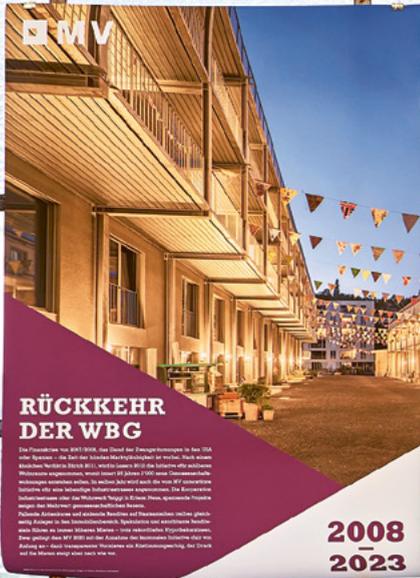


JAHRES BERICHT 2023



EINLADUNG ZUR GV 2024

Gespräch: Brutalistische Architektur im Kanton Luzern **S.4-7**
Wechsel im Vorstand und der Geschäftsstelle **S.14**

EINLADUNG ZUR GV

MONTAG, 13. MAI 2024, 18.15 UHR

Kulturzentrum Südpol, Arsenalstrasse 28, Kriens

Traktanden

01. Begrüssung
02. Wahl der Stimmzählenden
03. Protokoll der Generalversammlung 2023
04. Jahresbericht des Präsidenten und der Geschäftsstelle
05. Rechnung 2023
 - a. Bericht des Kassiers
 - b. Revisionsbericht
 - c. Genehmigung Rechnung
06. Budget 2024
07. Wahlen
 - a. Präsident Mario Stübi und Kassier Marc Busch stellen sich zur Wiederwahl
 - b. Marcel Budmiger tritt aus dem Vorstand zurück. Die übrigen Vorstandsmitglieder stellen sich zur Wiederwahl
 - c. Der Vorstand schlägt David Roth neu zur Wahl in den Vorstand vor
 - d. Die bisherige Revisorin Gabriela Kurer stellt sich zur Wiederwahl
08. Verschiedenes

Michael Elsener, der «smarteste Comedian der Schweiz» beim MV

Michael Elsener ist schnell, aktuell und ziemlich charmant. Mit seinen Parodien, Stand Ups und satirischen Erklär-Clips ist der gebürtige Zuger über den deutschsprachigen Raum hinaus bekannt geworden. Mit Leichtigkeit kombiniert er Politik und Humor und wir freuen uns sehr, dürfen wir Michael Elsener nach dem offiziellen Teil der GV bei uns begrüssen.



EIN JAHR FÜR DIE GESCHICHTSBÜCHER

Highlights und Herausforderungen prägten das Jubiläumsjahr 2023 gleichermaßen; Erfolge an der Urne, ein erfreulicher Mitgliederzuwachs und rekordverdächtig viele Beratungen. Für Ihre Solidarität bedanke ich mich. **Sehen wir uns an der GV?**

Nicht nur wegen des 100. Geburtstags unserer MV-Sektion wird 2023 in mein persönliches Geschichtsbuch eingehen. Die Highlights gaben sich im Laufe des Jahres nur so die Klinke in die Hand.

– Wir haben erfolgreich mitgeholfen, gleich zwei Referenden auf nationaler Ebene gegen mieterfeindliche Vorlagen zustande zu bringen. Abgestimmt wird diesen Herbst und mit dem Einsatz aller können wir diese Abstimmungen gewinnen.

– «Dank» zwei Erhöhungen des Referenzzinssatzes haben wir unsere Mitglieder beraten, was das Zeug hält. Dutzende Neumitglieder zeugen davon, insgesamt sind wir inzwischen über 12 000 Mitglieder.

– Drei Tage nach ihrem Grusswort an unserer Jubiläumsgeneralversammlung ist Ylfete Fanaj in den Luzerner Regierungsrat gewählt worden. Somit ist in diesem Gremium endlich wieder eine Stimme der Mieter*innen vertreten.

– Ein klares Signal für den Schutz des Wohnraums haben wir in der Stadt Luzern mit dem deutlichen Ja zu unserer Airbnb-Initiative erreicht. Derzeit befasst sich die Politik mit der Umsetzung des Volksbegehrens und in wenigen Monaten wird ein griffiges Reglement mit schweizweitem Modellcharakter in Kraft sein.

Es gäbe noch viel aufzuzählen, aber mein Platz hier wird langsam knapp. Denn ich bin noch auf ein paar Zeilen angewiesen, in denen ich Dankeschön zu sagen habe. Merci vielmals, dass Sie Mitglied sind unseres Verbands. Damit zeigen Sie Solidarität mit allen, die Wohnungen nicht besitzen, sondern mieten. Ihr Mitgliederbeitrag ermöglicht es uns, denen beratend zu helfen, die mit einer ungerechtfertigten Kündigung, einer überhöhten Mietzinserhöhung

oder anderen mierechtlichen Problemen konfrontiert sind. Das Mietrecht ist kompliziert, Information tut not. Bleiben Sie auf dem Laufenden über unseren Newsletter, das Magazin Mieten+Wohnen und unsere Facebook-Seite.

