

Jahresbericht 2020

Mieterinnen- und Mieterverband
LUZERN NW OW UR



Schriftliche GV 2021

Umbruch beim MV: Präsident und Geschäftsleitung

Abstimmungserfolg Fair von Anfang an

Coverbild: Neue Köpfe → Daniel Gähwiler, Mario Stübi, Nadja Burri

Schriftliche GV 2021

Liebe treue Mitglieder

Es macht den Eindruck, dass wir uns in Krisenzeiten vermehrt grundsätzliche Fragen stellen zum Schutz der Schutzbedürftigen, zum Sinn unseres Handelns und zu unseren Vorstellungen, wie wir uns fair verhalten. Eindrücklich bleibt uns in Erinnerung, wie rasch nachbarschaftliche Hilfsangebote gestartet wurden im Lockdown. Vielleicht ist deshalb die kantonale Abstimmung über unsere Initiative «Fair von Anfang an, dank transparenter Vormiete!» vom September 2020 in eine günstige Zeit gefallen. Denn die dahinterstehende Frage ist eine sehr grundsätzliche: ist es wirklich richtig, dass auf dem Buckel des existenziellen Bedürfnisses nach einem sicheren Zuhause Vermieterinnen und Vermieter sich ohne zusätzliche Leistungen eine auf Dauer gesteigerte Rendite zuschlagen dürfen? Soll mit dem Verweis auf Nachfrage einfach möglich sein, sich auf Kosten der anderen zu bereichern? Die Zustimmung zur Initiative im Kanton Luzern hat ein grundsätzliches Zeichen gesetzt für mehr Fairness und den Schutz vor Übervorteilung.

Zusammenstehen und solidarisch sein lohnt sich, das hat uns die Krise neu gelehrt. Die Mitglieder haben dem MV die Treue auch in der Krise gehalten, sie können auch in der Krise auf ihn zählen. Als MV LUZERN NW OW UR wollen wir auch diesen Schwung mitnehmen und uns weiter für zahlbares Wohnen und faire Mietverhältnisse engagieren. Danke, dass wir dabei auf Ihre Treue zählen können.

→ **Mark Schmid**, Präsident

Aufgrund der unveränderten Pandemie-Situation entschied der Vorstand im Februar, die GV 2021 gemäss COVID-19-Verordnung schriftlich durchzuführen. Ergänzend werden Ende Mai Videobeiträge auf unserer Homepage aufgeschaltet.

Dieses Jahr stehen vor allem Verabschiedungen und Wahlen an, welche den Schwerpunkt dieses Jahresberichtes bilden. Der Präsident, der Geschäftsleiter, zwei Vorstandsmitglieder und der bisherige Revisor treten zurück. Als neue Co-Leitung übernehmen Nadja Burri und Daniel Gähwiler (S. 6). Als neuer Präsident schlägt der Vorstand Mario Stübi vor (S. 4). Als neue Vorstandsmitglieder Lena Hafen, Fabrizio Misticoni, Larissa Morard und Christian Stenz. Als neue Revisorin Gabi Kurer (S. 11).

→ **Bitte senden Sie uns die beiliegende Abstimmungskarte bis am 17.05.21 ausgefüllt an die Geschäftsstelle. Nach der Auswertung werden die Resultate auf unserer Website publiziert.**

Traktanden

Über die mit Stern* markierten Traktanden wird abgestimmt.

1. Ergebnisse schriftliche Generalversammlung 2020
(mieterverband.ch/mv-lu/news/GV-2020-Ergebnisse)*
2. Jahresbericht 2020 des Präsidenten
3. Rechnung 2020
 - a. Bericht des Kassiers*
 - b. Revisorenbericht*
 - c. Genehmigung Rechnung*
4. Verabschiedung, Wahl - Präsidium
 - a. Rücktritt und Verabschiedung des Präsidenten Mark Schmid, Luzern
 - b. Vorstellung und zur Wahl als Präsident vorgeschlagen: Mario Stübi, Luzern*
5. Verabschiedungen, Wahlen – Vorstand
 - a. Rücktritt und Verabschiedung der Vorstandsmitglieder
 - I. Cla Büchi, Kriens
 - II. Judith Suppiger, Emmen
 - b. Vorstellung und zur Wahl in den Vorstand vorgeschlagen:
 - I. Lena Hafen, Luzern*
 - II. Fabrizio Misticoni, Sursee*
 - III. Larissa Morard, Rotkreuz*
 - IV. Christian Stenz, Stans*
 - V. Wiederwahl:* Luzia Vetterli, Vizepräsidentin; Marc Busch, Kassier; Marcel Budmiger; Kilian Emmenegger; Michael Töngi; Stefanie Wyss
6. Verabschiedung, Wahl – Revisor
 - a. Rücktritt und Verabschiedung von Revisor Ruedi Schmidig, Luzern
 - b. Vorstellung und zur Wahl als Revisorin vorgeschlagen: Gabi Kurer, Horw*
7. Budget 2021

Wechsel auf stabiler, guter Grundlage

Verlorene und gewonnene Abstimmung, Strategieausrichtung und Umbrüche: Im Jahr 2020 hielt uns nicht bloss die Pandemie auf Trab.

Das Jahr 2020 begann für den MV mit der Abstimmung über die nationale Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen». Der MV LUZERN NW OW UR engagierte sich in der Abstimmung mit den traditionellen Mitteln wie Flugblättern oder Informationsständen, machte aber auch neue Kampagnen-Erfahrungen auf Social Media. Im Kanton Luzern stimmten nur 38% der Initiative zu, doch in der Stadt Luzern resultierte eine satte Mehrheit. Die Innerschweiz lehnte ebenfalls ab. Erneut zeigte sich: je höher der Druck auf dem Wohnungsmarkt, desto sensibler für die Anliegen zahlbaren Wohnraums.

