



**Jahresbericht und Rechnung 05
Budget 06**

Einladung zur Generalversammlung 2006

Dienstag, 9. Mai 2006 | 18.30 Uhr | Casino Luzern | Haldenstrasse 6

Traktanden

1. Wahl der Stimmenzählerinnen und Stimmenzähler
2. Protokoll 2005
3. Jahresbericht 2005
4. Rechnung 2005
 - 4.1 Bericht des Kassiers
 - 4.2 Revisorenbericht
 - 4.3 Genehmigung Rechnung
5. Wahlen
 - 5.1 Vorstand
Sophie Marty und Claudia Billeter treten als Vorstandsmitglieder zurück. Der Präsident und die übrigen Vorstandsmitglieder stellen sich zur Wiederwahl.
 - 5.2 Revisor
Der bisherige Revisor Ruedi Schmidig stellt sich zur Wiederwahl.
6. Budget, Bestätigung Jahresbeitrag 2006
7. Verschiedenes

**Dienstag, 9. Mai 06 | 18.30
Casino Luzern | Haldenstr. 6**

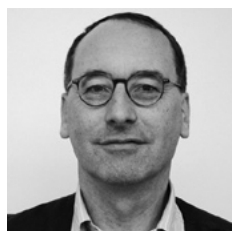
Einladung zum Imbiss

Um zirka 20.15 Uhr, je nach zeitlichem Ablauf der traktandierten Geschäfte, offeriert der MV Luzern einen Imbiss.

Wir bitten Sie, uns die beiliegende Anmeldekarte für den Imbiss bis spätestens 28. April 2006 zurückzusenden.

Kurzfilm zur aktuellen Mietrechtsrevision

Anschliessend an die GV zeigen wir Ihnen den vom Schweizerischen MV produzierten Kurzfilm zum Thema Entkopplung der Mieten von den Hypothekarzinsen. Nach dem Film wird Dr. Armin Jans, Vizepräsident des MV Deutschschweiz über den aktuellen Stand der Mietrechtsrevision informieren.



Armin Jans

Einladung gilt als Stimmausweis

Dauerbrenner Mietrechtsrevision



Adrian Schmid | Präsident



Beat Wicki | Geschäftsleiter

Vor einem Jahr konnten wir von Abstimmungserfolgen berichten. Erinnern Sie sich? Der Mieterinnen- und Mieterverband (MV) ergriff das Referendum gegen ein unsoziales Mietrecht. Die Stimmberechtigten lehnten die von uns bekämpfte Mietrechtsrevision klar ab.

Bis auf weiteres gilt nun das bestehende für alle Parteien unbefriedigende und komplizierte Mietrecht. Am Tag nach der Abstimmung kündigte Bundesrat Deiss eine Mini-revision des Mietrechts an.

Entkopplung der Mieten von den Hypothekarzinsen

Für den MV ist es klar: Die Mieten müssen von den Hypozinsen entkoppelt werden. Dies vertreten nicht nur wir, sondern auch die Verbände der Immobilieninvestoren wie auch die Kantonalbanken: Der variable Hypozins, auf den sich nach geltendem Recht die Mietzinse berufen, macht höchstens noch zehn Prozent der Hypothekarkredite aus. Die eidgenössische Kommission für Wohnungswesen hat nun einen neuen Vorschlag ausge-

arbeitet. Vorgesehen ist ein Modell, bei dem die Parteien wählen können, ob sie weiterhin eine Anbindung an den Hypozins oder an die Teuerung wollen. Zum Vornherein dürfte klar sein, dass nicht die Mietenden, sondern die Vermieter entscheiden werden, welches System für sie günstiger ist. Mit einem Kurzfilm zeigen wir Ihnen anlässlich der kommenden Generalversammlung auf, warum der MV sich für die komplette Entkopplung der Mieten von den Hypozinsen und eine Anbindung an die Teuerung einsetzt.

