

Jahresbericht 2021

Mieterinnen- und Mieterverband
LUZERN NW OW UR



Einladung zur GV 2022

Anfechtung Anfangsmietzins: Ihre Rechte als Mieter*in

Interview mit Wohnungsabnehmer Mario von Borstel

Einladung zur GV

Generalversammlung 22 endlich wieder vor Ort

Das vergangene Jahr war für den MV LUZERN NW OW UR ein Jahr des Neuanfangs: Neue Co-Geschäftsleitung, neue Mitarbeiter*innen auf der Geschäftsstelle, vier neue Vorstandsmitglieder und ein neuer Präsident. Gut, dass wir dabei auf Bewährtes zählen können, nämlich Sie als treue, verbundene und auch mal geduldige Mitglieder. Die GV ist für den MV seit langem ein wichtiger Anlass und mehr als nur ein Abspulen der statuarischen Geschäfte. Wie wir alle hat auch unsere GV während der Pandemie einige Gewohnheiten verändert und findet neu im Kulturzentrum Südpol in Kriens statt. Neben den statuarischen Geschäften möchten wir dieses Jahr ein sehr konkretes Thema einbringen: Aus Perspektive der Mietenden wie auch aus Perspektive des Mietrechts und der mietrechtlichen Beratung wollen wir an einem Gespräch die Auswirkungen unserer Initiative «Fair von Anfang an, dank transparenter Vormiete!» beleuchten.

Es würde uns alle sehr freuen, sie zahlreich begrüßen zu dürfen.

→ **Mario Stübi**, Präsident

Dienstag, 17. Mai 2022, 18.30 Uhr Kulturzentrum Südpol, Arsenalstrasse 28, Kriens

Traktanden

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmzählenden
3. Ergebnisse der schriftlichen Generalversammlung 2021
4. Jahresbericht des Präsidenten und der Geschäftsstelle
5. Rechnung 2021
 - a. Bericht des Kassiers
 - b. Revisorenbericht
 - c. Genehmigung Rechnung
6. Wahlen
 - a. Präsident Mario Stübi und Kassier Marc Busch stellen sich zur Wiederwahl
 - b. Kilian Emmenegger und Stefanie Wyss treten aus dem Vorstand zurück.
Die übrigen Vorstandsmitglieder stellen sich zur Wiederwahl
 - c. Der Vorstand schlägt Jona Studhalter neu zur Wahl in den Vorstand vor
 - d. Die bisherige Revisorin Gabriela Kurer stellt sich zur Wiederwahl
7. Budget 2022
8. Statutenänderung
9. Vereinheitlichung Mitgliedschaften MV LUZERN NW OW UR
10. Verschiedenes

Umsetzung der MV Initiative «Fair von Anfang an»

Im Anschluss an den statuarischen Teil findet ein Gespräch über die Rechte als Mieter*in bei der Anfechtung von Anfangsmietzinsen statt. Anderthalb Jahre nach Annahme der Initiative «Fair von Anfang an» des MV Luzern ist die Offenlegung der Vormiete bei Abschluss jedes Mietvertrags für Wohnräume im Kanton Luzern Pflicht. Was dies im Alltag mit sich bringt und was für Fragen auch Sie sich dazu stellen, möchten wir gerne gemeinsam diskutieren.

Für den gemeinsamen Austausch und das Wiedersehen nach 2 Jahren ohne GV vor Ort, sind alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer anschliessend zum Apéro Riche eingeladen.



Anmeldung

Sie können sich mit dem nebenstehenden QR-Code oder unter www.mieterverband.ch/mvlu/gv22 für die GV anmelden. Die Anmeldefrist läuft bis am Montag, 4. Mai 2022

Auch für den MV: Ein bewegtes Jahr liegt hinter uns

Natürlich die Pandemie. Aber uns hielt 2021 auch sonst einiges auf Trab. Mit dem neuen Luzerner Mietvertrag und der Einführung der Transparenz bei den Vormieten im Kanton Luzern konnten wir wichtige Fortschritte für Mieter*innen erzielen.

