt werden.

### Steigende Mieten trotz deutlich tieferem Referenzzinssatz

Die Raiffeisenbank sieht die Mietpreise in der Schweiz zu 40 Prozent überhöht<sup>1</sup>: Während dem die Referenzzinse seit 1993 ständig sinken, haben die durchschnittlichen Mietzinse munter zugelegt. Das Gegenteil hätte passieren müssen!



- Referenzzinssatz, welcher die Mietpreisentwicklung vorgibt
- Eigentlich, gerechtfertigte Mietpreisentwicklung
- Tatsächliche Mieterpreisentwicklung

<sup>1</sup>Wohnimmobilien Schweiz – 1Q17

## Personelle Veränderungen Kontinuität des Engagements

Intern hat der Mieterinnen- und Mieterverband Luzern, Nidwalden, Obwalden, Uri im Jahr 2016 deutliche Veränderungen erlebt. Die Übergabe der Verantwortung für die Geschäftsstelle an den neuen Geschäftsleiter Cyrill Studer konnte erfolgreich abgeschlossen werden. Die Übergabe bot den Anlass, verschiedene Aspekte des Betriebes und der Dienstleistungen zu überprüfen. Einige Anpassungen wurden als sinnvoll erachtet und eingeführt. So können wir z.B. neu telefonische und persönliche Beratungen auch am Mittag anbieten. Cyrill Studer hat von Beginn weg einen deutlichen Akzent auf eine starke Team-Leistung gelegt. Ein starkes Team kommt den Mitgliedern zugute in Form von bestens abgestützten Beratungen und Dienstleistungen.

Der Vorstand hat ebenfalls Erneuerung erlebt: drei neue Vorstandsmitglieder konnten für die Arbeit gewonnen werden. An der GV sollen Judith Suppiger aus Emmen, Cla Büchi aus Kriens und Mario Stübi aus Luzern bestätigt werden. Wir erhalten damit eine bessere Vertretung der grossen Luzerner Agglo-Gemeinden.

Im Fall des Rücktritts von Beat Züsli aus dem Vorstand zeigt sich eine erfreuliche politische Entwicklung. Beat Züsli, unser langjähriges Vorstandsmitglied und Delegierter im nationalen MV-Vorstand, ist zum Luzerner Stadtrat und Stadtpräsidenten gewählt wor-

den. Es ist sicher gut, hohe Sensibilität für die Mieterinteressen nun an der Spitze der Innerschweizer Metropole zu wissen.

Die Wahlen in Luzern haben wir genutzt, um an einer öffentlichen Veranstaltung mit den Kandidierenden Bilanz und Ausblick zu halten bezüglich der Umsetzung der von uns mit der Initiative «Für zahlbaren Wohnraum» geprägten städtischen Wohnpolitik. Erfreulich war, dass dabei die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus von keiner Seite bestritten war. Fast einhellig war die Erwartung an den Stadtrat, noch schneller vorwärts zu machen bei der Ermöglichung weiterer Projekte, die neuen Wohnraum ohne Spekulation schaffen.

Unter dem Jahr 2016 war der MV Luzern, Nidwalden, Obwalden, Uri engagiert beteiligt am Zustandekommen der nationalen Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen», welche die Zahl der gemeinnützig und nach Kostenmiete vermieteter Wohnungen deutlich erhöhen will. Unsere MV-Sektion hat überproportional zum Erfolg dieser Unterschriftensammlung beigetragen mit 6'800 Unterschriften. Im Oktober wurde die Initiative eingereicht.

**Mark Schmid** | Präsident  
MV Luzern, Nidwalden, Obwalden, Uri

## Kernaufgabe Beratung festigen Freiraum für politische Arbeit nutzen



Am 1. Januar 2016 trat ich meine Stelle als Geschäftsleiter an. Intensive, lehrreiche und sehr bereichernde Monate liegen seither hinter mir.

Als wichtigste Handlung betrachte ich die neuen Arbeitszeiten, welche am 23. August in Kraft traten: Der Montag ist neu beratungsfrei, an den restlichen Tagen haben wir die telefonische Beratung um eine Stunde auf 13.00 Uhr ausgedehnt. Auch persönliche Beratungen während der Mittagszeit werden seither angeboten.

Dadurch haben wir mitgliederfreundlichere Beratungsfenster geschaffen und der Austausch von uns vier Teilzeitangestellten ist seither einiges kompakter: Gemeinsam entwickeln wir die Geschäftsstelle weiter und optimierten bereits unsere Zusammenarbeit mit den Wohnungsabnehmern und den Vertrauensanwälten. Bei den Schlichtungsvertretern steht dieser Prozess noch an. Aber vor allem konnten wir den fachlichen Austausch

vertiefen, was sich in unserem Kerngeschäft positiv auswirkt: Denn, die Beratungsnachfrage ist wie in den Vorjahren hoch. Die einzelnen Fälle werden komplexer, was mitunter mit dreisten Vermietern, aber leider auch mit Mitgliedern zu tun hat, welche uns erst im letzten Augenblick involvieren. Hierzu müssen wir noch mehr aufklären.