Nun freut es mich, Sie am 13. Mai in Kriens zu unserer GV begrüßen zu dürfen. Moment, Kriens ... da war doch was? Genau, seit diesem März sammeln hier Grüne und SP gemeinsam mit Unterstützung des MV für ihre Wohninitiative. Damit soll das stete Verschwinden von preisgünstigen Wohnungen gestoppt werden. Ich wünsche den Engagierten das gleiche wie uns allen: viel Erfolg im Einsatz für die Anliegen vom uns Mieter*innen.

→ **Mario Stübi, Präsident**



ANMELDUNG

Sie können sich mit der beigelegten Antwortkarte, dem untenstehenden QR-Code oder unter mieterverband.ch/mv-lu/gv24 für die GV anmelden.

→ Die Anmeldefrist läuft bis am **Montag, 5. Mai 2024**



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
Titelbild: Stefano Schröter, Luzern
Druck: Stämpfli AG, Bern

BRUTALISMUS VOR DER HAUSTÜRE

Brutalismus. Von den einen gehasst, von den anderen gefeiert hinterliess der Architekturstil der 1960er und 1970er Jahre auch bei uns seine Spuren. Der in Luzern tätige Architekt Giacomo Paravicini hat zusammen mit Michael Scherer, welcher die Gebäude fotografierte, 53 brutalistische Bauten aus dem Kanton Luzern dokumentiert.

Im Zug von Bern nach Luzern, auf der linken Seite über dem Wiggertal thronend: Das Mädcheninstitut Marienburg. Beim Spaziergang der Emme entlang, aus dem Wald kommend: Das Grundwasserpumpwerk Thorenberg. Im Strandbad Lido, beim Blick in Richtung Abendsonne: Das Aalto-Hochhaus im Schönbühl. Aus der Zahnradbahn heraus, kaum lässt man den Hochnebel hinter sich: Die Hotelanlage Rigi Kaltbad. Es sind Bauten mit unbestreitbarer Präsenz, die Giacomo Paravicini in seinem Buch zur Brutalistischen Architektur im Kanton Luzern dokumentiert. Wie der Autor in der Reflexion über sein Buch selbst festhält, ist der Baustil kontrovers und wird trotz seines Revivals noch immer als «ästhetischen Vandalismus» verunglimpft. Das Gespräch mit Giacomo Paravicini führt uns weder zu einer Rechtfertigung noch zu einer Erklärung dieses Baustils. Vielmehr dreht es sich um die konkreten Bauten, die Umstände ihrer Entstehung und die Frage nach ihrer Zukunft.

Ausgangspunkt für das Buch war Giacomo Paravicinis Erfahrung aus dem Wettbewerb zum Alters- und Pflegeheim Grossfeld in Kriens. Jahrzehntelange Vernachlässigung hinterliessen am Gebäude des Luzerner Architekten Walter Rüssli ihre Spuren und trotzdem, so Paravicini, wäre der Erhalt möglich gewesen. Realisiert wird nun ein Neubau, zeitgemäss mit viel Holz und nach Nachhaltigkeitskriterien. «Der Abrissentscheid ist ein Luxusproblem. In der Schweiz kann man sich den Abriss leisten.» Das Motiv dahinter sei auch unser «zwanghaftes Streben nach schweizerischer Perfektion und Makellosigkeit». Das Alter des Gebäudes, dass man an seiner Patina ablesen kann, wird als Mangel wahrgenommen. Gleichzeitig führt ebendieser Hang zur Perfektion und zu einer einheitlichen ästhetischen Vorstellung, wie ein Gebäude auszu-sehen und sich im Bestand einzureihen hat. Der «Ersatz-

neubau» ist deshalb oftmals die banalste und einfachste Schlussfolgerung. Zwar ändert sich der Zeitgeist und das Bauen im Bestand rückt mehr in den Fokus, aber viele der Gebäude sind nach wie vor vom Abriss bedroht. Das Buch will diese dokumentieren, solange noch die Möglichkeit dazu besteht.

«In der Schweiz kann man sich den Abriss leisten.»

Aus Mieter*innensicht fällt auf, dass Wohngebäude aus der Epoche geschätzte Wohnlagen sind, im Buch beispielsweise repräsentiert durch das Hochhaus im Schönbühl, die Mehrfamilienhäuser an der Büttenenstrasse oder die Terrassenwohnungen im Würzenbachquartier. Die Wohnqualität führt Giacomo Paravicini auf die grosszügigen Grundrisse, den Einsatz von hochwertigen Materialien und die Lichtführung zurück. Neben dem damals zunehmenden Wohlstand, der zu mehr Wohnflächenkonsum führte, steht dahinter aber auch ein entsprechender Gestaltungswille sowie Möglichkeiten technischer Neuerungen wie grösseren, isolierten Fensterflächen.