Der Ausbruch der COVID-19-Pandemie brachte auch für den MV grosse Herausforderungen: die Umstellung der Beratungen der Mitglieder mit Mietproblemen auf Schutzkonzepte und aktuelle Regeln; eine erstmalige und erfolgreiche Durchführung einer schriftlichen GV; die Umstellung unserer Vorstandarbeit auf virtuelle Sitzungen; ein Abstimmungskampf zu unserer Luzerner Initiative «Fair von Anfang an, dank transparenter Vormiete!» in einer für alle besonderen Lage: ohne Publikumsveranstaltungen, dafür virtuelle Parteiversammlungen und gutes Medieninteresse.

Der Abstimmungssieg zur transparenten Vormiete hat unser Engagement toll belohnt. Aufgrund der aktuellen kantonalen Leerwohnungsziffer wird die Gesetzesänderung momentan noch nicht wirksam.

Im Sommer hat der Vorstand die Strategie überprüft und den Verband fit gemacht für die anstehenden auch personellen Veränderungen. Die Verfahren für die anstehenden Ablösungen im Präsidium und im Vorstand wurden transparent und offen aufgegleist. Der GV liegen nun überzeugende Lösungen vor.

Zum Jahresende hin kam dann noch die Aufgabe der Nachfolgeregelung für den Geschäftsführer auf den Vorstand zu. Als Ablösung für Cyrill Studer Korevaar, der eine neue Herausfor-



derung in seinem fachlichen Kerngebiet anpackt, konnte der Vorstand eine gute Lösung mit einer Co-Geschäftsleitung entwickeln, welche den wichtigen Teil der Rechtsberatung mit der erfahrenen Kollegin Nadja Burri gut einbezieht und die eher aussengerichteten Aufgaben des Marketings und der Politik mit Daniel Gähwiler ergänzt, der aus seiner Gewerkschaftserfahrung viel Nähe zu Mitgliedern mitbringt, die in schwierigen Lagen die solidarische Unterstützung durch den Verband benötigen und schätzen.

Als abtretender Präsident darf ich den MV LUZERN NW OW UR strukturell also in guter Verfassung verlassen. Auch finanziell steht der MV gerüstet für die Zukunft da. Die Bilanz ist solid, es sind Eigenmittel für schwierigere Zeiten oder Aufgaben vorhanden, der Kampagnenfonds ist gestärkt für die kommenden miet- und wohnpolitischen Auseinandersetzungen. Diese Auseinandersetzungen kommen bestimmt: die Immobilien- und Hauseigentümer-Seite hat parlamentarische Vorstösse lanciert, welche das Mietrecht schwächen wollen. Dies mündet in eine grössere Mietrechts-Revision, in der wohl um den Mieterschutz gerungen werden muss. Referenden und Abstimmungen werden erneut auf den MV zukommen.

→ **Mark Schmid**, Präsident

«Unsere Referendumsfähigkeit bleibt zentral»

Was hat der MV LUZERN NW OW UR erreicht, was steht an? Der abtretende und der designierte Präsident schauen zurück und in die Zukunft.

Mark Schmid, wenn du auf deine Amtszeit zurücksc haust, worauf bist du stolz?

Mark Schmid: Sicher auf den erstmaligen Sieg mit einer kantonalen Initiative, «Fair von Anfang an – dank transparenter Vormiete». Fundamental war aber wohl der Richtungswechsel in der Stadtluzerner Wohnpolitik, den wir 2012 mit der Initiative «Mehr zahlbarer Wohnraum» einleiten konnten. Die starke Unterstützung für mehr Gemeinnützigkeit durch die Stimmbevölkerung hat auch bei den Wohnbaugenossenschaften neue Dynamik und mehr Kooperation ausgelöst.

Das werden in deinen 13 Jahren als Präsident des Verbands aber nicht die einzigen Erfolge gewesen sein.

Schmid: Hoffentlich nicht. Der MV hat vor acht Jahren die letzte Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung in der Stadt Luzern stark mitgeprägt. Auf dem Tisch lagen damals Ideen des Stadtrats, den gesetzlich geregelten Wohnanteil in den historisch gewachsenen Innenstadquartieren zu lockern und damit Umnutzungen und Verlust von preisgünstigem Wohnraum zu befördern. Generell ging es auch um die Frage, wie weit die heute bestehende Struktur der Quartiere geregelt bleibt.

Was wäre passiert, wenn der MV nicht den Finger draufgehalten hätte?

Schmid: Eine Liberalisierung in diesem Bereich führt zwangsläufig zu weiterem Renditedruck und Verlust von zahlbaren Wohnungen. Wir konnten dies mit einer Referendumsandrohung verhindern. Unsere Referendumsfähigkeit bleibt zentral.

Mario, du bist seit 2017 Mitglied des Vorstands. Wie hast du das Gremium bislang erlebt?

Mario Stübi: Unser Vorstand zeichnet sich aus als engagierte Truppe mit ausgewogenem Hintergrund und guter Vernetzung. Das behalten wir mit den geplanten Wechseln bei, was uns fit macht für die Herausforderungen der kommenden Jahre. Ein Vorstand kann aber nichts bewegen ohne ein starkes Team auf der Geschäfts-

stelle. Das ist bei uns gewährleistet, unsere erfahrenen Mitarbeitenden liefern den Mitgliedern soliden Service und halten den Verband im Schuss.

