



**100**  
**JAHRE**  
SEIT 1923  
FÜR SIE DA

**MIETERINNEN-  
UND MIETERVERBAND  
LUZERN NW OW UR**

# DER MV IM JUBILÄUMSJAHR

**Steigende Energiepreise, drohende Referenzzinssatzerhöhung und Wohnungsnot. Der Druck auf die Mieter:innen nimmt zu, ebenso die Beratungsanfragen auf der Geschäftsstelle. Bei mietrechtlichen Fragen sind wir für sie da, persönlich, per Telefon oder E-Mail.**

**P**arallel zu den Jubiläumsanlässen läuft unser Beratungsangebot wie gehabt. Nach einem Winter mit zahlreichen Beratungen wegen Schimmel, werden die Frühlingssonne und die steigenden Temperaturen hier definitiv für Abhilfe sorgen. Nachwievor erreichen uns aber zahlreiche Anfragen wegen Kündigungen, sei es wegen Sanierungen und Umbauten oder auch wegen Eigengebrauchs. Wichtig: Eine Kündigung muss innert 30 Tagen angefochten werden, zögern Sie deshalb nicht und kontaktieren Sie uns rechtzeitig.

Angesichts der wohl hoch ausfallenden Heiz- und Nebenkostenabrechnungen und des anstehenden Anstiegs des Referenzzinssatzes

spüren wir viel Verunsicherung und Ängste. Alle Informationen zum aktuellen Stand bezüglich Referenzzinssatz und unserem Beratungsangebot finden Sie immer aktuell auf unserer Homepage. Wir gehen von zahlreichen Beratungsanfragen über den Sommer hinweg aus. Aber auch wenn es einmal etwas länger dauern sollte – wir werden alle Anfragen beantworten können.

→ **Nadja Burri & Daniel Gähwiler**  
Co-Geschäftsleitung



MV Team von links: Die Rechtsberater:innen Aleksandar Rusev, Angela Koch, Lynn Zürcher, Leiterin Administration Astrid de Bruyne und die Co-Geschäftsleitung Nadja Burri und Daniel Gähwiler

# UNS BRAUCHTS SEIT 100 JAHREN: WERDEN WIR MEHR!

**Wir freuen uns, das 100-Jahr-Jubiläum mit Ihnen begehen zu können. Anstelle des Jahresberichts halten Sie heuer unsere Festschrift in den Händen. Wir wünschen eine spannende Lektüre und laden Sie gerne auch zu unseren weiteren Jubiläumsveranstaltungen ein**

**W**as braucht es, um 100 Jahre Verbandsgeschichte angemessen würdigen zu können? Ich muss mich vom Gedanken verabschieden, allem und allen gerecht werden zu können. Da wäre das unschätzbare Engagement meiner Vorgänger:innen, die sich konsequent und hartnäckig für die Rechte aller Mieter:innen stark gemacht und sie bei mietrechtlichen Konflikten begleitet haben, selbst in Zeiten mangelhafter gesetzlicher Grundlage. Sie haben von der ersten Stunde an Kandidat:innen empfohlen bei Wahlen oder selber kandidiert, damit sich beim Mieten und Wohnen politisch etwas verbessert. Und manchmal mussten sie auf die Strasse gehen, um sich öffentliches Gehör zu verschaffen – demonstrieren, Unterschriften sammeln, lautstark auf Missstände hinweisen.

Wie das damals wohl gewesen sein mag, im Gründungsjahr 1923? Ein Problem war genau das gleiche wie heute: zu wenig Wohnungen und damit Mietpreiswucher. Bezahlbare Wohnungen mussten her! Schon ein Jahr nach seiner Gründung hat sich unser Verband an der Gründung der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern (abl) beteiligt. Bezahlbarer, an den Bedürfnissen der Arbeiterschaft orientierter Wohnraum entstand – bis heute, feiert doch die abl nächstes Jahr ihrerseits ihr Hundertjähriges.

Seither hat der MV Jahr für Jahr beraten, befähigt, kommentiert, debattiert, initiiert, kommuniziert. Auf eine so lange, aktive Geschichte zurückzublicken, spornt an und ist Legitimation dafür, dass es uns braucht, gebraucht hat und noch lange brauchen wird. Aber ein Verband wie unserer ist nur so stark wie seine Basis. Sie wissen, wir sind mehr als eine Versicherung, die man bei einem Problem im Mietverhältnis beansprucht. Wir sind eine solidarische Gemeinschaft, die sich für die Verbesserung der Situation der Menschen einsetzt, die über kein Wohneigentum verfügen. Werden wir mehr! Ich danke für Ihre Treue unserem Verband gegenüber und freue mich über jedes



neue Mitglied. Ich gratuliere uns allen zu hundert Jahren Mieterinnen- und Mieterverband in Luzern, Nidwalden, Obwalden und Uri.

→ **Mario Stübi, Präsident**

**Markieren Sie sich unsere wichtigsten Jubiläums-Anlässe im Kalender:**

**Donnerstag 11. Mai 2023:**

Jubiläums-GV mit Jacqueline Badran, Nationalrätin SP ZH und Vorstand MV Schweiz, und der Plakatausstellung 100 Jahre MV Luzern. Ab 18.15 Uhr im Südpol in Kriens.

**Dienstag 10. Oktober 2023:**

Für den Gründungstag des MV planen wir eine passende Veranstaltung. Weitere Informationen folgen noch.

# HUNDERT JAHRE FÜR DIE MIETER:INNEN

«Mietzinswucher» bei gleichzeitigem «Lohnabbau allenthalben». «Wohnungsnot in allen Bevölkerungsklassen» und «kein Verständnis der Luzerner Behörden». Die Aussagen von 1923 tönen vertraut aktuell. Heute helfen uns Mieter:innen Schlichtungsbehörden, die eine oder andere gewonnene Volksinitiative und die mietrechtliche Beratung beim MV. Vor hundert Jahren existiert davon noch nichts – während hundert Jahren wird dies Stück für Stück erkämpft.

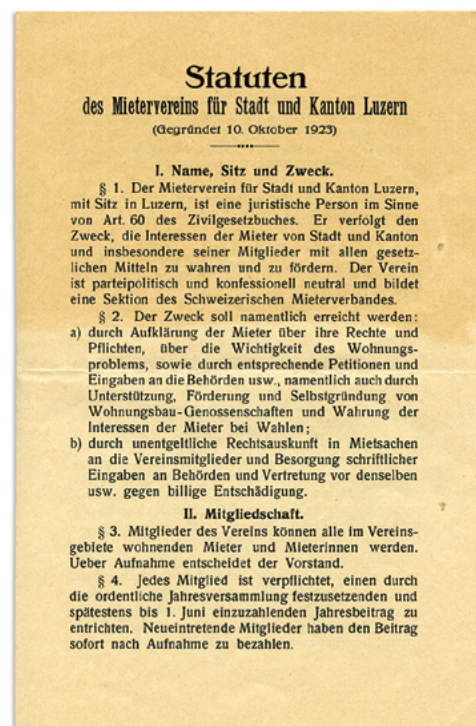
Obwohl die Schweiz vor direkten Kriegshandlungen verschont bleibt, präsentiert sich die Situation der breiten Bevölkerung nach Ende des Ersten Weltkriegs desaströs: Arbeitslosigkeit, Hunger und Wohnungsnot sind allgegenwärtig.

Noch anfangs der 1920er Jahre müssen in der Stadt Luzern dutzende Familien in Notwohnungen untergebracht werden. Da auch die feuchtesten und dunkelsten Räume vermietet werden, kommt es zu Überbelegungen und hygienischen Problemen. Hinzu kommt, dass die drückende Wohnungsnot von vielen Vermieter:innen skrupellos ausgenutzt wird und die Mietzinsen förmlich explodieren.

In dieser Zeit kommt es wiederholt zu Zusammenschlüssen von Mieterinnen und Mietern. 1923 ist die Zeit dann reif, den «Mieterverein von Luzern und Umgebung» zu gründen und die verschiedenen bestehenden Organisationen abzulösen.

Die Stossrichtung des neu gegründeten Verbands ist von Beginn an klar. Es soll neuer Wohnraum geschaffen werden: Moderne, hygienische und genügend grosse Wohnungen, die für Arbeiter:innenfamilien bezahlbar sind. Bereits 1924 erfolgt daher aus den Reihen des MV heraus die Gründung der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern abl. MV-Mitglieder verteilen in den Quartieren abl-Broschüren und werben neue Mitglieder. Auch dank des 1929 vom MV lancierten «Volksbegehren zur Förderung des Wohnungsbaus in der Stadt Luzern» und des daraus vom Stadtrat unterbreiteten Gegenvorschlags, entstehen in kurzer Abfolge die heute so typischen Genossenschaftssiedlungen Himmelrich (1925-1934), Libellenstrasse (1929-1935) oder Geissmatt (1935-1936).