Als meistens privilegierte Wohnlagen haben sie mit den zahlreichen Beispielen von staatlichen und sakralen Repräsentationsbauten gemeinsam, dass sie beim Bau einen hohen Stellenwert hatten. Das zeigte sich für Giacomo Paravicini auch in der Recherche zum Buch. «Sei es beim Hausdienst, dem Sakristan oder den Bewohnenden: Teil dieser Bauten zu sein, erfüllt viele mit Stolz. Insbesondere bei den Einfamilienhäusern sind es häufig noch jene Generationen, welche beim Bau dabei waren und einen grossen Teil ihres Lebens darin verbracht haben.»

Neben dem Stellenwert und dem Repräsentationszweck



Die vier Häuser an der Büttenenstrasse 12-18 wurden von 1972 bis 1979 nach den Plänen von Walter Rüssli gebaut. Vom Konzept her, inklusive Planschbecken und Duschen auf der Dachterrasse, basieren die Häuser auf Le Corbusiers «Unité» in Marseille. // Bild Michael Scherer



Die Terrassenhäuser an der Würzenbachstrasse wirken eher wie ein Park und überwinden kaskadenartig den Hang neben dem Kirchenzentrum St. Johannes und dem Schulhaus Schädtrüti. Erbaut 1974 bis 1979 nach Plänen von Joe Gasser. // Bild Michael Scherer

war es auch das Bauen auf der «Grünen Wiese», welches diesen Baustil begünstigte. In der Entstehungszeit der im Buch repräsentierten Bauten, also in den 1960er und 1970er Jahren, gab es noch keine raumplanerischen Einschränkungen. Quartiere wie das im Würzenbach in Luzern wurden als Erweiterung der Stadt geplant. «Das Kirchenzentrum St. Johannes bildet zusammen mit dem gegenüberliegenden Schulhaus Schädtrüti das Zentrum des damals aufkommenden Quartiers, um das sich dann später die Terrassenwohnungen gesellten.» Damit verbunden ist im entfernten Sinne auch eine städtebauliche Idee, wie sie der Luzerner Armin Meili bereits 1940 postulierte. Die Erweiterung der Stadt mittels umliegender Satellitenstädte sollte die Gefahr einer zu dicht bebauten Grossstadt verhindern, um gemäss Meili, die «seelische Entfaltung der Einwohner» nicht zu ersticken.

Heute hingegen steht der Schutz der verbliebenen «Grünen Wiesen» im Vordergrund, die Verdichtung soll gegen Innen erfolgen. Könnte sich heute ein so prägender Stil herausbilden? Konnte der Brutalismus nur entstehen, weil es keine Nachbarn mit Einspracherechten gab? «Mit Sicherheit waren damals die Gestaltungsmöglichkeiten grösser.» Giacomo Paravicini nennt vor allem den ökonomischen Druck und Gestaltungsnormen, die heute die Entwurfs- und Umsetzungsfreiheiten einschränken und entsprechende Stilaufkommen hemmen. Sowie auch das juristische Spannungsverhältnis: «Grundstücke oder Liegenschaften, die beispielsweise aufgrund Einsprachen brachliegen, haben Mehrkosten zur Folge, welche die Bauherrschaft miteinkalkulieren». Entsprechend fördern Einsprachen den ökonomischen Druck. Diese Kosten werden dann abgewälzt. Bei der Architektur wird abgestrichen und es entstehen höhere Miet- oder Kaufkosten. «Als Gesellschaft sind wir gefordert, nicht immer die individuellen Bedürfnisse in den Vordergrund zu stellen, sondern auch mal etwas zu akzeptieren.»

Gerade Repräsentationsbauten verlieren mit der Zeit ihren Zweck – besonders, aber nicht nur, die Sakralbauten: Kirchen bleiben immer häufiger leer, Anforderungen an Schulräume verändern sich oder Einfamilienhausquartiere sollen verdichtet werden. Haben die dokumentierten Bauten eine Zukunft? «Bestehende, intakte Strukturen

haben immer eine Zukunft. Wer abreisst, sollte sehr gute Gründe vorweisen!» Gerade auch mit Blick auf die immense Menge grauer Energie, die in diesen massiven Bauten enthalten ist, plädiert Giacomo Paravicini für einen bedachten Umgang mit dem Bestehenden. Natürlich führen Erneuerung und Sanierung zu Kosten. Aber, so Paravicini, «wer, wenn nicht wir, als reichstes Land, soll den Erhalt schaffen».

«Wer intakte Strukturen abreisst, soll sehr gute Gründe dafür haben.»

Da mit verbunden ist auch die Frage, was sich Giacomo Paravicini für «seine» Bauten wünscht. «Das Buch soll Kämpfer für diese Epoche und ihre Bauten sein. Ohne jedoch auf ein denkmalgeschütztes Podest gehoben zu werden, wo jegliche Veränderungen unmöglich werden.» Dass Umbau und Umnutzung möglich sind, beweisen für ihn beispielsweise Schulbauten, die den Erhalt des Bestandes mitdenken. Inzwischen werde auch gewürdigt, wenn mit wenigen Eingriffen ein Mehrwert geschaffen wird. «Schliesslich bewegt man sich da im Spannungsfeld gesellschaftlicher Anforderungen.» Gerade auch beim Wohnen muss die Vorstellung, «was ein Haus leisten soll, was Wohnen ist» hinterfragt werden. «Wie viele Quadratmeter Wohnfläche brauchen wir und wenn wir nicht bei der Badewanne, der zweiten Toilette oder dem Reduit Abstriche machen können, können wir es dann irgendwo? In Anbetracht der prekären Wohnlage sind das noch die ganz angenehmen Fragen, mit denen wir uns konfrontieren müssen.»