Nach zwei schriftlichen Generalversammlungen in Folge dürfen wir Sie, liebe Mitglieder, endlich wieder zu einer Veranstaltung vor Ort einladen. Wir haben die Zwischenzeit genutzt und das Konzept dieses jährlichen Treffens leicht überarbeitet. So begrüßen wir Sie erstmals auf Krienser Boden im Kulturzentrum Südpol und das Programm soll über die formellen Geschäfte hinaus ein Erlebnis bieten. Ich freue mich, wenn Sie unserer Einladung nachkommen.

Veränderung ist zum festen Bestandteil der jüngsten Zeit geworden. Seit Beginn meines Präsidiats vor knapp einem Jahr ist noch kein einziger «normaler» Monat vergangen – positiv wie negativ.

Die Pandemie hat sich entscheidend auf unseren Service für die Mitglieder ausgewirkt. Während Monaten war es nicht möglich, persönliche Beratungsgespräche auf unserer Geschäftsstelle zu führen, alles musste telefonisch oder per Email funktionieren. Hinzu kamen personelle Ausfälle wegen Covid-Infektionen, zum Glück bislang ohne Langzeitfolgen. Und aufgrund von Neuanstellungen und einer Pensionierung gab es Wechsel im Team, was unseren Beratungsalltag ebenfalls gefordert hat. Ich danke Ihnen deshalb vielmals für die Geduld und das Verständnis im vergangenen Jahr – auch wir freuen uns, wenn die Dinge bald wieder so laufen können, wie wir es uns alle gewohnt sind.

Mit dem Luzerner Mietvertrag konnte ein wichtiges Dokument auf den neusten Stand gebracht werden. Gemeinsam mit dem Hauseigentümerverband, SVIT Zentralschweiz, dem Luzerner Sachwalterverband und der Schlichtungsstelle für Miete und Pacht haben wir hart verhandelt und die Vertragsvorlage darauf getrimmt, dass sie weiterhin faire Mietverhältnisse gewährleistet. Diese sozialpartnerschaftliche Zusammenarbeit ist schweizweit einmalig und entscheidend für die korrekte Anwendung des Mietrechts. Ich danke allen Beteiligten für ihren



Effort zugunsten dieser rechtlichen Grundlage und rufe dazu auf, sie bei jedem neuen Mietverhältnis einzufordern.

Seit dem 1. November 2021 kennt der Kanton Luzern eine Formularpflicht. Bereits ein Jahr nach dem Ja zu unserer Volksinitiative «Fair von Anfang an, dank transparenter Vormiete!» wird diese umgesetzt – was für ein Erfolg! Unser Verband verantwortet damit einen entscheidenden Faktor im Kampf gegen steigende Mietpreise. Diese noch junge mietrechtliche Praxis muss sich jetzt im Alltag festigen und zur Selbstverständlichkeit entwickeln.

Für den geleisteten Einsatz und die angenehme Zusammenarbeit danke ich dem Team auf unserer Geschäftsstelle, meinen Kolleginnen und Kollegen im Vorstand und den vielen Engagierten in den Gremien unseres Verbands. Sorgen wir weiterhin dafür, dass sich die Position der Mieterinnen und Mieter in Uri, Obwalden, Nidwalden und Luzern stetig verbessert.

→ **Mario Stübi**, Präsident

Endlich!

Formularpflicht bringt Transparenz

Der Erfolg war historisch, ist es die Umsetzung auch? Die wichtigsten Punkte zur Umsetzung unserer Initiative und was Mieter*innen jetzt wissen müssen.

Der Leitzins sinkt seit 2008 schweizweit und ist im März 2020 auf dem Rekordtief von 1.25% angelangt. Entsprechend müssten Immobilienbesitzer Ihre Mietpreise ebenfalls senken. Aber das Gegenteil geschieht – die Preise werden laufend erhöht. Das geht ins Geld, wie auch eine aktuelle Studie des schweizerischen Mieterverbandes belegt: zwischen 2006 und 2021 sind insgesamt 78 Milliarden Franken von der Mieter- zu Vermieterseite umverteilt worden. Ein Miethaushalt bezahlte damit 2021 durchschnittlich monatlich 370 Franken oder 26% der Miete zu viel. Die Studie ist auf unserer Website www.mieterverband.ch abrufbar. Überrasene Mietzinse verhindern und faire Mietverhältnisse schaffen – das will auch der Mieterinnen- und Mieterverband Luzern und initiierte die kantonale Vorlage «Fair von Anfang an – dank transparenter Vormiete», welche im Herbst 2020 an der Urne angenommen wurde. Sie fordert die Offenlegung des vorherigen Mietzinses, wenn der Leerwohnungsbestand unter 1.5% fällt. Am 13. September 2021 veröffentlichte die LUSTAT Statistik eine Leerwohnungsziffer von 1.23%. Damit fruchtete die Initiative und die Formularpflicht wurde auf den 1. November 2021 für den ganzen Kanton Luzern eingeführt. Neben Luzern kennen auch die Kantone Zürich, Zug, Genf, Waadt, Neuenburg und Basel-Stadt die Formularpflicht.