Neue attraktive Dienstleistungen

Dem MV ist es ein Anliegen, die Dienstleistungen für Mitglieder zu verbessern und weiter auszubauen. Als erstes Projekt wurde der Internetauftritt komplett neu gestaltet. Neu ist ein «Online-Schalter», bei dem Sie bei einfachen Mietrechtsfragen innerhalb von wenigen Sekunden Antwort auf Ihre Frage erhalten. Als weitere verbesserte Dienstleistung können Mitglieder sämtliche Broschüren kostenlos herunterladen und ausdrucken.

Vorstand und Geschäftsstelle des MV Luzern befassten sich an einer internen Tagung mit dem Thema Neue Dienstleistungen, Kooperationen und Partnerschaften. So wurde das Gespräch mit dem Hauseigentümerverband gesucht. Es ist klar, jeder Luzerner Verband vertritt die Interessen seiner Mitglieder, dies soll auch so bleiben. Aber man darf nicht

vergessen, dass es auch Gemeinsamkeiten wie zum Beispiel der in Luzern verbreitete Luzerner Mietvertrag gibt. Als neues, zwischen Hauseigentümergeverband und MV gemeinsam erarbeitetes Produkt, wurde die paritätische Lebensdauertabelle realisiert. Ab Dezember 2005 wird sie von allen Organisationen, auch von den Versicherern akzeptiert und angewendet. Die unterschiedliche Lebensdauer einzelner Bauteile führten bei der Wohnungsabgabe immer wieder zu Konflikten. Diese Diskussionen sollten nun endgültig der Vergangenheit angehören und die Wohnungsabnahmen vereinfachen.

Ab Jahresbeginn hat der MV Luzern das Pilotprojekt «Wohnfachberatung» eingeführt. Feuchtigkeit und Schimmel, Elektromogbelastungen sind Themen, die die Mieterinnen und Mieter beschäftigen. Neu können wir Ihnen für diese und weitere fachspezifische Anliegen Fachpersonen zu Verfügung stellen.

Sinkende Hypozinsen

In Luzern ist der Hypozins per August 2005 um ein weiteres Viertelprozent auf das historische Tief von drei Prozent gesunken. Einige Mieterinnen und Mieter konnten sich deshalb an einer weiteren Mietzinssenkung erfreuen. Die Studie der Hochschule Winterthur, die wir an der letzten GV vorstellten, zeigt jedoch deutlich auf, dass die Mieten stetig gestiegen sind. Eine Zusammenfas-

sung der Studie liegt nun in gedruckter Form vor und kann bei der Geschäftsstelle bezogen werden.

Nebenkosten: Die zweite Miete

Im Jahr 2005 wurden durch unsere Rechtsberaterinnen und -berater 1179 Mitglieder persönlich beraten. Mängel in der Wohnung sowie die Heiz- und Nebenkosten sind nach wie vor Spitzenreiter bei den Problemfällen.



Wohnbauoffensive Luzern West: Leben an der Reuss

Auch die Hochwasserkatastrophe ging nicht spurlos an uns vorbei. Zahlreiche Mitglieder liessen sich informieren, wie hoch ihr Anspruch auf Mietzinsreduktion ist, da ihre Wohnung infolge Wasserschaden teilweise über Wochen nicht oder nur noch teilweise benutzt werden konnte. Mit einer Kampagne informierten wir die betroffenen Haushalte über ihre Rechte und Pflichten. Die Nebenkosten werden für die Haushalte eine immer grössere Belastung. Die Preise für Heizöl wie auch für Wasser- und Kanalisationsgebühren

stiegen. Zudem werden von Vermietern immer mehr Kosten über die Nebenkostenrechnungen überwälzt. Die Nebenkostenrechnungen werden in der Darstellung oft komplexer und für Fachpersonen zeitweise undurchschaubar. Eine Korrektur bei der Erhebung von Nebenkosten sowie eine Vereinheitlichung der Darstellung drängt sich auf.