Das Gespräch führte

→ **Daniel Gähwiler**, Co-Geschäftsleiter

Das Buch «Brutales Luzern – Brutalistische Architektur im Kanton Luzern» von Giacomo Paravicini, mit Bildern von Michael Scherer, ist 2023 im Quart Verlag erschienen. (ISBN 978-3-03761-293-4)

STEIGENDE KOSTEN BEDRÄNGEN AUCH DEN MITTELSTAND

Die Erhöhung des Referenzzinssatzes liess auch die Mietzinse steigen. Zusätzlich belastete die massive Teuerung und die hohen Energiekosten das Portemonnaie vieler Mieter*innen. So erging es auch den Müllers.

Frau und Herr Müller* erscheinen pünktlich zu unserem vereinbarten Beratungstermin bei mir im Büro. Der Anlass für die Beratung ist eine Mietzinserhöhung von rund CHF 140, welche per Einschreiben an das Ehepaar überbracht wurde. Sichtlich bestürzt darüber eröffnet Frau Müller das Wort: «Bei so einer hohen Miete können wir kaum mehr unseren Lebensunterhalt bestreiten. Alles ist teurer geworden: die Miete, die Lebensmittel, die Krankenkasse und gerade erst haben wir noch die Heiz-Nebenkostenabrechnung erhalten, welche doppelt so hoch ausfällt. Was sollen wir tun? Wir können das nicht bezahlen. Umziehen können wir auch nicht. Finden Sie mal eine bezahlbare Wohnung».

Während Frau Müller erzählte, dass auch der Unterhalt in dieser Liegenschaft nicht zufriedenstellend geleistet würde und Mängel nur zaghaft beseitigt würden, überprüfte ich ihre Unterlagen. Das Ehepaar lebte bereits seit 15 Jahren mit ihren Kindern in derselben 4½-Zimmerwohnung. Seither ist die Miete auf Antrag mehrmals dem Referenzzinssatz angepasst und gesenkt worden. Zu Beginn betrug der Mietzins CHF 1'800 und zuletzt im Juli 2017 CHF 1'515. Die Miete ist fast um CHF 300 gesunken. Der Referenzzins betrug zu Beginn 3.5% und bei der letzten Anpassung im Juli 2017 1.5%. «Wie kann es sein, dass wir nun einen Aufschlag von rund CHF 140 erhalten von CHF 1'515 auf CHF 1'654?», fragt mich Herr Müller, der bisher schweigsam neben seiner Frau sass. Aus der Mietzinserhöhung geht hervor, dass wegen des gestiegenen Referenzzinses und der Teuerung der Mietzins um fast 6% teurer geworden ist. Herr Müller macht mich auf eine dritte Position aufmerksam, die er nicht versteht: fast 3.5% des Aufschlags machen «allgemeine Kostensteigerungen» aus. «Können Sie mir das bitte mal erklären?», fragt Herr Müller.

So wie den Müllers ging es vielen Mieter*innen. Die meisten haben seit Juni 2023 eine oder gar zwei Mietzinser-

höhungen erhalten. Wenn von der Verwaltung dann auch noch eine happige Nachforderung wegen der Heiz-/Nebenkosten gestellt wurde, «löpft es einigen den Hut». Verständlicherweise. Auch Frau und Herr Müller haben genug. Die Frau erzählt, dass sie die Wohnung vor 15 Jahren in demselben Zustand übernommen hätten. Seither wurde nichts gemacht. Die uralte Sonnenstore gleiche eher einem gebrauchten Bootssegel: zerfetzt, dreckig und unansehnlich. Die Badewanne habe kaum mehr einen Belag und das Putzen mache es nur noch schlimmer. So wie hier kamen einige Dinge zusammen. Deshalb seien sie nun hier, verteidigte sich das Paar. Sie wollten nun wissen, ob das alles rechtens sei.

Ich erkläre dem Paar, dass die Anpassungen wegen dem Referenzzins und der Teuerung korrekt berechnet seien. Dass dieser Aufschlag von rund 6% wohl zu akzeptieren sei. Die allgemeine Kostensteigerung aber sei genauer zu betrachten. Darunter fallen Kosten wie die Hypozinsen, öffentliche Gebühren, Baurechtszinse, Versicherungsprämien sowie Unterhaltskosten. All diese Kosten trägt die Vermieterschaft. Macht diese geltend, es sei teurer geworden, kann der Mietzins erst angehoben werden, wenn beim Vergleich zweier Dreijahresdurchschnittswerte ein Kostenanstieg belegt werden kann. Die Beweislast liegt beim Vermieter oder der Vermieterin. Da es sich um eine mühsame Rechenarbeit handelt, greifen Verwaltungen und Vermieter*innen auf ein anderes Hilfsmittel zurück: Eine Kostenpauschale von 0.5% pro Jahr ist usus.