Das Formular ist ein wirksames Mittel im Kampf gegen steigende Mieten

Auf dem Formular müssen Vermieter*innen von Wohnräumen bekanntgeben, wieviel die vorherigen Mieter*innen für dieselbe Wohnung bezahlt haben. Das soll dazu führen, dass Vermieter gar nicht erst unbegründete Mietzinserhöhungen vornehmen. Die routinemässigen Mietzinserhöhungen bei einem Mieterwechsel sollen verhindert werden. Was viele Mieter*innen nicht wissen: Diese Transparenz galt eigentlich schon vorher. Gemäss Art. 256a des OR dürfen Mieter*innen von ihrer Vermieterschaft verlangen, den vorherigen Mietzins offenzulegen. Erfahrungsgemäss scheut man sich davor,

beim Bezug einer neuen Wohnung gleich nach dem vorherigen Mietzins zu fragen. Schliesslich will niemand das Mietverhältnis gleich zu Beginn trüben. Das Formular verhindert diese unangenehme Situation und schafft Transparenz.

Mieter*innen müssen aktiv werden

Transparenz alleine genügt aber nicht. Hat die Mieterschaft mit der Übergabe der Wohnung das Anfangsformular erhalten, empfiehlt es sich dieses sofort zu prüfen. Denn mit Übergabe der Wohnungsschlüssel beginnt die 30-tägige Anfechtungsfrist zu laufen. Ist die Frist verpasst, wurde der Mietzins akzeptiert. Einzig, wenn das Formular fehlt, kann der Mietzins auch später noch rechtlich überprüft werden. Eine Anfechtung des Anfangsmietzinses ist bei herrschender Wohnungsknappheit und Formularpflicht möglich. In Kantonen ohne Formularpflicht ist das nicht so einfach: Dort muss der Nettomietzins um mindestens 10% erhöht oder der Mietvertrag aus einer persönlichen Notlage unterschrieben worden sein (z.B. Scheidung, Trennung, Nachwuchs, Veränderungen des Arbeitsorts oder bereits ausgesprochene oder drohende Kündigung). Will sich die Mieterschaft wehren, erfolgt dies über eine Anfechtung vor der kantonalen Schlichtungsbehörde. Das Verfahren ist kostenlos und eine persönliche Teilnahme aller Parteien obligatorisch.

Ab einer Mietzinserhöhung von 10% sollten Mieter*innen hellhörig werden

Als missbräuchlich - also als zu hoch - gilt ein Mietzins, wenn die Vermieterin oder der Vermieter eine übersetzte Rendite erzielt oder die Wohnung im Vergleich zu anderen Wohnungen im Quartier zu teuer ist (Orts- und Quartierüblichkeit). Die zulässige Rendite berechnen ist schwierig und den Mietenden fehlen die Unterlagen und Zahlen dazu. Als Anhaltspunkt gilt: Ab 10% höherem Mietzins im Vergleich zur Vormiete, müssen Mietende hellhörig werden. Ab 15% Erhöhung wird die Missbräuchlichkeit vermutet. In der Beratung mit dem Mieterinnen- und Mieterverband werden dann die Chancen