In den 1930er Jahren erfolgt der erste Austausch mit den Hauseigentümern zu einem gemeinsamen «Mietvertragsformular». Der «Luzerner Mietvertrag», ausgehandelt vom MV Luzern, dem Hauseigentümerverband Luzern HEV und dem Schweizerischen Verband der Immobilien-Treuhänder SVIT, besteht noch heute und wird



In den Anfangszeiten werden die Statuten noch von Hand unterschrieben. Dieses erhaltene Exemplar ging am 22. Juni 1928 an Gottlieb Wyss, Schiffskontrolleur in Luzern.

2020 das bisher letzte Mal umfassend überarbeitet.

Mit Ausbruch des Zweiten Weltkriegs spitzt sich die Wohnsituation rasch wieder zu: Den Familien von Aktivdienst leistenden Soldaten fehlt plötzlich das Einkommen, die Miete zu bezahlen. Die obligatorischen Schutzräume werden auf Kosten der Mieter:innen erstellt und die Heizkosten steigen rasch an.

Im Verlaufe des Krieges wird der Mangel an Baumaterialien ein immer drängenderes Problem, das sich auch über das Ende des Krieges hinauszieht. Noch 1948 fordert der MV die Verschiebung der offiziellen Kündigungstermine, da aus Mangel an Baumaterial nicht genügend Wohnungen gebaut werden. Das Ende des Krieges führt – dank vorausschauender städtischer Förderung – aber auch zu einem Boom

der Wohnbaugenossenschaften. Von 1943 bis 1950 sind 40% aller neu erstellten Wohnungen Genossenschaftswohnungen.

Gelingt es dem stramm bürgerlichen Bundesrat 1926/27 noch, den Mieter:innenschutz nach dem Abflauen der grössten Not wieder abzubauen, so wehrt sich der MV nach dem Zweiten Weltkrieg gegen die Rückkehr zu den willkürlichen Zuständen der Vergangenheit. Die Fortsetzung von Mietpreiskontrollen und Kündigungsschutz wird 1952 und nochmals 1956 von den Stimmberechtigten angenommen. Nach dem Auslaufen dieser bis 1960 befristeten Massnahmen schwächen Bundesrat und Parlament den Mieter:innenschutz zwar ab, der MV Luzern kämpft aber mittels Initiativen und Referenden weiter für einen ausgebauten Mieter:innenschutz, zuweilen sogar gegen den Willen des gesamtschweizerischen Dachverbands. 1972 gelingt es dann, den Wohnbauförderungs- und Mieterschutzartikel in der Bundesverfassung zu verankern und endlich eine «Schlichtungsstelle für Mieterfragen» gegen Missbräuche im Mietwesen einzurichten. Damit wird eine bereits seit den Anfängen bestehende Forderung des MV erfüllt.

Der Bauboom der Nachkriegszeit löst zwar vordergründig das Wohnraumproblem, schafft aber neue Herausforderungen. Neben der Zersiedelung ist dies vor allem der Verlust an historischer Bausubstanz. Schon 1969 kritisierte der MV den Abbruch des alten Kantonalbank-Hauptgebäudes in Luzern. Zusammen mit der SP wird 1971 die Initiative zur «Erhaltung von Wohnraum» lanciert. Die Abbruchwelle und die Umwandlung von Wohn- zu Geschäftsräumen führen in den Städten bald zu einer Wohnungsnot. Bis 1990 sinkt die Leerwohnungsziffer im ganzen Kanton Luzern auf 0.24%.

Die politischen Herausforderungen der 1970er und 1980er Jahre verändern auch den MV. Ab 1980 wird die Rechtsberatung ausgebaut, die von da an von engagierten Fachpersonen in den Räumen des Luzerner Gewerkschaftsbundes angeboten wird, bis 1986 das eigene Se-

cretariat an der Mythenstrasse 2 in Luzern eingerichtet wird.

Neu aufgestellt und mit einem ansprechenden Beratungsangebot gelingt es dem MV, sich breit zu verankern. Die Mitgliedszahlen steigen von knapp 4'000 anfangs der 1980er Jahre auf 8'000 Mitglieder bis 1993. 2001 schliesst sich der «Mieterverein Ob- und Nidwalden» und 2004 der Mieterverband Uri dem MV Luzern an. Die Mitgliedschaft umfasst heute knapp 12'000 Personen.

Die Wirtschaftskrise der 1990er Jahre führt zur Schwächung des Mietrechts, der genossenschaftliche Wohnungsbau steckt in der Krise. Die Mieten unterliegen in der Folge immer stärker den Schwankungen und Wirren des Hypothekarmarktes. Von 1990 bis 1998 steigen die Mieten um 28%! Die 1997 vom MV eingereichte Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten» scheitert zwar in der Abstimmung, die Kritik am bisherigen System führt aber 2008 zur Einführung eines einheitlichen Referenzzinssatzes, der bis heute für die Mietzinse bestimmend ist.

Obwohl dieser Angriff auf den Schutz der Mieter:innen bis heute andauert, gelingen dem MV politische Erfolge. 2012 stimmen die Stimmberechtigten der Stadt Luzern der «Initiative für zahlbaren Wohnraum» zu, die innert 25 Jahren zu 2'000 neuen Genossenschaftswohnungen führen soll. 2020 gelingt es mit der Initiative für transparente Vormieten erstmals, eine kantonale Mieter:innen-Initiative zu gewinnen und ganz aktuell, im März 2023, sorgt die Annahme der Airbnb-Initiative weit über Luzern hinaus für Schlagzeilen.

Nun herrscht erneut Wohnungsnot, steigende Zinsen und die Teuerung werden bald zu Mietzinserhöhungen führen und die hohen Energiekosten belasten die Haushalte bereits jetzt. Gleichzeitig muss uns in den nächsten Jahren der energetische Umbau hin zu effizienten und treibhausgasfreien Heizsystemen gelingen, während der Druck, dies zu Lasten der Mieter:innen zu finanzieren, hoch ist. Die Lösung

für die Probleme der Mieter:innen bleibt die selbe wie auch schon 1923: Sich gemeinsam und solidarisch zusammenschliessen, die eigenen Rechte kennen und einfordern können und für mehr und besseren Schutz kämpfen. Wir bleiben dran.

◆ Daniel Gähwiler, Co-Geschäftsleiter



Die 1992 zusammen mit SP und Grünen lancierten kantonalen «Anti-Spekulationsinitiativen» verlangen die Förderung des Wohnungsbaus und ein Vorkaufrecht für öffentlich-rechtliche Institutionen. Beide werden 1995 abgelehnt, sind aber Wegbereiter für spätere Erfolge.

# BAUEN FÜR VIELFALT STATT EINHEITSBREI

Wenn wir uns die Frage stellen, wie wir in Zukunft wohnen wollen, basiert das immer auch auf der Feststellung, dass wir heute vielleicht nicht für eine wünschenswerte Zukunft bauen.

Die Frage ist nicht neu, Soziolog:innen und Architekt:innen stellen sie seit Jahrzehnten immer wieder. Gründe dafür, etwas anders zu machen, gibt es auch heute genug. Nebst gesamtgesellschaftlichen Herausforderungen wie Klimakrise, Ressourcenknappheit, wachsende Bevölkerung und Überalterung wandeln und differenzieren sich auch individuelle Gewohnheiten, Lebensstile und Bedürfnisse. Bauen wir auch entsprechend?

## Bauen ist Gegenwart und Zukunft der Gesellschaft

Aus soziologischen Untersuchungen wissen wir, dass das Gebaute nicht nur Ausdruck der Gesellschaft ist, sondern dass wir mit ihm auch die Gesellschaft schaffen.

Einerseits sind Bauten also ein Abbild unserer Normen und Werte. Die geplante Nutzung und die entsprechende Wahl des Standorts, der Städtebau und die Volumen, Grundrisse und Ausgestaltung sprechen davon, was den Bauenden wichtig ist. Kommt Ästhetik, Nutzer:innenfreundlichkeit oder maximale Flächennutzung zuerst? Schreibt der Staat Brandschutz, Erdbebensicherheit oder Energiesparen vor? Und aus der Aussenwirkung und der Ausstattung kann die Bewertung der künftigen Nutzen abgelesen werden. Fördert das Haus Anonymität oder Gemeinschaft? Ist das Bad praktisch, edel, kostengünstig oder widerstandsfähig für die Nutzer:innen, die man erwartet? Damit werden unser Menschenbild und unsere Werte in Architektur eingeschrieben und reproduziert. Jemand höhlt zum Beispiel das Altbauhaus aus und richtet darin Luxuswohnungen ein, statt die Wohnungen mit kleineren Renovationen weiterhin günstig zu vermieten.