Dank Struktur und Ruhe Freiraum schaffen, um die politische Arbeit und die Mitgliederangebote weiterzuentwickeln: So lässt sich der Stand nach meinem ersten Jahr auf den Punkt bringen. Zusammen mit dem Team, dem Vorstand und den wichtigsten Partnern wurden bereits wichtige Schritte gemacht, einiges steht noch an. Diese Prioritätensetzung erschwerte im 2016 Marketing- und politische Aktivitäten - und wirkte sich prompt auf einen Mitgliederrückgang von 2 Prozent aus. Im 2017 wird dieser Bereich wieder verstärkt: Anfangs Juni dürfte der Referenzzins ein weiteres Mal sinken - Mietzinssenkungen können und sollen verlangt werden. Und kurz vor der GV lancieren wir unsere kantonale Initiative «Fair von Anfang an, dank transparenter Vormiete!» Ich freue mich bereits auf die Einreichung - mit Ihrer Hilfe - noch in diesem Jahr. Herzlichen Dank für Ihren Einsatz!

**Cyrill Studer Korevaar** | Geschäftsleiter  
MV Luzern, Nidwalden, Obwalden, Uri

## Rechnung 16 und Budget 17

### Bilanz per 31.12.16

Aktiven	31.12.16	Vorjahr
Kassa   Post   Bank	522'970	556'682
Debitoren   Transitorische Aktiven	5'882	8'513
Finanzanlagen	540'598	534'660
Mobilien	2	2
<b>Total Aktiven</b>	<b>1'069'452</b>	<b>1'099'857</b>
<b>Passiven</b>		
Kreditoren   Transitorische Passiven	555'477	579'067
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	102'790	89'445
Gewinn   Verlust	-6'815	13'345
<b>Total Passiven</b>	<b>1'069'452</b>	<b>1'099'857</b>

### Erfolgsrechnung 16 und Budget 17

Ertrag	31.12.16	Budget 16	Budget 17
Mitgliederbeiträge	719'925	734'000	720'000
Zins- und Wertschriftenertrag	9'257	7'500	7'000
Diverse Erträge	65'245	67'000	67'000
<b>Total Ertrag</b>	<b>794'427</b>	<b>808'500</b>	<b>794'000</b>
<b>Aufwand</b>			
Beitrag Schweizerischer Mieterverband	142'830	145'000	142'000
Rechtsdienst	30'267	47'000	55'000
Dienstleistungen	54'349	54'000	55'000
Lohn- und Sozialkosten	423'777	411'500	363'300
Mieten   Mietnebenkosten	31'084	32'000	35'000
Abschreibungen	7'122	500	0
Betriebsaufwand	91'269	93'500	98'500
Marketing   Kampagnen	20'484	30'000	50'000
Gewinn   Verlust	-6'815	-5'000	-4'800
<b>Total Aufwand</b>	<b>794'426</b>	<b>808'500</b>	<b>794'000</b>

## Berichte zur Jahresrechnung 16

### Bericht des Kassiers

#### Rechnung 2016

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.

**Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, den im 2016 ausgewiesenen Verlust von 6'814.92 Franken dem Gewinnvortrag zu belasten. Das Vereinsvermögen beträgt somit am 01.01.2017 95'975.28 Franken.**

#### Budget 2017

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.

**Kuno Kälin** | Kassier

### Bericht der Revisionsstelle

Als Revisionsstelle Ihres Verbandes habe ich die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Bei einer Bilanzsumme von 1'069'451.99 Franken schliesst diese mit einem Verlust von 6'814.92 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, 7. März 2017

## Das bietet der MV

### Telefonische Kurzauskunft

Dienstag bis Freitag | 9.00 bis 13.00 Uhr  
Telefon 041 220 10 22 | Fax 041 220 10 21

### 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 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](http://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](http://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 beraten wir Sie kompetent bei Ihnen zu Hause.

### 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@bluewin.ch | [www.mieterverband.ch/luzern](http://www.mieterverband.ch/luzern)

## Anmeldekarte

**für die Generalversammlung und das Abendessen  
Mittwoch, 10. Mai 2017 | 18.30 Uhr  
Casino Luzern | Haldenstrasse 6**

Vorname

Name

Adresse

PLZ | Ort

Anzahl Personen

*Eingeladen sind Mitglieder und pro Haushalt max. 2 Personen*

Wir freuen uns, Sie als Mitglied an der GV begrüßen zu dürfen. Die Anmeldekarte muss **spätestens am Dienstag, 2. Mai 2017** auf der Geschäftsstelle eintreffen. Vielen Dank.