Was die meisten nicht wissen: Auch bei jeder Senkung wurden diese Pauschalen mitberechnet, sodass die Senkungsansprüche der Mieter*innen über all die Jahre geschmälert wurden. Als ich meinen beiden Ratsuchenden meine Mietzinsberechnung vorlege, staunen die beiden nicht schlecht. Der Mietzins beträgt gemäss meiner Berechnung neu nicht CHF 1'654, sondern lediglich CHF 1'529. Die Differenz beträgt sage und schreibe CHF 125,



Illustration Pattie Sandri

die jeden Monat eingespart werden könnten.

Die Kostenpauschale gab viel zu reden. Nicht nur bei uns, sondern auch bei der kantonalen Schlichtungsbehörde. Wie auch wir wurde sie mit Fällen überhäuft. Diese hohe Fallzahl ist meiner Ansicht nach nicht ein Resultat von falschen Berechnungen oder lauter missbräuchlicher Mietzinsaufschläge. Nein, die hohe Fallzahl schreit deutlich «Stopp, uns reicht!». Mieter*innen wehren sich, weil sie finanziell «über»-belastet sind, weil kaum bezahlbare Wohnungen zu finden sind und weil sie sich schlechtergestellt fühlen.

Auch Frau und Herr Müller möchten sich wehren. Sie fechten die Mietzinserhöhung insbesondere wegen der Kostenpauschale an. Sie möchten nicht mehr bezahlen, als was belegt und berechtigt ist. Die Hemmungen vor einem Gerichtsverfahren sind zwar gross. Als ich aber erkläre, dass zuerst die Schlichtungsbehörde und nicht gleich das Gericht zuständig ist, sind die beiden erleichtert. Das Schlichtungsverfahren soll relativ unkompliziert und kostenlos zu einer Lösung zwischen Mieter- und Vermieterschaft führen. Ich vereinbare mit den Mietern, dass sie vor

dem Verhandlungstermin noch einmal zu uns in die Beratung kommen. Damit sie besser vorbereitet sind, damit sie besser argumentieren können und hoffentlich mit einem guten Resultat aus der Verhandlung gehen.

Das letzte Jahr zeigte deutlich, wie wichtig unsere Arbeit auf der Geschäftsstelle ist. Auf mietrechtlicher Ebene konnten so einige Mietzinserhöhungen herabgesetzt werden. Wohnpolitisch müssen wir die Mieterrechte schützen. Wir sind dran, aber es gibt noch einiges zu tun.

→ **Nadja Burri**, Co-Geschäftsleiterin

*Name geändert

ZUSAMMEN – FÜR UNS MIETER*INNEN

Das vergangene Jahr war für die Haushalte nicht einfach, das kommende Jahr wird auch nicht einfacher. Umso wichtiger zu wissen, dass auch in anspruchsvollen Zeiten unsere Beratung funktioniert.

Vor einem Jahr, an der Generalversammlung 2023, gab es uns MV-Schweiz-Vorstandsmitglied und Nationalrätin SP/ZH Jacqueline Badran mit auf den Weg – Wir müssen uns wieder mehr für die eigenen Anliegen als Mieter*innen einsetzen. Was damals als Ansporn zu unserem Jubiläumsjahr gedacht war, entwickelte sich während des Jahres zu einer immer drängenderen Notwendigkeit.

Schon damals absehbar war die Erhöhung des Referenzzinssatzes und damit einen Anstieg der Mieten für viele Haushalte. Betrieblich waren wir darauf vorbereitet. Wir überprüften unsere Prozesse, aktualisierten Merkblätter und Broschüren, bereiteten den Online-Mietzinsrechner vor, stockten unser Beratungsteam auf und bildeten uns mietrechtlich weiter. Trotz hunderter zusätzlicher Anfragen erhielten alle Mitglieder eine gute und verlässliche Beratung. Und diese Beratung war auch vielfach dringend notwendig. Als nämlich der Bundesrat sich endlich dazu durchringen konnte, Kostenpauschalen in Zukunft bei Mietzinserhöhungen verbieten zu wollen, hatten bereits hunderte Mieter*innen nach Beratung durch den MV diese Kostenpauschalen erfolgreich angefochten.

Trotzdem, viele Mieter*innen wussten nicht Bescheid, haben die Mietzinserhöhung nicht angefochten und damit ungerechtfertigte Kostenpauschalen rechtsgültig akzeptiert. Gerade in solchen Zeiten ist es wichtig, dass wir als MV präsent sind und die Mieter*innen unser Beratungsangebot kennen. Im vergangenen Jahr ist uns das gelungen. Mit dem 100-Jahr-Jubiläum waren wir am Fumetto präsent, zeigten unsere Jubiläumsausstellung am Industriestrassefest und es gab Jubiläumsberichte in Zeitung und Radio. Das erfreuliche Plus bei den Mitgliedern kommt daher nicht völlig unerwartet.