Andererseits beeinflussen Bauten, wie die Gesellschaft verschiedene Gruppen und Nutzungen wahrnimmt. Erhält das Unterstützungsangebot für Randständige und Drogenabhängige einen hochwertigen Neubau mitten in der Stadt, setzt das ein Zeichen. Die Randständigen gehören zur Stadtgesellschaft, wir verstecken sie

nicht und sie haben mehr Würde verdient, als das baufällige Gebäude geben konnte, in dem sie bisher Hilfe bekamen. Wir bauen auch für eine Gesellschaft, die wir uns wünschen. Zum Beispiel eine neue Wohnsiedlung mit öffentlichen Nutzungen statt Hochparterrewohnungen mit trostlosem Abstandsgrün zur Strasse, damit dort das ganze Leben stattfinden kann und es auch für den Rest des Quartiers einen Mehrwert bringt.

Wir bauen also unsere Gegenwart und gleichzeitig beeinflussen wir mit unseren Bauten die Zukunft. Was heisst das nun, wenn wir mit neuen Wohnbauten möglichst vielen Menschen gerecht werden wollen?

## Das eine tun und das andere nicht lassen

Seit vielen Jahrzehnten wird im Wohnungsbau experimentiert. Die Erkenntnis, dass es keine einzelne Lösung für alle Menschen gibt, ist über 100 Jahre alt. So gab es schon Anfang des 20. Jahrhunderts sogenannte Einküchenhäuser für Alleinstehende (insbesondere Frauen) mit Kleinwohnungen und gemeinsam bezahlter Küchenmannschaft. Berufstätige ledige Frauen sollten so von der Hausarbeit befreit werden.

Während die einen Mietenden Ruhe und vor allem einen Platz zum Schlafen möchten, suchen andere in ihrem Wohnumfeld Gemeinschaft und Mitwirkungsmöglichkeiten. So haben anonyme Siedlungen mit Fokus auf den nächsten Autobahnanschluss genauso ihre Zielgruppe, wie diejenige mit gemeinsamem Waschsalon und Kinderhort.

Das Wohnprojekt «Bike & Swim» in Wien wurde beispielsweise für Personen gebaut, die vor allem mit dem öffentlichen Verkehr unterwegs sind. Durch die Einsparung einer teuren Tiefgarage konnten grosszügige Gemeinschaftsflächen und ein Schwimmbad auf dem Dach realisiert werden. Individualität muss nicht teurer sein. Es gibt Siedlungen für digitale Nomaden, die monatsweise möblierte Wohnungen mieten

und solche, die sich die soziale Durchmischung auf die Fahne geschrieben haben und Mietende verschiedenen Alters, Herkunft, Einkommens und Berufs zusammenbringen möchten wie die Zürcher «Kalkbreite». Es gibt Experimente mit Selbstausbau, wo die Mietenden selber die Wände ihrer Zimmer bauen und entscheiden, wie gross ihre Küche wird und Wohnungen für Personen, die Dienstleistungen wie Mahlzeiten, Wäsche- oder Pflegedienste dazu buchen möchten.

## Mehr Vielfalt?

Das klingt alles spannend und wunderbar, doch es gibt einen Haken: Diese Experimente bleiben häufig Einzelbeispiele und ein Grossteil der neuen Wohnungen wird zum Zweck einer möglichst hohen Rendite gebaut. Grosse Fenster, viele Parkplätze, Steamer und zwei Bäder zu drei Zimmern werden zu Wohnungen zusammengefügt, die für alle passen sollen, egal wo im Land. Die Siedlungen gleichen einander wie ein Ei dem anderen (sogar in den Farben, weiss bis schlammbräun) und die Wohnfläche pro Person steigt, statt dass sie sinkt. Und auch diese Wohnungen werden letztlich vermietet, denn wir alle müssen wohnen und viele Menschen haben keine Ressourcen oder Motivation, sich für andere Wohnungen einzusetzen.

Es wird also momentan häufig für eine Zukunft und damit eine Gesellschaft gebaut, die Menschen als Masse sieht, die sich nicht einbringen kann und soll.

Ich würde mir wünschen, dass wir stattdessen für Menschen bauen, denen wir individuelle Bedürfnisse zugestehen. Wie tun wir das? Indem wir genauer fragen, wer in diesen Wohnungen wohnen wird. Indem wir lokaler denken und die Bedürfnisse der Umgebung miteinbeziehen. Indem wir fragen: «Was brauchen das Quartier, das Dorf, die Stadt und die Menschen, die darin wohnen?» und den Antworten gemäss bauen.

Aber eine letzte Frage bleibt: Welchen Bauherren trauen wir zu, so zu denken?



Aktuelles Beispiel für neue Wohnformen: Hallenwohnen im Wohn- und Gewerbebau Zollhaus in Zürich (Genossenschaft Kalkbreite, Bild: Annett Landsmann, zurwolke e.V.)

## ❖ Franziska Winterberger

Franziska Winterberger hat einige Semester Architektur studiert und sich danach mit einem Master in Kulturwissenschaften auf Stadt- und Architektursoziologie spezialisiert. In diesem Bereich forschte

sie an der Hochschule Luzern. Heute arbeitet sie an der Universität Luzern im Wissenstransfer und beschäftigt sich weiterhin damit, was regional und national in Architektur und Stadtentwicklung passiert.

# ALS SICH DER MIETERVERBAND PROFESSIONALISIERT HAT

Es hat über 60 Jahre gedauert, bis unser Verband eine Geschäftsstelle mit angestelltem Personal einrichten konnte. Die erste Verbandssekretärin Hanny Hunziker schaut auf ihre Zeit in den 1980er Jahren zurück, gemeinsam mit der aktuellen Co-Geschäftsleiterin Nadja Burri.

**Hanny, wie bist du damals Verbandssekretärin des Luzerner Mieterverbands geworden?**  
**Hanny Hunziker:** Die Stelle war 1984 ausgeschrieben und ich hatte dann ein Vorstellungsgespräch mit dem fünfköpfigen Vorstand. Es war für ein 50-Prozent-Pensum und nach der Zusage habe ich zuerst ein Büro gesucht.

**Du musstest dir deinen Arbeitsplatz selber suchen?**

**HH:** Ja, es gab noch keine Geschäftsstelle und da wurde ich durch Zufall an der Mythenstrasse 2 fündig, dreieinhalb Zimmer im Parterre für gut 700 Franken. Nachdem der Vorstand das Okay für den Mietvertrag gegeben hat, konnte ich über das Konkursamt enorm günstig eine komplette Büroeinrichtung übernehmen. Ich musste nur noch eine Schreibmaschine kaufen, denn Computer waren damals noch kein Thema. Dann habe ich mit der Arbeit begonnen.

**Nadja, wie viele Beratungen leistet die Geschäftsstelle aktuell?**

**Nadja Burri:** (schaut am Computer) Ich sehe diese Woche in der Agenda rund 20 Beratungstermine. Hinzu kommen Beratungen per E-Mail und am Dienstag- und Donnerstagabend je eine Stunde, wo ohne Voranmeldung vorbeigekommen werden kann. Aber wir sind inzwischen auch fast 12'000 Mitglieder.

**HH:** Zu meiner Zeit waren es viel weniger, aber es war ähnlich. Jeweils am Donnerstagabend habe ich auf Voranmeldung Fragen beantwortet, persönlich oder am Telefon. Das waren so fünf, sechs Beratungen zwischen 17 und 20 Uhr. Die Fragen drehten sich meist um die Heiz- und Nebenkosten oder Mietzinsaufschläge, auch Haustierverbot oder Reparaturen zu Lasten der Mieter kamen oft auf den Tisch.

**NB:** Das sind auch heute noch die Fragen.

**Gab es das Angebot für Wohnungsabnahmen damals auch schon?**

**HH:** Ja, und dieses Bedürfnis nach Wohnungsabnahmen mit einer Begleitung durch den MV

hat damals zugenommen. Der MV bot schon vor meiner Tätigkeit begleitete Wohnungsabnahmen an, aber aufgrund der grossen Nachfrage habe ich ebenfalls begonnen, solche durchzuführen und hab teilweise sehr spannende Sachen erlebt. Auf Wunsch einer Partei wurde eine amtliche Wohnungsabnahme durch das Amtsgericht angeordnet, unter Mitwirkung von MV und Hauseigentümerverband. Auf der Landschaft war da mehrmals sogar ein Polizist dabei. Den hat es manchmal auch gebraucht, weil entweder der Mieter oder der Vermieter sich nicht immer im Griff hatten.