Telefonisch wurden 7568 Kurzauskünfte erteilt und 305 schriftliche Anfragen beantwortet. Unser Wohnungsabnahme-Team unterstützte 153 Mitglieder bei der Wohnungsabgabe. Damit wir unsere begehrten Dienstleistungen weiterhin anbieten und

ausbauen können, sind wir auf unsere Mitglieder angewiesen. Per Ende 2005 wuchs die Zahl der Mitglieder auf 11979.

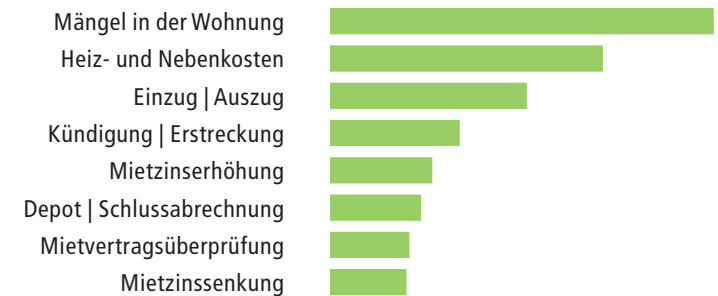
Die Arbeit geht uns also nicht aus. Den MV braucht es. Wir danken Ihnen für Ihre treue Mitgliedschaft. Ein grosses Dankeschön geht auch an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Geschäftsstelle, an die Wohnungsabnehmenden sowie an die 14 ehrenamtlichen Rechtsberaterinnen und Rechtsberater, die in Luzern und Sursee unsere Mitglieder beraten.

Adrian Schmid | Präsident
Beat Wicki | Geschäftsleiter

Mitgliederentwicklung



Schwerpunkte in den Rechtsberatungen



Wohnfachberatung

Wenn Ihre Wohnung Mängel aufweist, beraten wir Sie als Mitglied des MV Luzern direkt zuhause. Unsere Fachpersonen stellen die Mängel fest und zeigen Ihnen auf, welche kleine Ausbesserungen Sie selber erledigen können oder für welche Unterhaltsarbeiten klar der Vermieter verantwortlich ist. Wir sind bestrebt, diese neue Dienstleistung nach Ihren Bedürfnissen laufend auszubauen. Vermeiden Sie Ärger und zögern Sie nicht uns anzurufen. Aufgrund Ihres Problems werden wir Ihnen eine erfahrene Fachperson vermitteln.

Was beinhaltet die Wohnfachberatung?

Beratung vor der Wohnungsabgabe

Nächstens steht der Zügeltag und die Wohnungsabgabe bevor. Sie wünschen Rat, welche Vorkehrungen Sie treffen müssen, damit die Wohnung möglichst konfliktfrei abgegeben werden kann. Fragen, die immer wieder auftauchen:

- Muss ich die Dübellöcher zuspachteln? Und wie?
- Sind unsere Wände oder Teppiche übermässig abgenützt?
- Gelten die Schäden als normale oder übermässige Abnutzung?
- Was und wie muss gereinigt werden?

Mängel bei Mietantritt

Nach Mietantritt können versteckte Mängel auftreten, die bei Vertragsabschluss oder bei der Wohnungsübernahme nicht ersichtlich waren. Unsere Fachleute helfen Ihnen die Mängel zu beurteilen und allenfalls ein neues Protokoll aufzunehmen.

Mängel während der Mietdauer

Während der Mietdauer können Mängel auftreten. Sie benötigen Rat, ob es sich um Eigenverschulden oder mangelnder Unterhalt des Vermieters handelt. Sie haben Feuchtigkeit oder sogar Schimmel in der Wohnung und wissen nicht, ob es an Ihrem Wohnverhalten oder am Gebäude liegt. Wir messen die **Temperatur und Feuchtigkeit** über eine Zeitdauer von ein bis zwei Wochen. Sie erhalten eine per Computer erstellte Auswertung sowie eine Beratung, wie Sie weiter vorgehen müssen.

