



## Protokoll der Generalversammlung des Mieterinnen- und Mieterverbands LUZERN NW OW UR

Dienstag, 17. Mai 2022 | 18.30 bis 19.30 Uhr | Kulturzentrum Südpol in Kriens

Vorsitz	Mario Stübi, Präsident
Vorstandsmitglieder	Luzia Vetterli (Vizepräsidentin), Marc Busch (Kassier), Marcel Budmiger, Kilian Emmenegger, Lena Hafen, Fabrizio Misticoni, Larissar Morard, Christian Stenz, Michael Töngi
Revisorin	Gabriela Kurer
Protokoll	Daniel Gähwiler (Co-Geschäftsleiter)
Anmeldungen	94 Personen
Teilnehmer:innen	64 stimmberechtigte Mitglieder

### Gäste

Cla Büchi, Sozialvorsteher Kriens  
Marlis Egger Andermatt, Präsidentin ABL

Armin Hartmann, Präsident HEV  
Bruno Roelli, Vorstand ABL

### Entschuldigungen

Ulla Blume, Geschäftsleiterin MVD  
Martin Buob, Geschäftsleiter ABL  
Astrid de Bruyne, Geschäftsstelle MVLU  
Stefan Häfliger, Wohnungsabnehmer MVLU  
Natalie Imboden, Generalsekretärin MVS  
Nicole Nyfeler, Ehem. Einwohnerrätin Kriens

Carlo Sommaruga, Präsident MVS  
Elisabeth Vögeli, Geschäftsstelle MVLU  
Domenika Wigger SBM Luzern  
Thomas Wüthrich, SBM Luzern  
Raphael Zingg, Vertrauensanwalt MVLU  
Lynn Zürcher, Geschäftsstelle MVLU

### 1. Begrüssung

Präsident Mario Stübi begrüsst die Mitglieder und anwesenden Gäste. Die Einladung und der Jahresbericht wurden als Beilage zum M+W fristgerecht versandt. Weitere Anträge sind keine eingegangen. Nachdem die GV während zwei Jahren pandemiebedingt schriftlich durchgeführt werden musste, ist es umso erfreulicher, das erste Mal als Präsident die GV bestreiten zu können. Die Pause wurde genutzt, um das Konzept der GV anzupassen. Neu findet die GV nicht mehr im Casino in Luzern, sondern im Kulturzentrum Südpol in Kriens, gerade an der Grenze der beiden Städte statt. Da wir uns auf Krienser Boden befinden, richtet der Stadtrat von Kriens in der Person von Sozialvorsteher Cla Büchi ein Grusswort an die GV. Mit Cla Büchi spricht eine bekannte Person zur GV, da Cla Büchi selber Vorstandsmitglied im MV Luzern war.

#### Grusswort Cla Büchi

Cla Büchi begrüsst alle Anwesenden herzlich in der Stadt Kriens. Für die Stadt Kriens ist Wohnen ein wichtiges Thema. Die Stadt ist auf bezahlbare Wohnungen für die Bevölkerung angewiesen, trotz der Polemik, die z.T. in den letzten Wochen aufkam, wonach Kriens mehr 'exklusiven' Wohnraum für gute Steuerzahlerinnen und Steuerzahler bräuchte. Insofern ist es ein Glücksfall, dass auf dem Bell-Areal ein grosses Projekt mit gemeinnützigen Wohnbauträgern entstehe, wie Kriens ganz generell eine Stadt mit einer wichtigen Wohnbaugenossenschaftstradition sei.

### 2. Wahl der Stimmzählenden

Die Mandatskontrolle und die Verteilung der Stimmkarten wurde von den beiden Vorstandsmitgliedern Larissa Morard und Christian Stenz durchgeführt.

Als Stimmzählende vorgeschlagen sind Caroline Rey und Simon Roth. Die beiden erheben sich kurz. Beide Stimmzählende werden einstimmig gewählt.



### 3. Ergebnisse der schriftlichen Generalversammlung 2021

Die Ergebnisse der GV 2021 wurden im M+W und auf der Homepage publiziert. Die Ergebnisse der GV 2021 werden einstimmig genehmigt.