**Gleichzeitig war der MV schon damals politisch aktiv und hat sich für die Interessen der Mieter:innen eingesetzt.**

**HH:** Neben dem «business as usual» ist 1986 unsere Mieter-/Pächter-Initiative an die Urne gekommen. Da wurde es spannend, da haben wir natürlich gewiebelt mit Standaktionen und ich durfte im Radio Pilatus an einer Diskussionsrunde mit dem damaligen Präsidenten des Hauseigentümerverbands teilnehmen. Die Initiative wurde jedoch knapp abgelehnt.

**Findet allgemein ein Austausch statt mit der gegenüberliegenden Seite, dem Hauseigentümerverband?**

**NB:** Wir pflegen einen regelmässigen, sozial-partnerschaftlichen Austausch mit dem Hauseigentümerverband. 2020 haben wir zudem unsere gemeinsame Vertragsvorlage erneuert, den Luzerner Mietvertrag.

**HH:** Der stammt aus meiner Zeit, gemeinsam mit dem Hauseigentümerverband und dem Schweizerischen Verband der Immobilienwirtschaft hat sich der MV darum gekümmert.

**Mit einer Funktion beim MV wird man sicher auch mal privat um Rechtsauskunft gefragt, oder?**

**NB:** Allerdings, das kommt immer wieder vor. Einmal war ich sogar selber in einen Konflikt involviert bei uns im Haus. Da sah ich mal die andere Seite.



Hanny Hunziker und Nadja Burri im Gespräch (Bild: Mario Stübi)

**HH:** Ich auch, ich habe euch seither sogar wieder mal brauchen können. Bei mir wurde in den Nebenkosten das Warmwasser falsch abgerechnet und ich habe mich an die Verwaltung gewandt, dass hier etwas nicht stimmen könne.

**Und da hast du den MV kontaktiert?**

**HH:** Weil es in der Kommunikation mit der Liegenschaftsverwaltung erst etwas harzte, wollte ich mich absichern und habe euch konsultiert. Eure Mitarbeiterin hat mir dann bestätigt, dass ich absolut im Recht sei. In der Folge haben sie bei meiner Verwaltung herausgefunden, dass unsere Wasserzähler durch die Zählerfirma mit denen im Nachbarshaus verwechselt wurden

und deshalb die Nebenkostenabrechnungen aller Mieter:innen der beiden Häuser neu erstellt werden mussten.

**Dann bleibst du uns wohl als Mitglied erhalten.**

**HH:** Auf jeden Fall, denn jetzt, wo die Wohnungsknappheit in der Stadt und Agglomeration immer grösser wird, braucht es den MV umso mehr. Gewisse Politiker, die sich auf bürgerlicher Seite noch ein wenig die Säcke füllen wollen, das geht einfach nicht. Da muss man wirklich stark dagegenhalten. Nach verschiedenen politischen Vorstössen zeigt sich, dass der soziale Gedanke und partnerschaftliches Agie-

ren im Mietwesen leider geschwächt werden sollen.

❖ **Nadja Burri, Co-Geschäftsleiterin**

Nadja Burri (45) arbeitet seit 2013 für den Verband, zunächst als Rechtsberaterin, seit 2021 als Co-Geschäftsleiterin

❖ **Hanny Hunziker**

Hanny Hunziker (74) war von 1984 bis 1988 die erste Verbandssekretärin des damaligen Mieterverbands Luzern.

# IM SPANNUNGSFELD DER WOHNUNGSNOT

In den letzten hundert Jahren gab es Phasen intensiver Wohnungsnot, insbesondere in der Zwischenkriegszeit und in den 1980er Jahren. Der Vergleich beider Perioden zeigt, wie sich die Mieter:innen für Wohnraum eingesetzt haben und wie dies im Kontext der jeweiligen Zeit geschah.

Die Schilderungen im «Zentralschweizerischen Arbeiterblatt» sind drastisch: Familien sollen von ihren Kindern getrennt oder behelfsmässig in Ställen untergebracht werden, die Behörden können keine Notwohnungen mehr vermitteln und müssen Hilfesuchende abweisen. Die wenigen verfügbaren Wohnungen sind horrend teuer. Eine Familienwohnung mit 3 Zimmern wird 1923 im Luzerner Tagblatt für einen jährlichen Mietzins von 1'150.– inseriert, bei einem mittleren Haushaltsbudget einer städtischen Arbeiterfamilie von unter 5'000.–.

Die Gründung des MV, wie auch der abl, kam aus dieser Not heraus. Der Stadtrat unterstützte diese wohnpolitischen Eigeninitiativen nur zögerlich. Erst die Lancierung des «Volksbegehrens zur Förderung des Wohnungsbaues in der Stadt Luzern» 1929 durch MV und abl zeigte Wirkung. Dank dem Druck der 2'432 Unterzeich-

nenden lancierte der Stadtrat in der Folge ein umfangreiches Wohnbauförderungsprogramm. Das plötzliche Erliegen jeglicher Wohnbautätigkeit im Zweiten Weltkrieg führte ab 1942/43 zu einer erneuten Wohnungsnot. Die Behörden vermuteten hunderte Fälle, wo sich zwei Familien eine Wohnung teilten und noch 1947 lebten 92 Familien in städtischen Notwohnungen, die letzten bis 1951. Erneut bewirkte die Förderung genossenschaftlichen Wohnbaus eine Entspannung. In manchen besser situierten Quartieren sorgte die Bautätigkeit aber für Abwehrreflexe. So wehrten sich im Imfangried 1946 Anwohner und liberale Grossstadträte gegen die «Ansiedlung minderer Elemente» und «Gesindel» durch die Vergabe von Land an die Genossenschaften.

In der einsetzenden Hochkonjunktur begann ab den 1950er Jahren ein beispielloser Bauboom. Trotzdem, die hohe Nachfrage liess das



Ein ungewöhnlicher Protest am 28. Juli 1982. Eine wohnungslose, alleinerziehende Mutter richtet sich vor dem Büro des Stadtpräsidenten Matthias Luchsinger ein. Nach einigen Gesprächen zieht die Familie zu Freunden. (Bild: Stadtarchiv Luzern, F2 PA 17/1154:07, Demonstration gegen Wohnungsnot, Fotograf:in unbekannt)

Wohnungsangebot immer knapp bleiben. Die nachlassende Konjunktur und der verbreitete Abriss bestehender Bausubstanz führte in den 1980er Jahren zu zunehmender Wohnungsknappheit. Auf dem Höhepunkt dieser schwerwiegenden Wohnkrise waren in der Stadt Luzern weniger als eine Handvoll Wohnungen überhaupt ausgeschrieben. Für die Jahre 1989/90 weisst die Leerwohnungsstatistik gerade einmal drei, beziehungsweise vier freie Wohnungen aus.

Diese zweite Phase drängendster Wohnungsnot ist nicht nur wohnpolitisch, sondern auch gesellschaftspolitisch geprägt. Offensichtlich wird dies mit der Besetzung des leerstehenden Restaurants Einhorn 1981 – gleich vis-à-vis der heutigen MV-Geschäftsstelle an der Hertensteinstrasse. Der Auftritt der Besetzer:innen, die politischen Forderungen nach bezahlbarem Wohnraum und kulturellen Freiräumen wie auch die regelmässigen Demonstrationen zeigen, dass sich die 80er-Bewegung auch in Luzern etabliert hat. Die Besetzung endet zwar nach 10 Tagen, die Aktivist:innen und ihre Forderungen aber bleiben.

Der MV war damals bereits daran, sich mittels neuer Beratungsangebote über das bisherige Hauptklientel der abl-Bewohner:innen hinaus zu öffnen. Unter dem Eindruck der 80er-Bewegung verstärkte sich der Druck nach Veränderung. Vor der GV 1982 machen Gerüchte über «Kampfkandidaturen» und «Sprengkandidaten» die Runde.