Schmid: Der Vorstand hat sich über die Jahre als waches und dynamisches Gremium bewiesen und als Team gut funktioniert. Durch Erneuerung konnten immer wieder jüngere, engagierte Vorstandsmitglieder zur Mitarbeit gewonnen werden.

Mario, was planst du mit diesem Vorstand für die kommenden Jahre?

Stübi: Das Mietrecht ist und bleibt keine leichte Materie und ist für viele Mietende alles andere als verständlich. Und es hapert mit der Durchsetzung: Mietzinse werden nicht dem gesunkenen Referenzzinssatz angepasst oder beim Auszug wird versucht, Mängel ungerechtfertigt den Mietern unterzububeln. Das geschieht meist aus Scheu vor Konflikten oder schlicht aus absichtlicher Desinformation. Das muss aufhören. Wir wollen weiterhin einfach und zugänglich übers Mietrecht informieren und Service bieten, damit Mietende zu ihrem Recht kommen.

Aber es bei diesem Service bleiben zu lassen, wird kaum das einzige Ziel bleiben.

Stübi: Im Gegenteil. Der MV muss weiterhin Themen setzen, damit sich die Situation der Mietenden verbessert. So auch bei der Verknappung von Wohnraum durch kommerzielle Kurzzeitvermietungen wie Airbnb oder Business Apartments. Schliesslich stehen wir in der Verantwortung, Angriffe aufs Mietrecht abzuwehren, namentlich mit Unterschriften sammeln für nationale Referenden. Hier zählen wir natürlich auf die Mithilfe unserer engagierten Basis. Und mit dieser Basis freuen wir uns, 2023 gemeinsam ein tolles 100-Jahr-Jubiläum unseres Verbands feiern zu können.



Neu übernehmen Zwei

Das Leitung wird neu auf vier Schultern verteilt: Dadurch wird die mietrechtliche Beratung und die Mietpolitik intensiviert – und der MV fit für die Zukunft gemacht.

Cyrill Studer Korevaar wechselt nach gut fünfzehn Jahren als Teamleiter zur Umweltberatung Stadt/Kanton Luzern. Juristin Nadja Burri (Schwerpunkt Mietrecht) und Gewerkschafter Daniel Gähwiler (Schwerpunkt Betriebswirtschaft, Kommunikation, Politik) übernehmen als Co-Geschäftsleitung. Die Drei interviewten sich gegenseitig:

Cyrill, wieso ziehst du weiter?

Ich hatte bisher das Glück, in meinen Arbeitsanstellungen immer sehr gefordert zu sein. Vermutlich hätte mich in etwa zwei, drei Jahren ein neuer Schritt gereizt. Die Teamleitungsfunktion bei der Umweltberatung Stadt/Kanton Luzern ergab sich somit etwas früh. Trotzdem: Umwelt-, Klima- und Energiefragen sind weitere Herzensangelegenheiten von mir – und haben in letzter Zeit gesellschaftlich und politisch endlich die notwendige Aufmerksamkeit erfahren. Ich freue mich in Zukunft, zusammen mit meinem motivierten Team diese wichtige Schnittstelle zur Bevölkerung und Wirtschaft aktiv zu gestalten.

Und jetzt folgt eine Co-Geschäftsleitung. Macht das aus deiner Sicht Sinn?

Ich kann den Entscheid des Vorstandes gut nachvollziehen. Mit den vorhandenen Zeitressourcen war es nicht immer einfach, die beiden Hauptaufgaben Mietrechtsberatung und Mietpolitik in der notwendigen Tiefe zu bearbeiten und weiterzuentwickeln. Es fehlt nicht an Notwendigkeiten und Ideen. Eine Stärkung beider Bereiche wird den MV LUZERN NW OW UR fitter machen – und beispielsweise auch besser gegen Beratungskonkurrenz aus der Privatwirtschaft wappnen.

Aber vielleicht zu einem höheren Preis?

Das wird sich zeigen – und selbst wenn: Wir haben seit 2009 einen unveränderten Jahresbeitrag von CHF 60.– und sind somit seit langem die zweitgünstigste Sektion. Dies ist bloss dank unserer 'hausgemachten' mietrechtlichen Beratung möglich: Das kleine, langjährige Beratungsteam arbeitet eng zusammen und hat

eine gewisse Erfahrung, wie die Schlichtungsbehörden arbeiten. Dadurch können wir gezielt und effizient beraten und es muss bloss in wenigen Fällen auf externe und deutlich teurere Anwälte zurückgegriffen werden. Und dadurch bleibt die Arbeit auf der Geschäftsstelle erst noch sehr interessant.

Nadja, als Juristin bist du seit sieben Jahren als mietrechtliche Beraterin beim MVLU tätig. Weswegen braucht es uns?

Der MV hat eine wichtige Aufgabe. Das zeigen uns die vielen Dankesmails – oftmals nach langwierigen und mühsamen Mietstreitigkeiten, welche wir entscheidend beeinflussen konnten. Die Pandemiemonate brachten etliche Mitglieder zusätzlich unter Druck: Die Leute sind mehr zuhause, Nachbarschaftsstreitigkeiten nehmen zu; einige können die Miete nicht mehr bezahlen; Mängelbeseitigungen werden hinausgeschoben. Auch hier können wir mögliche Wege und praktikable Lösungen aufzeigen.

Was erwartest du von deiner neuen Aufgabe?