### 4. Jahresbericht des Präsidenten und der Geschäftsstelle

Präsident Mario Stübi umschreibt ein vielfältiges und herausforderndes Jahr 2021. Die personell veränderte Geschäftsstelle ging gut mit den Herausforderungen der Pandemie um, die Beratungstätigkeit konnte durchgehend gewährleistet werden.

Zu den wichtigsten Ereignissen des Jahres 2021 gehörte der Abschluss der Verhandlungen für eine neue Version des Luzerner Mietvertrags als sozialpartnerschaftliches Dokument von MV, HEV und SVIT. Seit dem 1. November 2021 gilt im gesamten Kanton Luzern zudem die Formularpflicht zur Offenlegung der Vormiete bei Abschluss eines Mietvertrags für Wohnräume. Dies ist das Resultat unserer 2020 gewonnenen Volksinitiative 'fair von Anfang an – dank transparenter Vormiete'. Zusammen mit weiteren Partnern, insbesondere Casafair und SP, lancierte der MV 2021 eine Petition und später eine Initiative zum Schutz der Mieterinnen und Mieter in der Stadt Luzern vor der vermehrten Verdrängung durch Plattformanbieter wie Airbnb. Der Stadtrat wird in Kürze seine Haltung zur Initiative bekannt machen, die voraussichtlich nach den Sommerferien im Grossen Stadtrat wird behandelt werden.

Mit der Abstimmung zur Klimastrategie in der Stadt Luzern vom 25. September 2022 steht uns eine wichtige wohnpolitische Abstimmung bevor. Gegen die ambitiöse aber ausgewogene Vorlage des Grossen Stadtrats haben die FDP und die Mitte das konstruktive Referendum ergriffen. Unter anderem wollen sie den Passus, das beim Bezug von Fördergeldern für Sanierungen allfällige Leerkündigen begründet werden müssen, aus dem Reglement streichen. Das ist ein Angriff auf die Interessen der Mieterinnen und Mieter, weswegen sich der MV stark in den Abstimmungskampf einbringen wird.

Auch auf nationaler Ebene nimmt der Druck auf die Mieterinnen- und Mieter zu. Von bürgerlicher Seite gibt es vier Parlamentarische Initiativen, die zu Verschlechterungen im Mietrecht führen würden. Gegen alle vier wird ein Referendum ergriffen werden müssen. Zwei der Vorlagen werden bereits in der Herbstsession im Nationalrat behandelt werden.

Co-Geschäftsleiterin Nadja Burri begrüsst die Anwesenden bei ihrer ersten GV als Co-Geschäftsleiterin. Auch sie nimmt Bezug auf Herausforderungen auf der Geschäftsstelle. Mit der Übergabe der Geschäftsleitung von Cyrill Studer Korevaar auf Nadja Burri und Daniel Gähwiler, mit der Pensionierung von Elisabeth Vögeli, verschiedener persönlicher Schicksalsmomente und pandemiebedingten Ausfällen waren die Wissensweitergabe und die organisatorische Planung der Beratung herausfordernd.

Schwerpunkt bei den Beratungen lag beim Anfangsmietzins. Nach der Annahme der MV-Initiative trat die Formularpflicht zur Bekanntmachung des Vormietzinses per 1. November 2021 in Kraft. Es zeigt sich, dass viele Vermieter:innen das Formular nicht oder fehlerhaft benutzen. Wegen Verdachts auf missbräuchliche Erhöhungen wurden auch erste Anfangsmietzinse bei der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht angefochten.

Co-Geschäftsleiter Daniel Gähwiler geht insbesondere auf das Mitgliederwesen ein. Leider war in den letzten Jahren der Mitgliederbestand rückläufig. Ende 2021 betrug der Mitgliederbestand 11'325 Mitgliedschaften, 179 weniger als im Jahr zuvor. Geplant sind Anpassungen bei der Adressbewirtschaftung und im Mahnwesen, damit weniger Ausschlüsse wegen Nichtbezahlens des Mitgliederbetrags vorgenommen werden müssen und damit eine Trendwende in der Mitgliederentwicklung gelingen kann.