Trotz der martialischen Wortwahl verläuft die Erneuerung des MV aber in geordneten Bahnen und ein Generationenwechsel eröffnet dem MV neue Perspektiven. Neben dem Ausbau der Dienstleistungen und schlussendlich der Schaffung eines Sekretariats gehörte dazu die Zusammenarbeit mit der sich etablierenden 80er-Bewegung. Der MV ist an Sitzungen im Wider vertreten und arbeitet mit der «Arbeitsstelle für Jugendfragen» bis 1982 an Positionen zur Wohnungsnot. Zu den Kernforderungen gehört,



24. Januar 1981: Eine der zahlreichen Wohn-Demonstrationen in Luzern zu dieser Zeit. (Bild: Stadtarchiv Luzern, F2a\_ANLASS\_EREIGNIS\_0415-02-p1-D, Fotograf: Tischler, René)

dass Wohnungen im Besitz der Stadt erhalten und nur sanft renoviert werden sollen, diese auch an Konkubinatspaare und WGs vermietet werden und den Bewohner:innen Selbstverwaltung und Freiheiten gewährt werden («lockere Waschküchenordnung»). Prägend und im Nachhinein überaus wichtig ist die Forderung nach Bebauungsplänen und Bauordnungen, damit die Struktur und die Bausubstanz im Neustadt-/Hirschmatt- und im Bruchquartier erhalten bleibt, was angesichts bereits erfolgter Abbrüche damals keine Selbstverständlichkeit ist.

Gefordert wird 1982 auch die rigorose Anwendung des Gesetzes zur Erhaltung des Wohnraums. Dessen Bestimmungen werden in der Stadt Luzern von 1990 bis 1998 angewandt und verhindern unnötige Abrisse und die weitere Zweckentfremdung von Wohn- zu Geschäftsräumen. Auf dem Höhepunkt der Wohnungskrise 1989/90 kommt es erneut zu Hausbeset-

zungen. Insbesondere die Besetzungen an der Winkelriedstrasse 51/53 und an der Ecke Murbacher-/Zentralstrasse führen zu öffentlichen Diskussionen. Der MV ist dabei aktiv in die Verhandlungen mit der Stadt eingebunden, ist im Nachgang aber mit einer langwierigen internen Aufarbeitung beschäftigt. Vom April 1990 bis März 1991 wird an allen Vorstandssitzungen «langwierig» um eine Position gerungen. Man einigt sich, dass ein Grundrecht auf Wohnen legitim ist, der MV sich zu den Institutionen des Rechtsstaats bekennt und Hausbesetzungen immer im Spannungsfeld von Legitimität und Legalität stattfinden. In jedem Einzelfall sollen die beiden Prinzipien gegeneinander abgewägt werden und sich der MV im Sinne der Mieter:innen engagiert. Das gilt bis heute.

→ Daniel Gähwiler, Co-Geschäftsleiter

# «VON MEINEM WESEN HER BIN ICH DER VERMITTLNDE»

Wer schon mal im Clinch mit einer Liegenschaftsverwaltung gelegen hat, kennt die Schlichtungsbehörde Miete und Pacht. Christoph Wildisen war für den Mieterverband während Jahren Mitglied dieser Behörde. Er erinnert sich.

Christoph, du warst lange «unser» Vertreter an der Schlichtungsbehörde, die letzten acht Jahre dann als präsidierendes Mitglied. Inwiefern hat sich deine Rolle gewandelt, nachdem du nicht mehr als reiner Mietervertreter fungierst?

Es ist natürlich mehr Verantwortung dazugekommen, das bedeutet auch mehr zeitlichen Aufwand. Ich musste die Akten so studieren, dass ich im Verfahren eine neutrale Stellung einnehmen konnte und nicht mehr nur noch mit den Interessen des Mieters im Fokus. Der Auftritt und die Wortwahl mussten stimmen und ich war auf unvorhergesehene Eventualitäten während des Verfahrens vorbereitet. Auch durfte den beteiligten Parteien gegenüber nie der Eindruck entstehen, dass ich bereits voreingenommen wäre.

Ist dir das gelungen?

Ich glaube es, ja. Von meinem Wesen her bin ich eher der Vermittelnde. Es ist wichtig, die Leute ausreden zu lassen und ihnen Respekt entgegenzubringen. Den Rechtsfrieden wieder herzustellen, das hat mich immer das Befriedigende an dieser Arbeit gedünkt. In sicher zwei Dritteln der Fälle ist uns das auch gelungen. Das ist auch für die Mieter:innen gut, denn niemand ist gerne in einen vielleicht jahrelangen Rechtsstreit mit Anwälten verstrickt. Solche Verfahren können belastend sein, umso mehr noch, wenn der Vermieter im gleichen Haus wohnt.

Hatten die transparenten Vormieten (Formularpflicht) bereits Auswirkungen auf die Gründe für ein Verfahren?

Noch relativ wenig, ich hatte in meiner Zeit etwa drei Anfechtungen des Anfangsmietzinses.

Dieses Formular ist in der Anwendung für Vermieter wie Mieter noch weitgehend neu. Wie beurteilst du es von der Form her?

Das ist schon in Ordnung, man wird sich daran gewöhnen. Da, wo das Formular beim Abschluss des Mietvertrags vergessen gegangen ist, diese Fälle kommen mit einer zeitlichen Verzögerung



Christoph Wildisen (65) betreibt eine Anwaltskanzlei in Luzern und war langjähriges Vorstandsmitglied des MV.

erst noch. In diesen Fällen wäre der Mietzins dann nichtig. Auf jeden Fall soll diese Transparenz der Vormieten bleiben, denn eine Einschränkung würde nur wieder einen Verdacht wecken, dass der Vermieter etwas zu verheimlichen hat.

Unter uns: Stimmt es, dass seitens der Vermieter gewisse Liegenschaftsverwaltungen Dauergast an der Schlichtungsbehörde sind?

Ja, man hat da schon seine Pappenheimer. Ohne Namen zu nennen: Es gibt grosse, schweizweit tätige Verwaltungen, die dauernd auf Effizienz getrimmt werden, die viele Personalwechsel haben und wo das Personal auch wenig Zeit hat, um die Sache sorgfältig anzuschauen. Und von diesen Verwaltungen kommen dann die Leute jeweils schlecht vorbereitet. Die lassen es darauf ankommen und das hat uns jeweils genervt auf der Behörde. Bei einem privaten Eigentümer, der eine Wohnung selber bewohnt, zwei weitere vermietet und einfach keine Ah-

nung vom Mietrecht hat, ist es wieder ein anderer Fall. Diese sind einfach überfordert, lassen sich aber in der Regel durch unsere Schlichtungsverfahren belehren und machen es das nächste Mal korrekt.

Siehst du Änderungsbedarf beim geltenden Mietrecht?

Grundsätzlich nicht; das aber meine ganz persönliche Meinung. Mit dem geltenden Mietrecht sind Schlichtungsbehörden und Gerichte in der Lage, ausgewogene Lösungen in praktisch allen mietrechtlichen Streitigkeiten zu schaffen. Was die Mietzinsgestaltung betrifft, ist es nach geltendem Recht so, dass sich Mieter:innen dagegen zur Wehr setzen und ihre Miete anfechten müssen. Da gibt es keine staatliche Stelle, die das von sich aus kontrollieren würde. Hier bin ich eher skeptisch. Solange es eine solche

nicht zwingend braucht, umso besser.

Wie erlebst du unseren Verband?

Wir sind ein sehr aktiver Verein, auch politisch. Personell sind wir sehr professionell aufgestellt. Da kriegt man etwas für seinen Mitgliederbeitrag. (lacht) Es ist kompliziert, das Mietrecht, und Rechtsberatung wird es immer brauchen.

➔ **Mario Stübi, Präsident**

## Die Schlichtungsbehörde Miete und Pacht

Die Schlichtungsbehörde ist für sämtliche Streitigkeiten aus Miete und nicht landwirtschaftlicher Pacht zuständig wie z.B. Mietzins erhöhungen oder Kündigungen. Die Behörde führt dazu einen Einigungsversuch durch, und zwar rasch, einfach und kostenlos. 1972 definitiv eingeführt, zählten paritätische Schlichtungsbehörden bereits in den 1930er Jahren zu den Forderungen des Mieterinnen- und Mieterverbands. Zusammen mit dem Luzerner Mietvertrag – erarbeitet mit den Hauseigentümern und der Immobilienwirtschaft – ist die Schlichtungsbehörde wichtigster Eckpfeiler der Sozialpartnerschaft im Mietbereich.



Die Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht liegt zentral an der Bahnhofstrasse 22 in Luzern.

# «EINE GENOSSENSCHAFT GRÜNDEN IST NICHT SCHWIERIG»

«Hilfe zur Selbsthilfe» – Was unsere Beratungsphilosophie beim MV ist, steht auch hinter dem Genossenschaftsgedanken. Ein guter Aufhänger, um mit jemandem zu reden, der die Gründung einer Genossenschaft aus nächster Nähe erlebt hat.

Das Treffen mit Harry van der Meijs ist rasch vereinbart. Eine Zusage per Mail, ein zufälliges Treffen auf der Strasse, ein paar Worte vom Velosattel aus und wir treffen uns ein paar Tage später in seinem Atelier an der Industriestrasse. Harry van der Meijs ist Architekt, wohnpolitisch engagiert und weiss als Gründungspräsident der Genossenschaft Wohnwerk, was eine Genossenschaftsgründung mit sich bringt.