Grundsätzlich möchte ich für unsere Mitglieder da sein. Genauso wie Daniel werde ich auch in Zukunft noch mietrechtliche Beratungen machen: Diese liegen mir am Herzen. Darüber hinaus reizt mich die Rollenergänzung. Ich bin bereit dafür. Und ich denke, dass dank dem Co-Leitungsmodell unsere Sektion gestärkt wird: Wir werden noch präsenter sein und die Qualität zusätzlich steigern.

Welche Schritte stehen für dich im Bereich mietrechtliche Beratungen an?

Direktberatungen bleiben wichtig und werden wir hoffentlich bald wieder anbieten können: Der direkte Austausch wird von den Mitgliedern wie auch von uns geschätzt. Trotzdem, die Digitalisierungserfahrungen der Coronazeiten werden nachhaltig wirken: Virtuelle Beratungen werden unsere bisherigen Angebote ergänzen. Nicht zu vergessen sind auch digitale Hilfsmittel, insbesondere bei den zunehmenden Emailanfragen: Mit neueren Instrumenten

werden noch raschere und gleichwohl fundierte und fallspezifische Antworten ermöglicht. Da bleiben wir dran.

Daniel, du bist seit acht Jahren Mitglied beim MV. Wie nimmst du uns wahr?

Ich erlebe ich den MV als starke und klare Stimme für die Mieterinnen und Mieter. In meinem persönlichen Umfeld folgt bei mietrechtlichen Problemen oftmals die Frage, «bist du Mitglied im MV?». Wir sind bekannt als erste Anlaufstelle, bei der gut und umfassend geholfen wird. Diese Qualität müssen wir bewahren und gleichzeitig schauen, wo es uns zusätzlich braucht.

Denn auch in den boomenden Gebieten auf der Landschaft, im Raum Sursee oder im Seetal nimmt der Druck auf die Mietenden zu.

Was motiviert dich an deinem beruflichen Wechsel?

Wohnen sucht man sich nicht aus, wohnen muss man. Umso wichtiger ist es, dass wir uns gegenseitig unterstützen, unsere Rechte kennen, diese einfordern und für diese kämpfen. Genau das will ich beim MV machen: Mitglieder über ihre Rechte aufklären, den MV als Anlaufstelle (noch) bekannter machen, Probleme Einzelner zusammenfassen und daraus politische Fragen

ableiten. Und dazu beitragen, dass nach dem Abstimmungserfolg zur Initiative «Fair von Anfang an» noch weitere politische Siege folgen.

Wo steht unsere Sektion in fünf Jahren

Wir werden noch präsenter sein. Krasse Fälle mietrechtlicher Verfehlungen werden wir zugunsten der Medien seriös aufbereiten. Vielleicht werden wir Positiv- und Negativpreise für Verwaltungen vergeben. Quasi: das sind die besten Verwaltungen. Und diese haben noch einige Entwicklungsmöglichkeiten. Und damit auch signalisieren: Die Mietrechtsanwendung findet nicht im Verborgenen statt.



Von links: Cyrill Studer, Nadja Burri, Daniel Gähwiler

Rechnung und Budget



Bilanz per 31.12.2020

Aktiven	31.12.2020	Vorjahr
Kassa, Post, Bank	538'845	552'214
Debitoren, Transitorische Aktiven	12'781	5'746
Finanzanlagen	559'146	555'588
Mobilien	2	2
Total Aktiven	1'110'774	1'113'549
Passiven		
Kreditoren, Transitorische Passiven	563'816	567'848
Rückstellungen	112'800	107'000
Rechtshilfefonds	135'000	135'000
Sozial- und Schadenfonds	21'000	21'000
Kampagnenfonds	80'000	95'000
Personalfonds	95'000	95'000
Gewinnvortrag	92'700	89'715
Gewinn, Verlust	10'457	2'986
Total Passiven	1'110'774	1'113'549

Erfolgsrechnung 2020 und Budget 2021

Ertrag	31.12.2020	Budget 20	Budget 21
Mitgliederbeiträge	692'236	695'000	690'000
Zins- und Werschriftenertrag	5'530	7'000	5'500
Diverse Erträge	69'419	127'400	60'500
Total Ertrag	767'184	829'400	756'000
Aufwand			
Beitrag Schweizerischer Mieterverband	137'328	140'000	140'000
Rechtsdienst	13'338	43'000	43'000
Dienstleistungen	43'192	55'000	47'000
Lohn- und Sozialkosten	387'578	410'200	415'200
Mieten, Mietnebenkosten	31'429	31'000	31'000
Abschreibungen	1'816		
Betriebsaufwand	48'893	69'800	59'200
Marketing, Kampagnen	87'354	80'000	20'000
Einlage Fonds			
Rückstellungen	5'800		
Gewinn, Verlust	10'457	400	600
Total Aufwand	767'184	829'400	756'000

Finanzberichte

Bericht des Kassiers

Rechnung 2020

Die Jahresrechnung 2020 des MV LUZERN NW OW UR schliesst mit einem Gewinn von CHF 10'457 ab. Die Einnahmen aus Mitgliederbeiträgen sind um CHF 1'524 (- 0.23%) gesunken. Dies ist nicht hoch und der Abwärtstrend konnte im Jahre 2020 etwas aufgehalten werden. Dies muss auch für die nächsten Jahre ein wichtiges Ziel bleiben. Die Einnahmen aus der Mieterhaftpflichtversicherung haben gegenüber dem Vorjahr abgenommen (- CHF 3'468). Der Aufwand für die Rechtsberatung und Rechtshilfe blieb unter dem Budgetwert (- CHF 29'662). Die grösste Abweichung gegenüber dem Budget 2020 betraf die Entnahme aus dem Kampagnenfonds. Für die erfolgreich geführte Kampagne «Fair von Anfang an, dank transparenter Vormiete» mussten nur CHF 15'000 und nicht wie budgetiert CHF 70'000 aus dem Kampagnenfonds entnommen werden. Dies ermöglicht dem MV LUZERN NW OW UR auch zukünftige Kampagnen mit Eigenmitteln finanzieren zu können.