Elektrosmog und Erdstrahlen

Sie haben schlaflose Nächte und vermuten Immissionen von Elektrosmog oder Erdstrahlen. Wir messen mit professionellen Messgeräten die Belastung in Ihrer Wohnung und beraten Sie, wie Sie mit einfachen Mitteln das Wohn- und insbesondere das Schlafklima verbessern können.

Tarife

Allgemeine Wohnfachberatung:

Erste Stunde Beratung vor Ort inklusive Fahrtentschädigung: Fr. 80.–
je weitere angebrochene 1/4 Stunde Fr. 20.–

Messen von

Temperatur und Feuchtigkeit:

inklusive Computerauswertung und Beratung pauschal Fr. 200.–

Messen von

Elektrosmog und Erdstrahlen:

Eine Messung dauert zirka zwei bis drei Stunden und kostet pauschal Fr. 350.–

Was gilt es weiter zu beachten?

Unsere Fachleute erstellen zu Händen der Geschäftsstelle ein Auswertungsprotokoll. Für weitergehende mietrechtliche Fragen, wie Sie zum Beispiel die Mängelbehebung beim Vermieter durchsetzen können, hilft Ihnen unsere Rechtsberatung weiter. Teilen Sie unserer Fachperson mit, wenn Sie eine Beratung wünschen. Nach Erhalt des Protokolls werden wir Sie telefonisch kontaktieren.



Rechnung 05 und Budget 06

Bilanz per 31.12.2005

Aktiven

Kassa Post Bank	142'796
Debitoren Trans. Aktiven	3'162
Darlehen	256'507
Mobilien Wertschriften	9'001
Total Aktiven	411'466

Passiven

Kreditoren Trans. Passiven	250'551
Rechtshilfefonds	115'000
Schadenfonds	7'000
Sozialfonds	14'000
Gewinnvortrag	20'795
G e w i n n	4'120
Total Passiven	411'466

Erfolgsrechnung 2005

Ertrag

Mitgliederbeiträge	592'811	602'000
Zins- und Wertschriftenertrag	9'037	8'000
Diverse Erträge	30'327	50'500
Total Ertrag	632'175	660'500

Aufwand

Beitrag Schweizerischer Mieterverband	135'859	136'500
Rechtsauskunft Rechtshilfe	48'234	66'000
Wohnungsabnahmen Schadenfonds	9'140	11'000
Lohn- und Sozialkosten	270'466	277'000
Mieten Mietnebenkosten	17'873	18'000
Abschreibungen Steuern	8'246	5'000
Büromaterial Drucksachen Porti	39'570	39'000
Übrige Verwaltungskosten	68'330	58'000
Marketing Kampagnen	30'337	49'000
G e w i n n	4'120	1'000
Total Aufwand	632'175	660'500

Budget 2006

Bericht zur Jahresrechnung 05

Bericht des Kassiers

Rechnung 2005

Die Rechnung schliesst mit einem Gewinn von 4'120.00 Franken ab. Beim Konto Marketing und Kampagnen ist die Auflösung einer Rückstellung für Mitgliederwerbung enthalten. Bei den Mitgliederbeiträgen konnte das Budgetziel nicht ganz erreicht werden. Mehrauslagen sind bei den übrigen Verwaltungskosten zu verzeichnen. Aufgrund Einsparungen bei der Rechtshilfe und bei den Wohnungsabnahmen kann ein positives Ergebnis ausgewiesen werden. Für Strukturanpassungen und Mitgliederwerbung können weitere Rückstellungen vorgenommen werden.

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, den Gewinn 2005 von 4'120.00 Franken dem Gewinnvortrag gutzuschreiben.

Budget 2006

Mit der Auflösung der Rückstellung für Mitgliederwerbung wird mit zusätzlichen Werbemassnahmen eine Zunahme der Mitglieder angestrebt, sodass bei gleichbleibendem Mitgliederbeitrag ein Gewinn von 1'000.00 Franken erwartet wird.

Paul Künzler | Kassier

Bericht der Revisionsstelle

Als Revisionsstelle Ihres Verbandes habe ich die Buchführung und die vorgelegte Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2005 abgeschlossene Rechnungsjahr geprüft. Meine Prüfung erfolgte nach anerkannten Grundsätzen des Berufsstandes und in voller Unabhängigkeit.

