

Protokoll

der Generalversammlung des Mieterinnen- und Mieterverbands Luzern

Mittwoch, 14. Mai 2014, 18.30 Uhr, Casino Luzern

Begrüssung

Präsident Mark Schmid eröffnet die Versammlung um 18.35 Uhr und begrüsst die 315 angemeldeten Mitglieder.

Mark Schmid stellt den Vorstand vor und begrüsst folgende prominente Gäste: Sabine Kissling und Elisabeth Fahrni vom städtischen Sozialamt; Sebastian Dissler, Parteisekretär der SP; Thomas Koch von der ABL; Andi Willinig, Geschäftsleiter EBG und Präsident Regionalverband Wohnbaugenossenschaften Schweiz.

Vom MV werden begrüsst: Die Ehrenmitglieder Sophie Marty und Werner Schnieper; die Wohnungsabnehmer Anton Amrein und Mario von Borstel; die Vertrauensanwälte Thomas Wüthrich und Claudia Zumtaugwald; Revisor Ruedi Schmidig.

Entschuldigt haben sich: Stadtrat von Luzern und Regierungsrat des Kantons Luzern; Rudolf Baumann vom Umwelt- und Energiedepartement; Ruedi Meier, Präsident ABL; Louis Schelbert, Nationalrat und Präsident Wohnbaugenossenschaften Schweiz.

Vom MV haben sich entschuldigt: Heinz Ottiger, Ehrenpräsident; Michael Töngi, Generalsekretär des Schweiz. Mieterverbandes.

Es sind keine Änderungen und Ergänzungen zur Traktandenliste eingegangen. Es wurden keine Anträge gestellt. Präsenzlisten werden keine aufgelegt, da die Anmeldungen schriftlich mit der Anmeldekarte erfolgt sind. Offeriert ist nach der Versammlung das Nachtessen (Pouletbrust oder Tagliatelle).

Eintretensreferat von Mark Schmid

Mark Schmid blickt zurück aufs vergangene Jahr: Letztes Jahr war der Bedarf an Beratungen rekordhoch. Auf ein Mitglied kommt fast eine Nachfrage nach Beratung. Die drei thematischen Spitzenreiter waren die Heiz- und Nebenkostenabrechnung, Renovation und Mängel und die Durchsetzung von Mietzinsreduktionen aufgrund des gesunkenen Referenzzinssatzes. Trotz steigenden Beratungen blieben die Kosten für Rechtsfälle stabil, was zeigt, dass die grosse Mehrheit der Rechtsfälle erfolgreich und ohne Kostenfolgen abgeschlossen werden konnten. Auch auf der Ebene des politischen Einsatzes für die Mietenden konnten Erfolge erreicht werden. Aufgrund der im Jahre 2012 gewonnenen Initiative «Für zahlbaren Wohnraum» hat die Stadt Luzern die verbindliche Vorgabe, innert 25 Jahren 2300 zusätzlichen gemeinnützig vermieteten Wohnungen zu realisieren. Schmid ruft alle Beteiligten dazu auf, nun den Projekten die Steine aus dem Weg zu räumen: An der Bernstrasse müssen ABL und BG Matt endlich bauen können; an der Industriestrasse muss die Ausschreibung nun laufen, erst die Ausschreibung könne zeigen, was realisierbar ist.

Schmid meint, dass seit unserer kantonalen Abstimmung im Jahre 2007 die Stimmung positiv umgeschlagen habe: Beim Kanton etwa wurde für eine Baulandreserve in Ebikon, Obfildern, eine Testplanung gemacht, die nun vorsieht, dort 30% gemeinnützigem Wohnungsbau zu realisieren. Horw übergibt zwei Baugenossenschaften Baufelder im Ortskern, um ein besseres Angebot für Familien und Wohnen im Alter zu

erreichen. Weitere Gemeinden haben das Thema auf die Traktandenliste gesetzt, der Kanton sucht Wege, sie dabei zu unterstützen.

Eine zweifelhafte Errungenschaft ist die von den Stimmberechtigten im Kanton Luzern beschlossene Abschaffung der Liegenschaftssteuer im vergangenen Februar. Der HEV muss nun den Tatbeweis erbringen, dass die steuerliche Entlastung den Mietern weitergegeben wird.