Das Atelier an der Industriestrasse ist Dreh- und Angelpunkt für vieles bei der Gründung der Genossenschaft Wohnwerk. «Hier haben wir uns getroffen, hier haben wir diskutiert und auch unseren Verein gegründet», so Harry über sein Atelier, in dem er seit 2002 tätig ist. Dieser Anfang sei nicht schwierig gewesen. «Um ein Projekt zu starten braucht es Raum, eine Kerngruppe von aktiven Leuten und eine Idee, später auch ein Betriebskonzept. Die Kerngruppe hat sich aus der Industriestrasse heraus gebildet. Gewerbetreibende, Kulturschaffende und Bewohner:innen aus den umliegenden Häusern. Wir diskutierten Ideen, liessen uns beispielsweise von der Wohn- und Arbeitssiedlung Kraftwerk in Zürich inspirieren und fingen an zu planen. Bald waren wir im Kontakt mit dem Stadtrat, arbeiteten an einer Baurechtsvereinbarung und einem Finanzplan.»

So direkt ging es dann aber nicht weiter. Die Stadt Luzern startet 2011 einen Investorenwettbewerb für das Areal Industriestrasse. Eine Bietergemeinschaft um die Allreal Generalunternehmung AG aus Zürich bekommt den Zuschlag. Das hätte das Ende sein können, die «Aufwertung» wäre ihren üblichen Weg gegangen. Es kam aber anders, und zwar in doppelter Hinsicht. Dank einer Gruppe von Aktivist:innen aus der Industriestrasse konnte der Verkauf an die Allreal verhindert werden. Dort startet bald der Bau für innovative Zusammenarbeit von fünf Luzerner Wohnbaugenossenschaften, wo neben der Genossenschaft Wohnwerk auch die aus der Industriestrasse heraus entstandene Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft

Industriestrasse dabei ist. Für die Genossenschaft Wohnwerk führte der Weg zuerst aufs Areal der Teiggi in Kriens. «Unsere Ideen und Erfahrungen aus der Industriestrasse sind voll in das Projekt Wohnwerk Teiggi eingeflossen. So konnten wir uns auch gegen andere Bieter durchsetzen und mit der Stiftung Abendrot hatten wir super Partner, die viel Wissen einbrachten.»

Bis 2018 entstand in Kriens so das Wohnwerk Teiggi. Wohnungen, Wohn-Ateliers, Alterswohnungen aber auch flexibles Wohneigentum entstanden in den Neu- und Bestandesbauten. «Wir haben bei uns alles, was man braucht. Es gibt eine Brauerei, eine Pizzeria und eine Werkstatt, die so ausgerüstet ist, dass man die eigenen Möbel bauen kann. Im Wohnwerk Teiggi wohnen Familien über drei Generationen, zwei Generationen in einer Wohnung und eine in den Alterswohnungen.» Die Idee, dass man sein ganzes Leben an seinem Wohnort verbringen kann, bringt Harry van der Meijs aus seiner Herkunftstadt Eindhoven mit. «Ich wuchs in einer Philips-Siedlung auf. Dort waren diese Reihen-Einfamilienhaussiedlungen, wo die Arbeiterfamilien der Philips-Fabrik wohnten. In einem Haus wohnten wir, etwas weiter wohnten unsere Verwandten. Seither habe ich diese Idee, auf einem Hektar Fläche alles zu haben, um das ganze Leben dort wohnen zu können.»

Die grossen Themen unserer Zeit – das Klima, die Armut, Ungleichheit und Einsamkeit – spiegeln sich für Harry van der Meijs im Wohnen. «Viele Leute sind einsam. Im Wohnwerk Teiggi kann man alleine wohnen, ohne einsam zu sein. Es gibt Gemeinschaftsräume, den gemeinsamen Innenhof mit den Ateliers und dem Waschsalon, wo gearbeitet und gelebt wird und wo man sich trifft.» Zum Zusammenleben gehört im Wohnwerk Teiggi auch, dass die Hauswartung von Bewohner:innen der Siedlung gemacht wird, die den Kontakt zu den Menschen in den Häusern haben und die Leute kennen. «Und dann haben wir auch einen baulichen Auftrag, schöne Architektur zu machen, mit gutem Handwerk, neu zu bauen, wo



Blick in den Innenhof des Wohnwerk Teiggi in Kriens (Bild: Stefano Schröter)

es notwendig ist und zu erweitern, zu ertüchtigen und auszubauen, wo wir bestehende Bauten erhalten können.» Im Umgang mit den bestehenden Bauten lernt man auch viel Konkretes. «Das ist dann die Realität, man hat vielleicht Schimmel, oder Sachen funktionieren nicht richtig und die Leute melden das. Mir fiel es schwer, dort nicht immer sofort alles gleich machen zu können, auch mal abwarten zu müssen. Vor allem am Anfang hat mich das viel Energie gekostet.»

Die Bilanz ist positiv, trotz allen Herausforderungen. «Ich würde es wieder machen, ja. Eine Genossenschaft gründen ist auch nicht schwierig. Schwierig wird es danach. Wenn es gut läuft, kann man viel Energie daraus ziehen und

immer mehr machen. Aber die Gefahr liegt darin, dass wenn es einmal an einem Ort nicht mehr weiter geht, dass dann alles anfängt wie Dominosteine nacheinander umzufallen. Wenn eine Genossenschaft wächst und noch nicht viele Leute dabei sind, ist das die grösste Gefahr.» Noch einmal genau das gleiche möchte Harry van der Meijs aber nicht mehr machen. «Heute finde die Idee interessant, neue Ansätze wie Wohnen und Bio-Landwirtschaft zu verbinden. Produktionsgenossenschaften verbinden das Wohnen und Selbstversorgung, wie andersorts Wohnen und Gewerbe verbunden sind. Es gäbe in Luzern gute Grundstücke für ein solches Projekt.»

➔ Daniel Gähwiler, Co-Geschäftsleiter

Die Genossenschaft Wohnwerk und die Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse feiern dieses Jahr beide ihr zehnjähriges Jubiläum. Anlass genug, am Samstag 3. Juni 2023 wieder ein Industriestrassefest stattfinden zu lassen – bunt, freudig und mit vielen spannenden Aktivitäten. Der MV wird mit der Plakatausstellung «100 Jahre MV Luzern» vor Ort sein. Schauen Sie doch auch vorbei.

[www.wohnwerk-luzern.ch](http://www.wohnwerk-luzern.ch)  
[www.gwi-luzern.ch](http://www.gwi-luzern.ch)



# UMFASSENDE SANIERUNG: ALLE MÜSSEN RAUS!

**In Schüpheim soll die Liegenschaft Lindehof umfassend saniert werden: Alle 21 Alterswohnungen müssen spätestens auf Ende Oktober 2023 leer sein. Ein Umbau im bewohnten Zustand sei unmöglich, schreibt die Gemeinde, die zugleich Vermieterin dieser Wohnungen ist. Was läuft hier falsch?**

Ursula Wyss hat eine 1.5-Zimmerwohnung im Lindehof gemietet. «Ich wohne seit fast 20 Jahren hier. Die Mieter und Mieterinnen sind überwiegend im vorgeschrittenen Alter, 80-jährig und älter. Alle Alterswohnungen sind mit einem Notfallsystem ausgestattet», erklärt sie. «Der Lindehof ist aus den 80ern und somit in die Jahre gekommen, aber in sonst gutem Zustand. Die Fenster, der Lift und die Gebäudehülle müssten erneuert werden», räumt Ursula Wyss ein. Schon 2015 wollte die Gemeinde Schüpheim die Wohnungen sanieren. Der Lindehof wurde als Wettbewerbsprojekt ausgeschrieben, welches aus wirtschaftlichen Gründen sistiert wurde. «Uns wurde mitgeteilt, dass die Wohnungen nun laufend renoviert würden, man wolle keine Lotterbudnen. Wir waren erleichtert über diese Aussage», ergänzt sie.