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, den in der Jahresrechnung 2020 ausgewiesenen Gewinn von CHF 10'457.29 dem Gewinnvortrag gutzuschreiben. Das Vereinsvermögen beträgt somit am 01.01.2021 CHF 103'157.72.

Budget 2021

Der MV LUZERN NW OW UR ist bestrebt die Mitgliederzahlen 2021 stabil zu halten oder im besten Fall sogar zu erhöhen. Dies ist weiterhin sehr volatil und schwer abschätzbar, wie viele Neumitglieder tatsächlich gewonnen werden können. Aus diesem Grund sind Mitgliederbeiträge wieder eher zurückhaltend budgetiert. Im Budgetjahr 2021 wird die Generalversammlung wiederum nicht im angestammten Rahmen stattfinden können. Aus diesem Grund sind die Ausgaben für den Jahresbericht und die Generalversammlung tiefer gehalten als in den Vorjahren. Für 2021 rechnen wir mit einem kleinen Gewinn. Vorderhand können wir deshalb den Mitgliederbeitrag das dreizehnte Jahr in Folge auf der aktuellen Höhe belassen.

→ **Marc Busch**, Kassier



Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung des Mieterinnen- und Mieterverbandes LUZERN NW OW UR

Luzern, 1. März 2021

Als Revisionsstelle Ihres Verbandes habe ich die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Bei einer Bilanzsumme von CHF 1'110'773.80 schliesst diese mit einem Gewinn von CHF 10'457.29. 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**, Revisor
RUEDI SCHMIDIG TREUHAND



Verdiente gehen, Neue übernehmen

Der Vorstand soll künftig auf elf Personen erweitert werden – davon vier neue. Und Gabi Kurer soll den langjährigen Revisor Ruedi Schmidig ersetzen.

Im Verlaufe des letzten Vereinsjahres haben sich zwei Mitglieder aufgrund von neuen Aufgaben aus dem Vorstand zurückgezogen. Mit dem Rücktritt des Präsidenten ergibt sich eine weitere Vakanz. Der Vorstand hat beschlossen, der Generalversammlung vier neue Mitglieder zur Wahl vorzuschlagen. Mit der Erhöhung der Vorstandsmitglieder um eine Person entsteht Flexibilität im Hinblick auf spätere Rücktritte. Mit den bisherigen Mitgliedern und den neuen Vorschlägen entsteht ein thematisch, politisch und gesellschaftlich breit aufgestelltes Gremium. Über die Stadtgrenzen hinaus wird die Vertretung der Regionen mit dem Vorschlag vielfältiger.

Die drei Rücktritte:



Judith Suppiger

Mit Judith Suppiger konnten wir eine Person aus der Agglo-Gemeinde Emmen für den Vorstand gewinnen. Als in der Gemeinde tätige Lehrperson, Einwohnerrätin und Einwohnerratspräsidentin brachte sie gute Kontakte, Netzwerke und ein Gespür für die Situation von Menschen mit, die essenziell davon abhängen, ihre preisgünstige Wohnung nicht zu verlieren. Judith war sehr pragmatisch und zupackend im Vorstand. Sie sagte rasch zu, sich an Kampagnen zu beteiligen oder in einer Arbeitsgruppe einen konkreten Vorschlag weiter auszubauen. Sie hätte durchaus im MV auch noch Raum für mehr Engagement gefunden, musste sich schlussendlich aber entscheiden, wo sie ihre beschränkten politischen Kräfte einbringen will und hat der Verantwortung für die SP Emmen die Priorität gegeben.



Cla Büchi

Cla Büchi hat sich als Architekt über Jahrzehnte mit Wohnfragen und Stadtplanung befasst. So war auch seine Mitarbeit im Vorstand eine Ergänzung aus einer weiteren Perspektive. Seine aktive politische Arbeit in Kriens brachte uns zudem näher an die Situation der Mietenden in der zweitgrössten Stadt des Kantons Luzern. Seine berufliche Arbeit in der Entwicklung der Siedlung Industriestrasse brachte uns die Realitäten aus der Umsetzung eines gemeinnützigen Projektes und einer Kooperation verschiedener Akteure für mehr zahlbaren Wohnraum näher. Auch für Cla Büchi selber hat seine Laufbahn eher überraschend eine Wende genommen, die ihn zwang, das Vorstandsmandat niederzulegen. Cla Büchi wurde im Zuge der vollständigen Erneuerung des Krienser Stadtrates in die Exekutive gewählt und ist dort über die sozialen Fragen mit dem Bedürfnis nach würdigen Wohnverhältnissen weiter verbunden.