Weiterhin hoch sind die Beratungsanfragen. Um eine bessere Erreichbarkeit gewährleisten zu können, wird die telefonische Kurzberatung neu auch montags angeboten. Zudem findet nach der Pause während der Pandemie nun wieder die Beratung ohne Voranmeldung statt. Dafür wurde eine



neue Beratungsstelle im Umfang von 40% geschaffen. Aktuell läuft zudem die Einführung der neuen Mitgliederdatenbank, die bis jetzt gut ins Tagesgeschäft integriert werden konnte.

## 5. Rechnung 2021

Marc Busch legt die Rechnung 2021 vor. Die Jahresrechnung schliesst mit einem Gewinn von 223 SFr. ab. Gegenüber dem Budget fallen die Mitgliederbeiträge tiefer aus (-10'485 SFr.) und der Aufwand für die Rechtsberatung und Rechtshilfe ist ebenfalls tiefer (-30'322 SFr.). Höher als geplant kommen die Personalkosten zu liegen (+31'510 SFr.).

Stellvertretend für die abwesende Revisorin Gabriela Kurer präsentiert Daniel Gähwiler den Revisionsbericht. Revisorin Gabriela Kurer hat die Jahresrechnung 2021 geprüft und empfiehlt die Genehmigung der vorliegenden Jahresrechnung.

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, den in der Jahresrechnung 2021 ausgewiesenen Gewinn von 222.86 CHF dem Gewinnvortrag gutzuschreiben. Das Vereinsvermögen beträgt somit am 01.01.2022 103'380.58 CHF. Der Vorstand sie damit zu entlasten.

Die Versammlung stimmt einstimmig zu.

## 6. Wahlen

Vizepräsidentin Luzia Vetterli führt durch die Wahlen.

Der Präsident Mario Stübi, Kassier Marc Busch und die bisherigen Vorstandsmitglieder werden einstimmig wieder gewählt.

Mario Stübi verdankt die zurücktretenden Vorstandsmitglieder Stefanie Wyss und Kilian Emmenegger. Beide wurden an der GV 2010 in den Vorstand gewählt. Als Grosstadträtin war der direkte Draht von Stefanie Wyss in die wohnpolitisch wichtigste Stadt unserer Sektion wertvoll. Ihr politisches und organisatorisches Wissen war für den MV wertvoll. Als Jurist und Abteilungspräsident am Bezirksgericht in Kriens brachte Kilian Emmenegger Fachwissen ein. Ebenso wertvoll war seine ruhige und lösungsorientierte Art. Der MV dankt beiden für ihr Engagement während 12 Jahren.

Als neues Vorstandsmitglied schlägt der Vorstand Jona Studhalter vor. Mit dem Grosstadtrat der Jungen Grünen würde der MV ein engagiertes Vorstandsmitglied gewinnen, dass dabei helfen kann, unsere wohnpolitischen Forderungen nach mehr zahlbarem Wohnraum erfolgreich zu verfolgen.

Jona Studhalter wird einstimmig als Vorstandsmitglied gewählt.

Gabriela Kurer wird ebenfalls einstimmig wieder gewählt.

## 7. Budget 2022

Marc Busch stellt das Budget 2022 vor. Mit stabilen Mitgliederzahlen, aber erhöhtem Personalaufwand und mehr Mittel für Marketing und Kampagne budgetieren wir einen grösseren Verlust in der Höhe von 52'200 SFr. Vorderhand kann dieser Verlust aus dem Vereinsvermögen finanziert werden und deshalb kann auch der Mitgliederbeitrag das vierzehnte Jahr in Folge auf der aktuellen Höhe von 60 SFr. belassen werden. In naher Zukunft wird jedoch eine Mitgliederbeitragserhöhung unumgänglich werden.

Die Versammlung stimmt dem Budget 2022 einstimmig zu.