Offenbar sieht es die Gemeinde nun anders: Sie teilt öffentlich mit, dass das Gebäude erhebliche Baumängel aufweise und umfassend saniert werden müsse. In einem Infoschreiben an alle Mieter:innen hält die Gemeinde fest, dass die Sanierung unaufschiebbar und der Auszug aller Mieter:innen unumgänglich sei. Die Gemeinde habe Verständnis, dass der Umbauprozess einschneidende persönliche Veränderungen, Ängste und Sorgen mit sich bringe. Aber eine Aufschiebung wäre fahrlässig, da sonst ein notfallmässiger Auszug drohen könne. Diese Aussage ist für Ursula Wyss nicht nachvollziehbar. Die Wohnungen seien zwar alt, aber funktionsfähig. Es bestünden keine augenfälligen Mängel. Die Gemeinde spricht auch nicht per se von Mängeln, sondern dass die Wohnungen den heutigen Bedürfnissen angepasst würden. Die bestehende Bausubstanz bliebe im ausgearbeiteten Projekt erhalten. Teilweise sollen die Grundrisse der Wohnungen vergrössert werden. Haustechnik, Bäder, Küchen, Fenster, Fassaden und Dach werden renoviert, der Lift ersetzt und der Dachboden ausgebaut. Was die Wohnungen nachher kosten werden, weiss niemand.

So wie Ursula Wyss erleben es viele Mieter:in-

nen hierzulande. Fast schon gekünstelt bringt die Vermieterschaft grösstes Verständnis und Empathie den Betroffenen entgegen, «aber es geht halt nicht anders...». Geht es wirklich nicht anders? Man stelle sich die Situation einmal vor: Obwohl nachweislich ein Mangel an bezahlbarem Wohnraum herrscht, so auch in Schüpheim, sollen rund 20 Seniorinnen und Senioren selber eine altersgerechte und EL-taugliche Wohnung finden – und das innert 7 Monaten.

Wyss sagt zurecht: «Wir verstehen das Vorgehen der Gemeinde nicht. Uns Mieterinnen und Mietern wird der Boden unter den Füessen weggezogen. Wir haben Alternativen vorgeschlagen. Zum Beispiel könnte strangweise saniert werden, schliesslich stehen sechs Wohnungen im Lindehof leer». Auch davon will die Gemeinde nichts wissen, sei doch der Umbau mit zu grossen Immissionen verbunden und somit unzumutbar, vor allem für betagte Menschen. Kündigungen hat die Gemeinde bislang keine ausgesprochen. Auch passende Ersatzwohnungen wurden keine angeboten. Dies sprengt den finanziellen Rahmen und würde zu teureren Mietzinsen nach der Sanierung führen, hiess es im Infoschreiben.

Zwar hat die Gemeinde Begleitung und Unterstützung zugesichert. Aber da keine bedarfsgerechten Wohnungen vorhanden sind, konnte auch die Gemeinde keine bieten. Aktuelle Mietangebote publiziert die Gemeinde jeweils auf ihrer Website. Klickt man auf den Link, finden sich aber keine Wohnungen. Auch auf dem Immobilienportal Newhome sieht es nicht viel besser aus: Am 16. März waren beispielsweise gerade einmal fünf Wohnungen auf der Plattform ausgeschrieben. Der Mietzins liegt jeweils zwischen 1800 und 2500 Franken pro Monat. Die Wohnungen sind modern ausgebaut, aber nicht rollstuhlgängig. Da nützt auch finanzielle Hilfe in Form von Mietzinsüberbrückung und Umzugskostenübernahme nichts.

Der Mieterinnen- und Mieterverband sieht viele solcher Fälle. Letztendlich fragen wir uns, was

und vor allem wem ein ausgearbeitetes Projekt mit schönen Wohnungen nützt, wenn damit einhergehend ältere Menschen auf die Strasse gestellt werden. Wäre es nicht sinnvoller, massvoll bestehende Wohnungen zu sanieren, damit den Bedürfnissen ALLER gerecht wird?

Wohnen ist essenziell und Grundrecht einer jeden Person in der Schweiz. Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist zurzeit erheblich grösser als das Angebot, in der Stadt und auf dem Land. Die Vermieter:innen legen die Preise fest, unrentable Objekte werden «rendite-saniert». Es kommt zu Leerkündigungen mit der Begründung, dass ein Umbau unter Wohnbetrieb nicht machbar ist. Dabei wollen die Investor:innen häufig einfach den Anlagewert erhöhen, um mehr Ertrag erwirtschaften zu können. Die Leidtragenden sind die Mieter:innen, allen voran

Menschen im hohen Alter, welche nicht mehr flexibel und agil sind. Sie wissen sich nicht zu helfen und haben Schwierigkeiten, eine neue, preiswerte Wohnung zu finden. Es sind Menschen, die über Jahre das Leben in der Gemeinde geprägt haben. Menschen, die sich für ein Quartier verantwortlich fühlen, welche dort ihre Heimat haben und in der Gemeinschaft tief verwurzelt sind. Ziehen sie weg, bricht auch das Sozialgefüge auseinander. Ein Verlust auch für die Gemeinde.

Ursula Wyss und die Bewohner:innen fühlen sich eigentlich wohl im Lindehof. Sie bilden eine Gemeinschaft, welche nun auseinandergerissen werden soll. Das lassen sie sich aber nicht gefallen. «Wir haben eine Projektgruppe gegründet und uns schriftlich an den Gemeinderat gewandt. Es ist uns klar, dass die Liegen-

schaft gewisse Renovationen nötig hat. Aber niemand von uns will oder braucht einen höheren Standard oder gar grössere Wohnungen. Was wir brauchen, ist in erster Linie ein Dach über dem Kopf», sagt Ursula Wyss.

Das letzte Wort ist noch nicht gesprochen. Der Mieterinnen- und Mieterverband unterstützt Frau Zemp und die Bewohner:innen in Ihrem Vorhaben. Die Gemeinde Schüpheim wird nun doch noch Red und Antwort stehen müssen, denn eigentlich wäre es ja gerade die Gemeinde selber, die für das Wohnen im Alter verantwortlich ist.

✦ **Nadja Burri, Co-Geschäftsleiterin**



Der Lindehof in Schüpheim: Unerlässliches Dach über dem Kopf und alternativlos für ältere Menschen und trotzdem vom Abriss bedroht.

## Kündigungen eingegangen

Seit dem Gespräch mit Ursula Wyss haben alle Bewohner:innen des Lindehofs die Kündigung per Ende Oktober 2023 bekommen, trotz mehrmaliger mündlicher Zusicherung der Gemeinde, dass keine Kündigung erfolgen werde.

Der MV Luzern hat den Bewohner:innen geraten, die Kündigung anzufechten und ein Gesuch um Fristerstreckung einzureichen. Gemäss Rechtsprechung hat die Anfechtung einer Kündigung gute Erfolgsaussichten, wenn eine Sanierung auch im bewohnten Haus möglich ist oder die Kündigung auf Vorrat erfolgt. Das ist beispielsweise der Fall, wenn das Bauvorhaben noch nicht genügend ausgereift ist, kein Baugesuch eingereicht wurde oder die Finanzierung ungesichert ist. Eine Fristerstreckung kann gegeben werden, wenn die Kündigung eine übermässige Härte darstellt, wovon bei der Leerkündigung von Alterswohnungen ausgegangen werden kann. Die maximale Dauer einer Erstreckung beträgt vier Jahre, in aller Regel ist die Dauer aber kürzer.

# «ZUHAUSE»

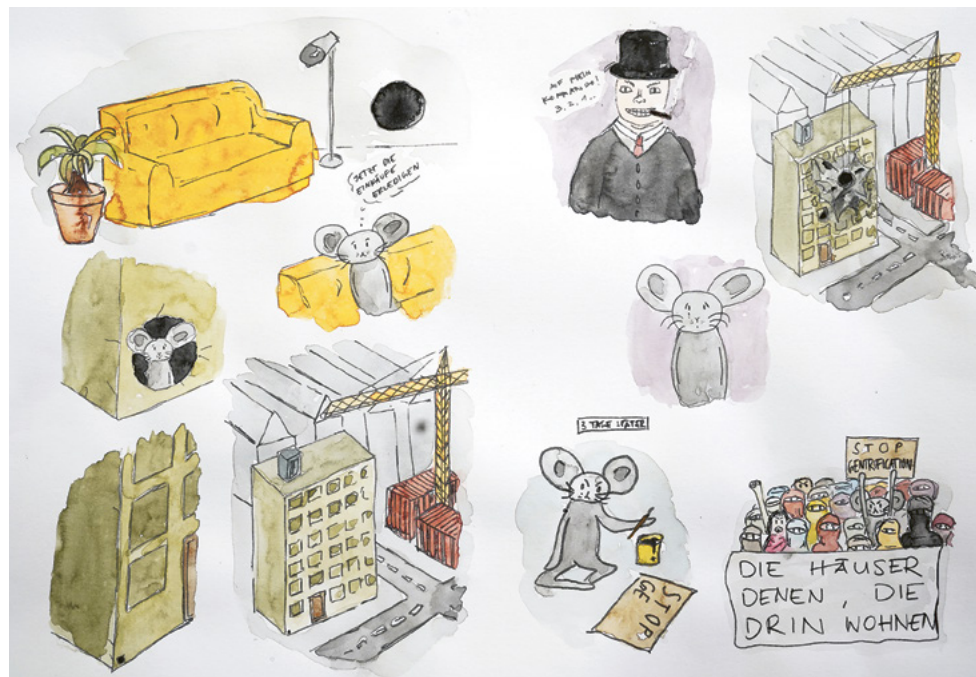
Anlässlich des Jubiläums entstand die Zusammenarbeit des MV mit einer anderen Luzerner Institution, dem Comic-Festival Fumetto. Zum gemeinsamen Wettbewerbsmotto «Zuhause» gingen über 700 Arbeiten internationaler Künstler:innen ein, die in der wunderbar von Samira Belorf gestalteten Ausstellung zu sehen waren