Ruedi Schmidig (Revisor)

Die Bilanzsumme des MV LUZERN NW OW UR bewegt sich in der Grössenordnung von einer Million Franken. Da ist es wichtig, dass das Finanzgeschehen kritisch durch einen professionellen externen Blick überprüft wird. Ruedi

Schmidig, der als professioneller Treuhänder und Finanzfachperson viele Kleinunternehmen, Vereine und Akteure einer engagierten Zivilgesellschaft unterstützt hat, übernahm vor über 15 Jahren das Mandat der externen Revision unseres Verbands. Dass er finanzielle Sachverhalte durchschaut, hat er der Öffentlichkeit bewiesen, als er als Parlamentarier versteckte Reserven der städtischen Werke ewl aufspürte und transparent machte. Er hat jährlich den kritischen Blick in die Rechnung und die Verbuchungspraxis des MV geworfen und hat Teilen der Rechnungslegung im Detail nachgespürt. Der Generalversammlung konnte er immer in ruhigen Worten die Sicherheit geben, dass die vorgelegten Zahlen korrekt und dem wahren Stand der Sache entsprechend präsentiert sind. Die Versammlungen haben ihm gerne vertraut und konnten sich ruhig zurücklehnen. Ruedi Schmidig befreit sich zunehmend von seinen vielfältigen beruflichen Verpflichtungen und nimmt sich die Freiheit, mit mehr Zeit andere Lebensbereiche zu erkunden.

Der Präsident, der Vorstand und das MV-Team danken Judith, Cla und Ruedi herzlich für das Engagement!

Die vier Kandidierenden für den Vorstand:



Lena Hafen, Luzern

Anwältin Lena Hafen, Jahrgang 1988, ist in Emmenbrücke aufgewachsen und arbeitet am Luzerner Kantonsgericht als Gerichtsschreiberin. Seit dem Sommer 2020 sitzt sie für die Sozial-

demokraten im Stadtparlament. Sie erachtet den Informations-Zugang für die Mietenden als zentral. Ausserdem sollte die Einforderung der Mietrechte eine Selbstverständlichkeit sein – und nicht bloss den Mutigen vorbehalten sein.



Fabrizio Misticoni, Sursee

Fabrizio Misticoni, Jahrgang 1986, wurde Anfangs März zum ersten Mal Vater. Aufgewachsen in Büron, arbeitet der Germanist und Historiker als Bereichsleiter Jugend in Sursee. Seit zwei Jahren vertritt er die Grüne Partei im Kantonsrat. Aus eigener Erfahrung schätzt er die wertvollen Hilfestellungen durch den MV. Und als Politiker findet er, dass die Mietenden nicht Leittragende im Kampf um maximale Renditen sein dürfen.



Larissa Morard, Rotkreuz

Larissa Morard, Jahrgang 1990, erlangte vor vier Jahren das Luzerner Anwaltspatent und ist der Neustadt-Advokatur angeschlossen. Sie ist überzeugt, dass das politische Engagement des MV zu einem modernen und ausgewogenen Mietrecht beiträgt. Das Unterstützungsangebot des MV gilt es zu bewahren und dem rasch wandelnden Umfeld anzupassen. Larissa Morard bringt zusätzliches juristisches Wissen in

den Vorstand und freut sich, den MV für die Zukunft aktiv mitgestalten zu können.



Christian Stenz, Stans

Christian Stenz, Jahrgang 1980, arbeitete bis im Frühjahr in einem Nutzfahrzeugbetrieb als Verkäufer und Verantwortlicher Vermietungen und seit kurzem als Kundendienstverantwortlicher der Firma ionair AG. Ausserdem ist er seit 2015 als Wohnungsabnehmer für den MV tätig: Zunächst für den MV AG, seit seinem Umzug nach Stans für unsere Sektion. Eigene Erfahrungen mit Vermietern haben ihn damals zu Wohnungsabnehmer-Engagement bewogen. Christian Stenz wird viel konkrete Praxiserfahrung im Vorstand einbringen können.

Die Kandidatin für die jährliche Revision:



Gabi Kurer, Horw

Gabi Kurer ist Fachfrau im Finanz- und Rechnungswesen mit eidgenössischem Fachausweis und Geschäftsführerin der in Horw angesiedelten Kurer Finanzen GmbH. Seit Sommer 2019 vertritt sie die Grüne Partei im Kantonsrat.

Fair von Anfang an: Die Zeit war reif dafür

Als kleine Gruppe gemeinsam gegen die vermietetfreundliche bürgerliche Übermacht: Was viele nicht für möglich hielten, gelang dem MV und seinen Verbündeten im letzten September.

Die Forderung der kantonalen Initiative «Fair von Anfang an, dank transparenter Vormiete!» war an sich nicht neu: die Offenlegung der Vormiete mittels Formular bei Wohnungsmangel (Leerwohnungsziffer unter 1,5%) ist in einigen Kantonen Pflicht. Auch der Bundesrat hat schon vorgeschlagen, das Instrument, das zumindest dämpfend auf Mietzinsentwicklungen wirkt, schweizweit einzuführen, scheiterte aber am Parlament. Auf einen Vorstoss von Michael Töngi im Luzerner Kantonsrat im Jahr 2013 befürwortete der Regierungsrat die Formularpflicht ebenfalls.

In der Beratung der Initiative und im Abstimmungskampf haben wir dargelegt, dass der Aufwand zur Offenlegung der Vormiete sehr klein ist, die Folgen unbegründeter Mietzinssteigerungen bei MieterInnen-Wechsel aber sehr gross für die Betroffenen. Über ein paar Jahre geht es rasch um fünfstelligen Beträge, die ohne eine Mehrleistung von den Mietenden zusätzlich in den Sack der Vermietenden wechseln. Dass aus der Investition in Wohnliegenschaften eine angemessene Rendite resultieren darf, war nicht bestritten. Das Bürokratie-Argument der Gegner entkräftete Cyrill Studer Korevaar mit medienwirksamem Formular-Ausfüllen in Rekordzeit.