Im Februar wurde die Einwanderungsinitiative der SVP angenommen. Das Thema betrifft uns insofern, als auch Leute, die im Rahmen der Personenfreizügigkeit zuwandern, auf den Wohnungsmarkt treten. Wir müssen aber sehen, dass die qualifizierten Einwanderer unsere Wirtschaftsentwicklung mittragen.

Gemäss einer Studie des BWO dominiert die Zuwanderung ausländischer Bevölkerung vor allem das oberste Einkommenssegment und damit das teure Mietwohnungssegment. Es braucht mehr Anstrengungen zur Lösung der Wohnprobleme und mehr Schutz vor spekulativem Profit statt populistische Suche nach Sündenböcken.

Der Schweiz. Mieterverband arbeitet zudem an einem Initiativprojekt, das zusätzliche preisgünstige Wohnungen anstrebt und dazu u.a. die Landreserven der Regiebetriebe des Bundes (SBB, Post, Armee) vermehrt für den zahlbaren Wohnraum nutzen will, etwa über ein Vorkaufsrecht der Gemeinden.

Eine Studie der Hochschule für Wirtschaft im Auftrag des Kantons hat auch gezeigt, dass die BewohnerInnen bei gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften den tieferen Flächenverbrauch pro Kopf haben als im freien Markt und trotzdem zufriedener sind. Auch für Luzern bestätigt sich, dass die Mieten für vergleichbare Objekte bei den Wohnbaugenossenschaften tiefer liegen. Die Genossenschaften haben eine bessere Altersdurchmischung, ältere Menschen können eher im angestammten Umfeld bleiben und z.B. in eine kleinere Wohnung wechseln. Dies alles sind Beiträge der Wohnbaugenossenschaften zu einem nachhaltigen Wohnen.

Zu den Traktanden

1. Wahl der Stimmzählerinnen und Stimmzähler

Als Stimmzähler stellen sich zur Verfügung:

Herr Luciano Castelrotto, Frau Rosmarie Marfurt, Frau Helen Bachmann

Sie werden einstimmig gewählt.

2. Protokoll der Generalversammlung vom 21. Mai 2013

Das vom Geschäftsleiter Beat Wicki verfasste Protokoll liegt auf. Es war ebenfalls auf der Homepage einsehbar.

Es gibt keine Bemerkungen. Das Protokoll 2013 wird einstimmig genehmigt.

3. Jahresbericht 2013

Der Jahresbericht wurde den Mitgliedern mit der Einladung zur GV zugestellt. Auf ein Vorlesen wird verzichtet.

Es gibt keine Bemerkungen und somit ist der Jahresbericht 2013 genehmigt.

4. Rechnung 2013

4.1. Bericht des Kassiers

Der Kassier Kuno Kälin erläutert die Rechnung 2013, die mit einer Bilanzsumme von 960'531 Franken und einem Gewinn von 13'556 Franken abschliesst, budgetiert waren 6'200 Franken. Der Mitgliederzuwachs im Jubiläumsjahr bescherte einen Mehrertrag. Bei der Rechtshilfe musste das Budget nicht ausgeschöpft werden. Eine Verschiebung gab es bei den Personalkosten. Durch die Ablösung einer Rechtsberaterin im Mandatsverhältnis und der Festanstellung einer neuen Rechtsberaterin gab es weniger Auslagen bei der Rechtsauskunft, jedoch Mehraufwand bei den Lohnkosten. Unter dem Strich gleichen sich die Kosten aber wieder aus. Der Budgetbetrag für Marketing und Kampagnen wurde überzogen, weil Ende Jahr kurzfristig die Kampagne gegen die Abschaffung der Liegenschaftssteuer geführt wurde. Des Weiteren war es möglich den Personalfonds zu öffnen.

4.2. Bericht des Revisors

Die Mitglieder haben den Revisorenbericht mit der GV Einladung erhalten. Deshalb wird auf ein Vorlesen verzichtet. Revisor Ruedi Schmidig bestätigt die einwandfrei geführte Buchhaltung.

4.3. Genehmigung Rechnung und Entlastung des Vorstandes

Mark Schmid beantragt der Versammlung die Rechnung 2013 zu genehmigen, dem Vorschlag des Vorstandes, den Gewinn von Fr. 13'556 dem Gewinnvortrag gutzuschreiben, zuzustimmen, und den Vorstand zu entlasten.

Die Versammlung stimmt einstimmig zu.