Aber meistens bedeuten mehr Medienanfragen nichts Gutes für die Mieter*innen. In diesem Jahr waren es vor allem die zunehmende Wohnungsknappheit und die Sanierungs-

kündigungen, die einem als Mieter*in Kopfzerbrechen verursachen musste. Es ist befremdlich, wie da von gewissen Immobilienkreisen mit der grossen Kelle angerührt wird, Unsummen investiert werden, wie abgerissen und mit Hochglanzprospekten um sich geworfen wird, als gäbe es kein Morgen mehr. Dass wertvoller Wohnraum monate- oder sogar jahrelang leer steht, wie beim CS-Renditeprojekt am Kauffmannweg – «betrieblich notwendig». Dass dabei Traditionshäuser verloren gehen, wie beim LUBK-Abriss des Kleintheaters – «wegen der Rendite unumgänglich». Dass über 200 Menschen aufs Mal ein neues Zuhause suchen müssen, wie bei der SUVA-Totalsanierung Langensandstrasse/Matthofring – «wer's sich leisten kann, darf wieder einziehen». Ob dieser Haltung ist es notwendig, sich als Mieter*innen wieder gemeinsam für die eigenen Anliegen einzusetzen. Mit dem Bevölkerungsantrag «Preisgünstiger Wohnraum muss erhalten bleiben» und der neu lancierten «Krienser Wohninitiative» tun wir genau das. Während der heutigen Wohnkrise soll während acht Jahren eine Bewilligungspflicht für den Abriss, den Umbau bei Verlust von preisgünstigem Wohnraum und die Zweckänderung von Wohnraum bewilligungspflichtig werden. Renditesanierungen wollen wir so den Riegel schieben.

Zum Ende des Jahres bescherte uns die Rendite-Lobby im Bundeshaus noch ein besonderes Weihnachtsgeschenk: Mit den zwei Rauswurf-Vorlagen zur Untermiete und zum Eigenbedarf würde es für die Vermieterschaft noch einfacher, Mieter*innen die Wohnung zu kündigen. Gegen beide Vorlagen haben wir noch im Advent genügend Unterschriften für ein Referendum gesammelt und das «Geschenk» so postwendend retourniert. Wie wir uns zusammen für unsere Anliegen einsetzen, werden wir im Herbst an der Urne wieder mal beweisen können.

→ Daniel Gähwiler, Co-Geschäftsleiter



Leere Häuser – trotz Wohnungsnot. In Zusammenarbeit mit dem Künstlerduo Simón und Camilo Schwarz machte der MV im Januar 2024 auf die Leerstände hinter den Fassaden der Luzerner Altstadt aufmerksam. /// Bild: Simón Schwarz, Camilo Schwarz

RECHNUNG UND BUDGET

BILANZ PER 31.12.2023

Aktiven	31.12.2023	Vorjahr
Kassa, Post, Bank	499'089	452'711
Debitoren, Transitorische Aktiven	23'240	38'138
Finanzanlagen	547'687	567'512
Mobilien	9'105	4'915
Total Aktiven	1'079'121	1'063'276
Passiven		
Kreditoren, Transitorische Passiven	667'486	553'995
Rückstellungen	30'000	107'800
Rechtshilfefonds	135'000	135'000
Sozial- und Schadenfonds	21'000	21'000
Kampagnenfonds	80'000	80'000
Personalfonds	95'000	95'000
Gewinnvortrag	70'481	103'381
Gewinn, Verlust	-19'846	-32'900
Total Passiven	1'079'121	1'063'276

ERFOLGSRECHNUNG 2023 UND BUDGET 2024

Ertrag	31.12.2023	Budget 23	Budget 24
Mitgliederbeiträge	711'233	700'000	847'000
Zins- und Werschriftenertrag	5'206	4'000	5'000
Diverse Erträge	44'045	46'000	48'000
Auflösung Rückstellungen	77'800	0	0
Total Ertrag	838'284	750'000	900'000
Aufwand			
Beitrag Schweizerischer Mieterverband	151'190	175'000	181'500
Rechtsdienst	32'833	40'000	40'000
Dienstleistungen	35'709	40'000	36'000
Lohn- und Sozialkosten	479'755	463'500	455'600
Mieten, Mietnebenkosten	32'223	33'500	34'100
Abschreibungen	3'037	3'000	2'000
Betriebsaufwand	78'008	73'200	65'200
Marketing, Kampagnen	17'674	20'000	35'000
100-Jahre-Jubiläum	27'701	37'500	0
Rückstellungen			40'000
Gewinn, Verlust	-19'846	-135'700	10'600
Total Aufwand	838'284	750'000	900'000

FINANZ- BERICHT

BERICHT DES KASSIERS

Finanzbericht Jahresrechnung 2023

Die Jahresrechnung 2023 des MV LUZERN NW OW UR schliesst mit einem Verlust von CHF 19'846 nach Auflösung von Rückstellungen in der Höhe von CHF 77'800 ab. Die Einnahmen aus Mitgliederbeiträgen sind zum zweiten Mal in Folge gestiegen und zwar um CHF 16'993 (+2.45%). Dies ist sehr erfreulich und wurde leider durch den zweimal nacheinander gestiegenen Referenzzinssatz begünstigt. Der Aufwand für die Rechtsberatung, Rechtshilfe und Wohnungsabnahmen blieb unter dem Budgetwert (CHF -7'167). Die grössten Abweichungen gegenüber dem Budget 2023 betrafen die die Abgaben an den Mieterverband Schweiz. (CHF -23'810), sowie die Personalkosten (CHF +27'977). Die höheren Personalkosten hängen damit zusammen, dass sich die Beratungstätigkeit durch die Referenzzinssatzsteigerungen vervielfacht hatte.