Abstimmungsthema bewegte

Bei einer Standaktion zur Abstimmung hat mich eine ältere Frau angesprochen, die sich selber als Liegenschaftsbesitzerin outete. Sie bestätigte und verurteilte, dass skandalöse Erhöhungen von Mietzinsen bei erneuter Vermietung vorgenommen werden und erwähnte sogar, dass die von ihr beauftragte Verwaltung sie immer wieder dränge, bei Wieder-Vermietungen die Mietzinse zu erhöhen, was sie standhaft ablehne, «solange ich noch das Sagen habe über diese Liegenschaften».

Der Abstimmungskampf wurde zuerst einmal aufgrund der COVID-Pandemie verschoben und dann zwischen den zwei Wellen lanciert. Viel lief dabei über virtuelle Kanäle, etwa in



Unterschrifteneingabe 2017

Form von Video-Beiträgen für Parteiversammlungen. Das Anliegen der transparenten Vormiete wurde mitgetragen von den Parteien SP, Grüne und EVP. Die Grünliberale Partei zeigte sich in der Frage gespalten und empfahl deshalb Stimmfreigabe. Eine wichtige Allianz funktionierte mit dem Verband Casafair als Verband fairer Hausbesitzenden. Der Stadtrat von Luzern sprach sich ebenfalls für die Initiative aus. Auf Seiten der Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften bekamen wir die tatkräftig Unterstützung durch die wichtigste Luzerner Genossenschaft abl. Etwas irritiert hat die Nicht-Position der übrigen Gemeinnützigen, die doch eigentlich in ihrer Arbeit auf transparente Kostentante und Transparenz über Wohnungspreise setzen.

Wir setzten auf bekannte, glaubwürdige Köpfe, etwa von ehemaligen Stadträten aus Luzern und Kriens, oder der Gemeinderätin Gisela Widmer Reichlin aus Adligenswil.

Die Zustimmung der Mehrheit der Stimmen war zwar mit 350 Stimmen Unterschied knapp, die Überraschung für viele aber umso grösser. Mehrheiten ergaben sich nicht nur in den Städten Luzern und Kriens, sondern auch in folgenden Gemeinden: Horw, Emmen, Rothenburg, Ebikon, Adligenswil, Buchrain, Root, Sursee, und Oberkirch: sicher tendenziell Gebiete, in denen die Mietpreisentwicklung in den letzten Jahren überdurchschnittlich war.

Betroffene Gemeinden laufen bisher bei der Regierung auf

Nach der Abstimmung gelangten wir an den Regierungsrat, der auch die gesetzliche Kompetenz hätte, für Teilgebiete des Kantons die Formularpflicht einzuführen. Wir forderten dies in dem Fall, dass Gemeindebehörden in zustimmenden Gemeinden diese verlangten (diese war schon mal für Luzern geschehen). Die Antwort des Regierungsrates war äusserst knapp:

Formularpflicht nur unter dem nun geltenden gesetzlichen Zwang der kantonal tiefen Leerwohnungsziffer. Die Stadt Luzern bleibt zwar im Austausch mit dem Regierungsrat in der Frage, es ist aber zu befürchten, dass wir auf die nächste flächendeckende Wohnungsnot warten müssen, bis die Formularpflicht endlich greift.

→ **Mark Schmid, Präsident**



Unsere 'Initiativeköpfe' beim Abstimmungsfest

Wenn der Referenzzins nicht weitergegeben wird

Die Referenzzinssenkung zeigt exemplarisch, wie eine mietrechtliche Selbstverständlichkeit trotzdem zum Spiessrutenlauf werden kann.

A m 2. März 20 frühmorgens war es wieder soweit: Das Bundesamt für Wohnungswesen verkündete die Senkung des Referenzzins von 1.5% auf 1.25%. Für alle MV-Sektionen der Startschuss zu besonders intensiven Beratungswochen. In der ersten Phase: «Komme ich in den Genuss einer Mietzinsenkung? Wie hoch ist diese? Wie muss ich vorgehen?» Und dann einige Wochen später: «Die Vermieterschaft verweigert mir eine Mietzinsenkung oder rechnet andere Kosten gegen. Ist das in Ordnung?»

Referenzzins – was ist das?

Aber was ist dieser Referenzzins eigentlich? Ganz einfach: Der durchschnittliche Zinssatz sämtlicher Wohnhypotheken in der Schweiz. Der Gesetzgeber sieht vor, dass der aktuelle Referenzzins den Nettomietzins beeinflusst: Steigen die durchschnittlichen Auslagen der Vermietenden wegen höherer Hypothekarzinsen, sollen die Mietenden diese übernehmen. Falls diese umgekehrt sinken, sollen diese Einsparungen der Mieterschaft zugutekommen. Soweit, so gut. Jedoch: Der Gesetzgeber führte leider keinen Automatismus ein und so profitiert bei einer Senkung bloss jede fünfte Mietpartei.* Und auch diese müssen oft vorgängig mittels eingeschriebenem Brief eine Senkung beantragen. Eine Mehrheit hingegen unternimmt nichts: entweder aus Unwissen oder, um die Vermieterschaft nicht zu verärgern.

In vielen Fällen wird die Senkung nach einer Anfrage korrekt weitergegeben. Es gibt aber auch die hartnäckigen Fälle:

A → Vergleich ohne Grundlage Die Miete sei tiefer als die Orts- und Quartierüblichkeit, deswegen gäbe es keine Mietzinsenkung. Jedoch: Eine 'Orts- und Quartierüblichkeit' muss vom Vermieter konkret nachgewiesen werden, was aufgrund hoher Vergleichsanforderungen sehr selten gelingt.