5. Wahlen

5.1. Vorstand

Vizepräsident Christoph Wildisen führt durch das Wahlprozedere. Alle bisherigen Vorstandsmitglieder stellen sich wieder zur Verfügung. Der Vorstand wird in globo einstimmig wiedergewählt.

Kuno Kälin wird als Kassier für ein weiteres Jahr einstimmig gewählt, ebenso Mark Schmid als Präsident per Akklamation.

5.2. Revisor

Ruedi Schmidig wird einstimmig als Revisor wiedergewählt.

6. Budget 2014

Der Kassier Kuno Kälin stellt das Budget 2014 vor. Es wird ein Gewinn von 7'500 Franken veranschlagt. Durch die Zunahme der Mitglieder kann ein höherer Ertrag budgetiert werden. Die übrigen Posten sind Fortschreibungen der letzten Jahre.

Mark Schmid teilt mit, dass bereits mit dem vom Vorstand genehmigten Budget 2014 gearbeitet wird und da der Mitgliederbeitrag gleich bleibt, nicht darüber abgestimmt werden muss (ordentlicher Jahresbeitrag 60 Franken, ABL Kollektivmitglieder 30 Franken).

7. Verschiedenes

Ein Mitglied will wissen, ob immer noch über eine Mietrechtsreform diskutiert wird und gibt zu Bedenken, dass eine Abkopplung des Mietzinses vom Referenzzinssatz und eine Anbindung an die Teuerung stetig steigende Mieten bedeuten würde. Als weitere Frage will er wissen, wie Mieter vorzugehen haben, wenn infolge Sanierungen leer gekündigt wird. Desweiteren stellt er fest, dass die Investoren nur in Luxuswohnungen investieren.

Mark Schmid antwortet, dass auf Initiative der Bundesrätin Leuthard versucht wurde bei einem runden Tisch gemeinsam eine Lösung für ein einfacheres Mietrecht zu finden. Die Anbindung des Mietzinses an die Teuerung sei eine Option gewesen. Da sich die Parteien jedoch nicht einigen konnten, sei eine Revision in weiter Ferne gerückt. Als einzige Neuerung gilt der für die ganze Schweiz gültige Referenzzinssatz und habe eine stabilisierende Wirkung. Zur Frage der Luxuswohnungen sagt Schmid, dass die Investoren freie Hand hätten, aber mit Planungsinstrumenten wie beispielsweise der neuen Bau- und Zonenordnung in der Stadt Luzern Einfluss genommen werden kann. Ebenso sieht das Raumplanungsgesetz Möglichkeiten vor, planerischen Mehrwert zu gunsten von zahlbarem Wohnraum abzuschöpfen.

Christoph Wildisen beantwortet die Frage der Kündigungen. Er sagt, dass eine Kündigung bei der Schlichtungsbehörde innert Frist anfechtbar sei. Die Schlichtungsbehörde würde prüfen, ob die Kündigung missbräuchlich sei oder nicht. Falls die Kündigung rechtmässig sei könne über eine Fristerstreckung verhandelt werden und jeder Einzelfall werde geprüft.

Ehrenmitglied Werner Schnieper meint, wenn man in der Zeitung den Wohnungsmarkt anschaut, stelle man sehr schnell fest, dass Wohnpolitik weiterhin ein grosses Thema bleibe. Er spricht dem Vorstand und dem Präsidenten für das Engagement sein volles Vertrauen und Dank aus.

Mark Schmid macht noch auf die wohnpolitische Veranstaltung vom 22.5.14 aufmerksam.

Mark Schmid schliesst den offiziellen Teil um 19.30 Uhr.

Beat Wicki begrüsst den Referenten Urs Raschle und stellt ihn kurz vor. Urs Raschle referiert zum Thema Energiesparen und Elektrosmog vermeiden. Im Referat gibt er einen Überblick über die Stromverbraucher in der Wohnung und erläutert, bei welchen Anlagen es sich am meisten lohnt, Energie zu sparen. Er macht aber auch darauf aufmerksam, dass insbesondere bei Lichtquellen Energiesparen auf Kosten von Elektrosmogimmissionen nicht immer vorteilhaft ist.

Ab 20.05 Uhr wird das Essen serviert. Angemeldete Gäste 315, bestellte Essen 270, servierte Essen 250, davon 5 Vegi.