Aufgrund meiner Prüfungen stelle ich fest, dass die Buchführung und die Jahresrechnung den Vorschriften über die kaufmännische Buchführung entspricht, die Buchhaltung ordnungsgemäss geführt ist und die bilanzierten Aktiven und Passiven durch Ausweise bestätigt sind.

Ich empfehle Ihnen, die vorliegende Jahresrechnung, welche bei einer Bilanzsumme von 411'466.85 Franken mit einem Reingewinn von 4'119.82 Franken abschliesst, zu genehmigen, dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung (Vortrag auf neue Rechnung) zuzustimmen und den verantwortlichen Organen Entlastung zu erteilen.

Luzern, 14. Februar 2006

RUEDI SCHMIDIG T R E U H A N D

Ruedi Schmidig | Revisor

Was bietet Ihnen der MV Luzern

Telefonische Kurzauskunft

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

Persönliche Rechtsberatung

in Luzern Mythenstrasse 2
 Dienstag 17.30 bis 18.30 Uhr
 ohne Voranmeldung

Tägliche Rechtsberatung in Luzern nach
 telefonischer Voranmeldung

in Sursee Sozialberatungszentrum
 Herrenrain 12
 Donnerstag 17.30 bis 18.30 Uhr
 ohne Voranmeldung

- > Wohnfachberatung
- > Hilfe bei der Wohnungsabnahme
- > M&W die Zeitung der MieterInnen
- > Broschüren und Mietrechtsbücher

Das Team des MV Luzern (von links)

Astrid de Bruyne, Beat Wicki,
 Elisabeth Vögeli und Brigitte Kurzen



Internet

Unsere informative Homepage wurde neu überarbeitet.

Unter www.mieterverband.ch/luzern finden Sie mietrechtliche Informationen: Für Mitglieder Gratisdownload der Broschüren aus dem MV-Verlag, eine Sammlung von Musterbriefen, ein «Fragen & Antworten»-Tool, das Ihnen hilft Ihr Mietrechtsproblem zu lösen.

So finden Sie uns



Mieterinnen- und Mieterverband Luzern
 Mythenstrasse 2 | 6003 Luzern
 Telefon 041 220 10 22 | Fax 041 220 10 21
www.mieterverband.ch/luzern

Bitte hier abtrennen



Wir schenken Ihnen eine Raumklimastation

Werben Sie ein neues Mitglied für den MV Luzern. Wir schenken Ihnen eine attraktive Raumklimastation im Wert von 78 Franken. Das geometrisch gelungene, silberfarbene Gerät verfügt über ein kontraststarkes, vierzeiliges Anzeigefeld mit Wettervorhersage, Innen- und Außentemperatur, Raumluftfeuchtigkeit, Funkzeit und Weckalarm. Ein Präzisions-Außensensor liefert die Aussen-temperatur. Durch den eingebauten Hygrometer können Sie das Raumklima überwachen. Die Station warnt vor trockener oder zu feuchter Luft.



Das Vorgehen ist einfach: Sie senden diese Karte ausgefüllt und portofrei an den MV Luzern zurück. Wer stellen dem neuen Mitglied unsere Beitrittsunterlagen zu. Nach Eingang des Mitgliederbeitrages erhalten Sie das Geschenk von uns zugestellt. Diese Aktion ist gültig bis Ende August 2006.

Name des neuen Mitgliedes

Vorname

Name

Adresse

PLZ | Ort

Bitte auf der Rückseite Absender nicht vergessen



Absender

Name | Vorname

Adresse

PLZ | Ort

Ich wünsche weitere Karten für Neumitglieder

Nicht frankieren
Ne pas affranchir
Non affrancare

Geschäftsantwortsendung Invio commerciale-risposta
Envoi commercial-l-réponse

Mieterinnen- und
Mieterverband Luzern
Mythenstrasse 2
6003 Luzern