B → Gegenrechnen Der Senkung wird eine allgemeine Kostensteigerung gegengerechnet – oftmals jährlich 0.5 Prozent des Netto-Mietzinses. Jedoch: In unseren Sektionskantonen (ausser Uri) muss eine Kostensteigerung konkret ausgewiesen werden, allgemeine gelten nicht.

A und B sind die Klassiker. Mietende können dann an die kantonale Schlichtungsbehörde gelangen und erhalten in den allermeisten Fällen recht. Mühsamer – und zum Glück einiges seltener – wird es in den folgenden Fällen:



C → Hochtrabende Worte Von hochtrabenden Sätzen begleitet werden Gesetzes- und Verordnungstexte zitiert, welche jedoch wenig mit der Thematik zu tun haben. Am Schluss kann sogar eine Mietzinserhöhung anfallen, auf die dann aber grosszügigerweise verzichtet wird. Die Wenigsten sind im Mietrecht bewandert und lassen sich von dieser Masche beeindrucken.

D → Hartnäckigkeit Zum Beispiel: Zunächst verrechnet die Verwaltung eine allgemeine Kostensteigerung gegen. Die Mieterschaft interve-

niert, und erhält dann seitenweise Unterlagen zugestellt, welche die Kostensteigerung belegen sollen. Diese überzeugen auch die einbezogene Schlichtungsbehörde nicht, welche daraufhin eine Mietzinssenkung verordnet. Die Verwaltung droht ans Bezirksgericht zu gehen, lässt es dann aber bleiben – dazwischen liegen wieder einige Monate.

Beraten heisst, Mietrecht beachten und individuelle Lösungen aufzeigen

Nicht bloss bei Referenzzinssenkungen befürchten unsere Mitglieder oftmals eine Konfliktverschärfung und Nachteile, wenn sie auf ihrem Recht beharren. Und so ist der eigentliche Konflikt oftmals der Hauptbestandteil zahlreicher Beratungen: Dann steht im Zentrum, was dem konkreten Mitglied in seiner individuellen Situation am meisten bringt. Hierzu zeigen wir unter Einbezug der Rechtslage verschiedene Möglichkeiten auf: Eine kämpferischere Natur will es wissen und ist bereit, trotz schlechten Aussichten viel persönliche Energie in ein Schlichtungsverfahren reinzustecken. Andere hingegen setzen auf Harmonie und sind auch mit einem schlechten Kompromiss zufrieden. Wir tragen zur Entscheidungsfindung bei. Der eigentliche Beschluss liegt aber letztendlich immer beim Mitglied.

→ **Cyrrill Studer Korevaar**, Geschäftsleiter



Illustrationen: Daniel Müller, www.illumueller.ch



*Raiffeisen Immobilien Schweiz 1Q20

Dank Mediation den Konflikt angehen.

Mediation ist eine Methodik der aktiven Konfliktbearbeitung: Eine neutrale Person unterstützt die Konfliktparteien hin zu einem gemeinsamen Ergebnis. Im Zentrum stehen die jeweiligen Interessen und Bedürfnisse und die vereinte Kreativität bei der Lösungssuche. Mediation eignet sich etwa bei Nachbarschaftskonflikten oder belasteten Vermieter-Mieterverhältnissen – vorausgesetzt, beide Parteien lassen sich auf den Prozess ein.

Der MV LUZERN NW OW UR finanziert seinen Mitgliedern unter gewissen Voraussetzungen Mediationen rund um mietrechtliche Konflikte. Die Geschäftsstelle informiert Sie gerne darüber.

Wir sind für Sie da!



Direktberatungen*: Jeden Dienstag bis Freitag nach telefonischer Voranmeldung

Eine Mitgliedschaft lohnt sich! Mit 60.– Franken pro Kalenderjahr (plus einmalige Einschreibegebühr 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

Dienstag bis Freitag | 9.00 – 12.30 Uhr
Telefon 041 220 10 22

Persönliche Rechtsberatung*

Hertensteinstrasse 40 | 6004 Luzern

Dienstag bis Freitag

Mit telefonischer Voranmeldung

Dienstag und Donnerstag

Ohne Voranmeldung | Nur Kurzberatungen*
17.30 – 18.30 Uhr

E-Mail Beratung

Schicken Sie uns ein max. 10 MB grosses E-Mail an 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 VertrauensanwältInnen Rechtshilfe bei gerichtlichen Mietstreitigkeiten. Bei Konflikten bieten wir Ihnen ein Mediationsverfahren an.

Wohnungsabgaben und Mängelberatung

Bei Mängeln in der Wohnung beraten wir Sie kompetent bei Ihnen zu Hause. Bei problematischen Wohnungsabgaben vermitteln wir eine Fachperson. → kostenpflichtig

Mieterhaftpflichtversicherung

Für eine Jahresprämie von nur 12.– 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.

Zügeltransporter mieten

MV-Mitglieder erhalten bei AVIS bis 20% Ermässigung.

Unterstützen

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

*Pandemie Stand April 2021

Bitte erkundigen Sie sich auf unserer Website, ob eine persönliche Beratung möglich ist. Falls Direktberatungen nicht möglich sind, können Sie Ihr Beratungszeitfenster (Telefon oder digital) bei uns telefonisch vereinbaren.

Alle Informationen unter:

→ www.mieterverband.ch/luzern

Mieterinnen- und Mieterverband LUZERN NW OW UR

Hertensteinstrasse 40 | 6004 Luzern

T 041 220 10 22

luzern@mieterverband.ch

www.mieterverband.ch/luzern

Impressum

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

Titelbild: Janmaat Fotografie, Luzern

Druck: Stämpfli AG, Bern