## 8. Statutenänderung

Co-Geschäftsleiter Daniel Gähwiler präsentiert den Antrag zur Statutenänderung. Art. 22 zur Verwendung des Vereinsvermögens bei einer allfälligen Liquidation soll neu so formuliert werden, dass bei der Vereinsauflösung das Vereinsvermögen dem Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz zufällt, oder einer gemeinnützigen Institution mit gleichem oder ähnlichem Zweck. Als Non-Profit-Organisation kann der MV Luzern bei verschiedenen IT-Dienstleistern und Softwareanbietern von vergünstigten Kriterien profitieren. Dabei gelten aber spezifische Kriterien zur Gemeinnützigkeit. Die bisherige Formulierung des Auflösungsartikel stand dem im Wege.

Die Statutenänderung wird einstimmig angenommen.

## 9. Vereinheitlichung Mitgliedschaften MV LUZERN NW OW UR

Co-Geschäftsleiter Daniel Gähwiler führt durch das Geschäft. Aktuell profitieren heute abl-Kollektivmitglieder von den regulären Dienstleistungen, zu einem reduzierten Tarif von 30 SFr. Der Vorstand beantragt nun, die Kollektivmitgliedschaft aufzuheben und in die reguläre Mitgliedschaft zu überführen. Drei Gründe stehen hinter diesem Antrag. Erstens die Solidarität und Gleichbehandlung aller Mitglieder. Dank den geregelten Mietverhältnissen bei der abl entstehen weniger Beratungskosten. Dies gilt aber auch für Bewohnerinnen und Bewohner anderer Genossenschaften. Zudem, mit dem Wegfall der statuarisch fixierten Mitgliedschaft aller abl-Mieter:innen beim MV fehlt der genau Adressabgleich. Es kann also abl-Mieterinnen und Mieter geben, die nicht von den tieferen Beiträgen der abl-Sektion innerhalb des MV profitieren. Beides ist eine Ungleichbehandlung der MV Mitglieder, die wir vermeiden möchte. Zweitens steigen die Beiträge an die Dachverbände des MV. Mehr Infrastruktur wie Homepages oder zentrale Datenverwaltung, aber auch anstehende Referenden gegen Verschlechterungen im Mietrecht haben ihren Preis. Pro Mitglied bezahlt der MV aktuell 15 SFr. an den Dachverband. Eine Mitgliedschaft zu 30 SFr. ist kaum noch kostendeckend. Drittens: Zwar ist der MV über die Jahre deutlich gewachsen, die Anzahl abl-Mitglieder im MV ist hingegen laufend gesunken. Das Führen einer eigenen Sektion wird daher immer aufwändiger und die dadurch entstehenden Kosten verteilen sich auf weniger Mitglieder. Wir sind uns bewusst, dass eine Beitragserhöhung nicht für alle Betroffenen zu verkraften ist. Für den Übergang möchten wir dies damit abfedern, dass die Mitgliedschaft 2023 zu 60 SFr. gleich für die 2 Jahre 2023 und 2024 gilt.

Was trotz Wegfall der «Sektion abl» im MV gleichbleiben wird, ist die spezielle Verbundenheit von MV und abl. Natürlich politisch mit dem gemeinsamen Entstehen für mehr bezahlbare Wohnungen, aber auch als Ursprung und «Heimat» der Mieterinnen und Mieter in Luzern. In den beiden 100-Jahr Jubiläumsjahren 2023 (MV) und 2024 (abl) werden wir dies gerne gemeinsam feiern.

Der Antrag wurde einstimmig angenommen.

## 10. Verschiedenes

Präsident Mario Stübi schliesst die GV um 19.30Uhr und bedankt sich bei allen Anwesenden für die Teilnahme an der GV. Direkt im Anschluss an die GV findet das Podium mit Co-Geschäftsleiter Nadja Burri, Rechtsberater Aleksandar Rusev und MV-Mitglied Hanspeter Ineichen zum Thema Formularpflicht und Anfechtung des Anfangsmietzins statt.

Nach dem Podium sind alle Anwesenden zum Apéro eingeladen, musikalisch begleitet vom Jazz-Trio Simon Scherrer, Jonas Pescatore und Leander Schöpfer.

Protokoll:

*Gähwiler D.*

Daniel Gähwiler | Co-Geschäftsleiter Mieterinnen- und Mieterverband LUZERN NW OW UR