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, den in der Jahresrechnung 2023 ausgewiesenen Verlust von CHF 19'846 dem Gewinnvortrag zu belasten. Das Vereinsvermögen beträgt somit am 01.01.2024 CHF 50'634.38.

Budget 2024

Durch die an der letzten GV beschlossene Mitglieder-Beitragserhöhung wird der MV LUZERN NW OW UR 2024 über mehr Einnahmen über die Mitgliederbeiträge verfügen (ca. +19%). Dies ermöglicht es, die gestiegenen Beratungsdienstleistungen in guter Qualität zu erfüllen, sowie wichtige Gelder für Marketing und Kampagnen zu investieren, damit das Mietrecht auch zukünftig nicht weiter ausgehöhlt wird. Wir rechnen für 2024 mit einem Gewinn in der Höhe von CHF 10'600 nebst der Bildung einer Rückstellung von CHF 40'000. 2023 musste ein grösserer Betrag aus den Rückstellungen aufgelöst werden. Es ist wichtig, die Rückstellung wieder zu erhöhen, um mögliche zukünftige Schwankungen finanzieren zu können.

→ Marc Busch, Kassier

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

Als Revisionsstelle habe ich eine prüferische Durchsicht (Review) der beiliegenden Jahresrechnung des Mieterinnen- und Mieterverbands in Luzern bestehend aus Bilanz und Erfolgsrechnung für das am 31. Dezember 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr durchgeführt.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während meine Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen.

Die Prüfung erfolgte nach Grundsätzen, wonach mit hinreichender Sicherheit eine Aussage gemacht werden kann, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Aussagen ist.

Ich prüfte die Posten der Jahresrechnung stichprobenmässig. Die Saldi der Bilanz-Konti per 31.12.23 konnten nachgewiesen werden.

Mit einer Bilanzsumme von CHF 1'079'120.49 schliesst die Jahresrechnung 2023 mit einem Verlust von CHF 19'846.26 ab.

Aufgrund der Ergebnisse meiner Prüfung empfehle ich, die vorliegende Jahresrechnung 2023 zu genehmigen.

Luzern, 22. März 2024

→ **Gabriela Kurer, Revisorin**
KURER FINANZEN GMBH

WECHSEL IM VORSTAND UND DER GESCHÄFTSSTELLE

Im Vorstand kommt es zu einem Wechsel. Unser langjähriges Vorstandsmitglied Marcel Budmiger tritt zurück, seine Nachfolge tritt David Roth an. Auch unser Team auf der Geschäftsstelle ist neu aufgestellt, wir konnten allen Anfragen zur Referenzzinssatzerhöhung gerecht werden.

VORSTAND



David Roth (neu), Nationalrat SP

David Roth ist langjähriges MV-Mitglied, politisch bestens vernetzt und bringt viel wohnpolitische Erfahrung mit. In den vergangenen Jahren setzte er sich insbesondere für die Airbnb-Initiative ein und engagierte sich in der gemeinsamen Kampagne von MV, SP, Casafair und JUSO. Als Nationalrat kennt er auch die nationale Wohnpolitik.



Marcel Budmiger Verdankung

Wie an der letztjährigen GV angekündigt, tritt Marcel Budmiger nach seiner Wahl zum abl-Präsidenten als MV-Vorstand zurück. In seinen 13 Jahren (!) als MV-Vorstand fielen wichtige wohnpolitische Erfolge, die Marcel Budmiger entscheidend mitprägte. Wir danken Marcel herzlich für sein Engagement und wünschen ihm viel Erfolg in seiner neuen Aufgabe.