Die Idee stand schon länger im Raum – etwas nicht Alltägliches anzureissen und den MV neuen Kreisen bekannt zu machen. Das Comic-Festival Fumetto zeigte sich offen für diese Idee. Seit inzwischen über 30 Jahren bietet das Fumetto dem Comic in Luzern eine Plattform und hat sich zu einem der wichtigsten Comic-Festivals in Europa entwickelt. Jedes Jahr erschliesst das Fumetto wieder neue Räume für seine Ausstellungen. Dieses Jahr fand beispielsweise eine Doppelausstellung der beiden finnischen Künstlerinnen Hannele Richert und Terhi Adler im Roten Haus auf dem EWL-Areal statt, in wenigen Jahren das Zentrum der geplanten Überbauung mit unter anderem 80 Genossenschaftswohnungen.

Zentral gelegen und bestens besucht wurde auch die Wettbewerbsausstellung in der HI-Gallery am Bundesplatz. Das Wettbewerbsthema «Zuhause» zog sich durch die ganze Ausstellung, neben den Wettbewerbsarbeiten auch durch die Gestaltung von Samira Belorf, die

eine ganze Wohnwelt aus Karton und Farbe geschaffen hat. Mit mehreren Bastelbogen, um sich selber eine Wohnung basteln zu können, gelangte die Ausstellung von Samira Belorf auch zu den Besucher:innen nach Hause. Neben der Wettbewerbsprämierung war der MV auch durch die Diskussionsrunde «Orte, wo Kunst entsteht: Mietobjekt Atelier» am Fumetto präsent. MV-Präsident Mario Stübi und Rechtsberater Aleksandar Rusev diskutierten mit Künstlerin Conradin Wahl über die Problematik rund um zur Verfügung stehende, preisgünstige Atelierräume. Ein Problem, das sich ganz ähnlich ja auch beim Wohnen stellt.

Übrigens – die Wettbewerbsarbeiten können im interaktiven Comic Chat Café weiter angesehen werden. Tauchen Sie ein in die Fumetto-Insel und entdecken lustige und spannende Geheimnisse in dieser Retro-Gaming-Welt. Den Zugang gibt es – wie übrigens auch die Bastelbogen von Samira Belorf – auf der Homepage des Comic-Festival Fumetto: [fumetto.ch](http://fumetto.ch) → news



Die Verdrängung aus Mäuse-Perspektive. Der Wettbewerbsbeitrag von Klara Stark, Schülerin am Berner Gymnasium Kirchenfeld, greift ein aktuelles Thema auf.



3. Platz in der Kategorie II (13 – 18 Jahre): Bela Schmid (\*2005), Schweiz, ohne Titel, 2022, Fineliner und Aquarell



2. Platz in der Kategorie III (bis 12 Jahre): MOJO (Moritz Gockenbach und Joshua van de Pol, beide \*2010), Schweiz, «Haus der Tyrannen», 2022, Farbstift



1. Platz in der Kategorie I (ab 18 Jahre): Claire Pineau (\*1996), Belgien, «A place of one's own», 2022, Filzstift und Farbstift

# WIR SIND FÜR SIE DA!



Eine Mitgliedschaft lohnt sich! Mit 60.– Franken pro Kalenderjahr (plus einmalige Einschreibegeld von 20.– Franken) unterstützen Sie unsere politische Arbeit zugunsten bezahlbarer und fairer Mietverhältnisse. Und selbstverständlich helfen wir Ihnen bei mietrechtlichen Problemen. Zur Mitgliedschaft gehört auch unsere informative Verbandszeitschrift «Mieten und Wohnen», welche Sie sechs Mal im Jahr erhalten.

## Das bietet der MV LUZERN NW OW UR

### Telefonische Kurzauskunft

Montag bis Freitag /// 9.00 – 12.30 Uhr  
Telefon 041 220 10 22

### Persönliche Rechtsberatung

Hertensteinstrasse 40 /// 6004 Luzern

#### Montag bis Freitag

Mit telefonischer Voranmeldung

#### Dienstag und Donnerstag

Ohne Voranmeldung ➔ Nur Kurzberatungen  
17.00 – 18.00 Uhr

### E-Mail Beratung

Schicken Sie uns ein max. 10 MB grosses E-Mail an [luzern@mieterverband.ch](mailto:luzern@mieterverband.ch). Setzen Sie Ihre Mitgliedsnummer in den Betreff, schildern Sie uns Ihr Anliegen und legen Sie allfällige Anhänge in leserlicher Qualität bei. Sie erhalten innert dreier Arbeitstage eine Antwort.

### Rechtshilfe /// Mediation

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

### Wohnungsabgaben

Schützen Sie sich vor ungerechtfertigten Forderungen des Vermieters. Unsere Fachleute für Wohnungsabnahmen unterstützen Sie bei der Abgabe oder Übernahme von Wohn- und Geschäfts-Räumlichkeiten.

Sie haben Mängel in der Wohnung und wissen nicht, ob Sie oder der Vermieter für die Beseitigung verantwortlich sind? Kontaktieren Sie uns für eine Beratung. ➔ kostenpflichtig

### Mieterhaftpflichtversicherung

Für eine Jahresprämie von nur 10.– Franken können Sie sich ohne Selbstbehalt gegen Mieterschäden versichern.

### Dienstleistungen im Internet

Auf unserer Webseite finden Sie umfassende mietrechtliche Informationen: Ratgeber Mietrecht, Mietzinsrechner, Musterbriefe und Formulare. Unsere thematischen Broschüren können Sie gratis als PDF herunterladen.

### Bücher /// Formulare

Sie beziehen Mietrechtsbücher sowie Formulare kostengünstig bei uns.

### Unterstützen

Herzlichen Dank für Ihre Spende auf unser Postcheck-Konto 60-1111-5, Vermerk Spende.

### Mitgliedschaft schenken

Zieht Ihr Nachwuchs zum ersten Mal in eine eigene Bleibe? Hat Ihr Göttikind Ärger mit der Vermieterschaft? Oder wechseln Ihre Eltern vom Einfamilienhaus in eine kleinere Wohnung? Verschenken Sie eine Mitgliedschaft im MV.

➔ [www.mieterverband.ch/schenken](http://www.mieterverband.ch/schenken)

### Alle Informationen unter:

➔ [www.mieterverband.ch/luzern](http://www.mieterverband.ch/luzern)

### Mieterinnen- und Mieterverband LUZERN NW OW UR

Hertensteinstrasse 40 | 6004 Luzern

T 041 220 10 22

[luzern@mieterverband.ch](mailto:luzern@mieterverband.ch)

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

[www.facebook.com/mvluzern](http://www.facebook.com/mvluzern)

### Impressum

Für die historischen Rückblicke wurde auf folgende Publikationen zurückgegriffen:

- Beat Mugglin, Die Bodenpolitik der Stadt Luzern. Beiträge zur Luzerner Stadtgeschichte, Band 9.
- Sandro Frefel, Otti Gmür, René Regenass, Genossenschaftlicher Wohnungsbau in der Stadt Luzern. Luzern im Wandel der Zeiten, Neue Folgen, Heft 11.
- Claudia Billeter, Adrian Schmid. 70 Jahre Luzerner Mieterinnen- und Mieterverband LMV

Herzlich bedanken möchten wir uns bei Simon Roth für die Unterstützung bei der Archivarbeit.

### Verlag und Redaktion:

Mieterinnen- und Mieterverband  
Deutschschweiz  
Bäckerstrasse 52 /// 8004 Zürich

In Zusammenarbeit mit dem  
Mieterinnen- und Mieterverband  
LUZERN NW OW UR

Layout: Jörg Grüniger /// [monografik.ch](http://monografik.ch)

Titelbild: Samira Belorf /// [samirabelorf.com](http://samirabelorf.com)

Druck: Stämpfli AG, Bern