GESCHÄFTSSTELLE



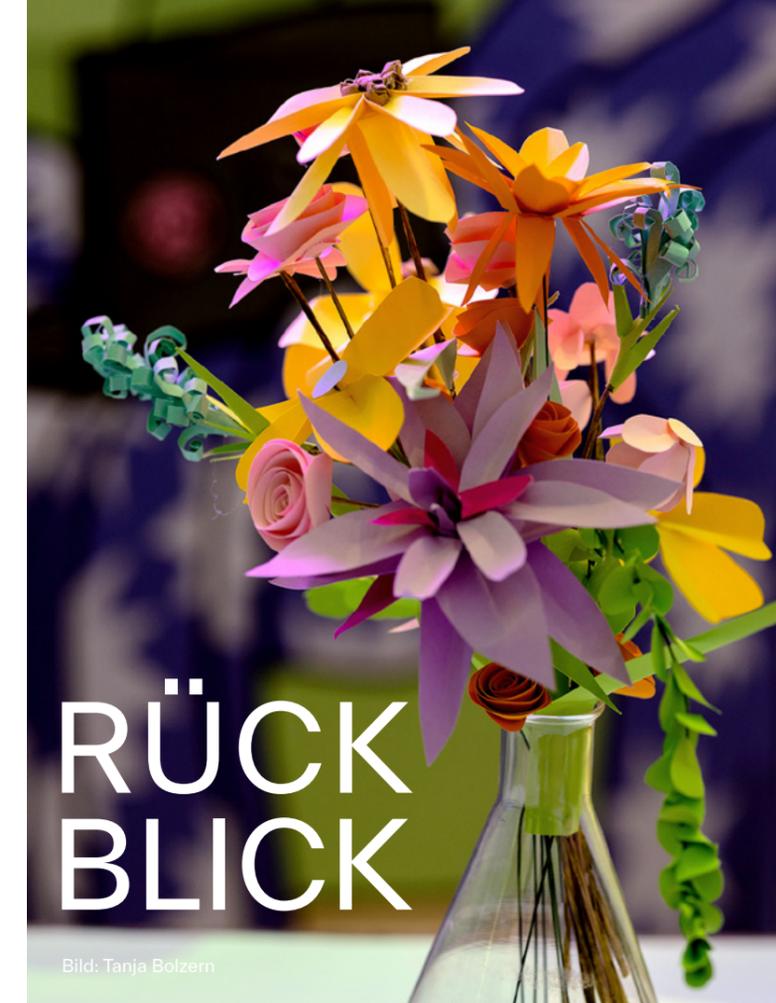
Lucca Vistocco, Immobilienbewirtschafter FA, Rechtsberater

Pünktlich auf die Erhöhung des Referenzzinssatzes konnten wir die ausgeschriebene Stelle als Rechtsberater mit Lucca Vistocco besetzen. Als Immobilienbewirtschafter mit eidgenössischem Fachausweis kennt er das Mietrecht, wie auch die Sorgen und Nöte der Mieter*innen und weiss, wie es gegenüber den Verwaltungen zu argumentieren gilt.



Moana Rossi, Rechtsberaterin

Moana Rossi startete ebenfalls auf die erste Erhöhung des Referenzzinssatzes bei uns auf der Geschäftsstelle. Sie leistet bei uns Rechtsberatung per Telefon/E-Mail und persönliche Rechtsberatungen. Moana Rossi studiert an der Universität Luzern Rechtswissenschaften und arbeitet in einem 20%-Pensum.





Das MV-Team von links: Co-Geschäftsleiterin Nadja Burri, Rechtsberaterin Moana Rossi, Rechtsberater Lucca Vistocco, Leiterin Administration Astrid de Bruyne, Rechtsberater Aleksandar Rusev, Rechtsberaterin Angela Koch und Co-Geschäftsleiter Daniel Gähwiler /// Bild: Pawel Streit

WIR HELFEN IHNEN WEITER

Mit Ihrer Mitgliedschaft bieten wir Ihnen umfassende Beratung in mietrechtlichen Angelegenheiten. Ob bei Mängeln in der Wohnung, bei vorzeitigem Auszug, komplizierten Wohnungsabgaben, drohender Mietzinserhöhung oder befürchteter Kündigung: Für Ihre mietrechtlichen Fragen haben wir die Antwort.

TELEFONISCHE KURZAUSKUNFT

Haben Sie Fragen? Rufen Sie uns einfach und unkompliziert an. Unsere Kurzauskunft steht Ihnen zur Verfügung.

Montag bis Freitag /// 9.00 Uhr bis 12.30 Uhr

PERSÖNLICHE RECHTSBERATUNG

Unser Rechtsberatungsteam berät Sie gerne auch persönlich vor Ort auf unserer Geschäftsstelle oder telefonisch bei einem vereinbarten Termin. Sie können sich telefonisch für einen Beratungstermin anmelden.

Montag bis Freitag /// Mit telefonischer Voranmeldung

Dienstag und Donnerstag /// ohne Voranmeldung

Nur Kurzberatungen /// 17.00 Uhr bis 18.00 Uhr

Auch Nichtmitglieder (90.- Franken in bar mitbringen)

E-MAIL BERATUNG

Melden Sie sich mit Ihrer Mitgliedernummer auf der Website www.mieterverband.ch an. Unter «Hilfe von Fachleuten» können Sie Ihr Mietproblem schildern.

BEGLEITUNG WOHNUNGSABGABEN (kostenpflichtig)

Schützen Sie sich vor ungerechtfertigten Forderungen der Vermieterschaft. Unsere Fachpersonen für Wohnungsabgaben unterstützen Sie bei der Abgabe oder Übernahme von Wohn- und Geschäftsräumlichkeiten.

DIENSTLEISTUNGEN WEBSITE

Auf unserer Website finden Sie umfassende mietrechtliche Informationen: Ratgeber Mietrecht, Mietzinsrechner, Musterbriefe und Formulare.

Besuchen Sie uns auf: www.mieterverband.ch/luzern