und Risiken überprüft. Fast schon trendig ist die «Anpassung an die Orts- und Quartierüblichkeit». Mieter*innen sollten wissen, dass diese Begründung nur bei Altbauten, die älter als 30 Jahre sind, standhält und wenn die zulässige Nettorendite nicht mehr berechnet werden kann. Beispielsweise hatten wir einen Fall in dem der neue Mietzins um satte 20% im Vergleich zum Vormieter erhöht wurde. Die Vermieterschaft führte ins Feld, er habe das Objekt frisch gekauft und dabei festgestellt, dass die Miete schon lange nicht mehr der Realität entspreche. Sie erhöhte den Mietzins wegen «Orts- und Quartierüblichkeit». Das geht nicht. Mittels Kaufpreis und den erzielten Einkünften kann selbstverständlich die rechtlich zulässige Rendite berechnet werden. Das gilt auch bei über 30-jährigen Immobilien. Den Mieter*innen wird daher empfohlen, die relevanten Unterlagen schriftlich beim Vermieter zu verlangen. Stellt sich die Vermieterin quer und kommt es zur Schlichtungsverhandlung, kann der Mietzins mittels richterlicher Lückenfüllung festgelegt werden.

Der MV hilft

Die Formularpflicht birgt die Chance, die Mietzinse besser zu kontrollieren und einer routinemässigen Erhöhung bei Mieterwechsel entgegenzuwirken. Gleichzeitig wirft sie Fragen auf und führt zu Unsicherheiten. Lassen Sie sich bei Unklarheiten frühzeitig beim Mieterinnen- und Mieterverband LUZERN NW OW UR beraten. Wir klären darauf die Chancen und Risiken ab. Wir wissen, dass auch die moralische Unterstützung eine grosse Rolle spielt. Mieter*innen fürchten sich vor bösen Überraschungen, wenn sie gegen die Wohnungsbesitzer klagen. Aus Angst sollte aber niemand mehr bezahlen als es rechtmässig erlaubt wäre. Nur wenn Mieter*innen sich rechtlich zur Wehr setzen, können wir hoffentlich im nächsten Jahresbericht über einen tatsächlichen Erfolg und einer Wende in der Wohnpolitik schreiben.

→ **Nadja Burri**, Co-Geschäftsleiterin



Trotz Pandemie Beratung gewährleistet

Nach zwei Jahren mit zwangsweise geschlossenen Türen ist es an der Zeit, einen Blick hinter die Kulissen zu werfen. Wer steckt hinter dem MV LUZERN NW OW UR und was passiert auf der Geschäftsstelle?

Die wichtigste Aufgabe des Mieterinnen- und Mieterverbands ist die Rechtsberatung, üblicherweise von Angesicht zu Angesicht bei uns auf der Geschäftsstelle. Die letzten beiden Jahre stellten uns vor die Herausforderung, die Schutzmassnahmen einzuhalten, also keine persönlichen Beratungen vor Ort mehr durchzuführen, den Betrieb ins Homeoffice zu verlagern und trotzdem die eher noch gestiegene Zahl von Beratungsanfragen zu beantworten. Dank technischen Lösungen wie zoom-Beratungen und vermehrtem Einsatz des Telefons, dank Kreativität und Engagement aller Mitarbeiter*innen und dank viel Verständnis und Geduld der MV-Mitglieder ist uns dieser Spagat gelungen: Allen Widrigkeiten zum Trotz – jede einzelne Beratungsanfrage konnte beantwortet werden und seit einigen Wochen führen wir wieder persönliche Beratungen auf der Geschäftsstelle durch.

Mitgliederbestand: leichter Rückgang 2021

Leider mussten wir im vergangenen Jahr einen leichten Rückgang der Anzahl Mitglieder hinnehmen. Zwar blieben die Eintritte stabil bei leicht über 1'000 Neumitgliedern jährlich, leider nahmen in den letzten beiden Jahren die Ausschlüsse wegen Nichtbezahlens der Mitgliederbeiträge zu. Wir hoffen, mit den neu eingeführten Zahlungserinnerungen per E-Mail und guter Adresspflege die Ausschlüsse wegen Nichtbezahlens senken zu können.

Im engen Kontakt mit den Mitgliedern

Jedes Jahr stehen wir mit mehr als einem Drittel unserer Mitglieder wegen mietrechtlichen Fragen in Kontakt. Auf der Geschäftsstelle bearbeiten wir pro Jahr gut 4'000 Anfragen. Häufige Themen sind Mängel in der Wohnung sowie Heiz- und Nebenkosten. Leider haben wir auch immer wieder Anfragen zu Wohnungskündigungen oder Mietzinserhöhungen.

Tagesgeschäft: Telefonische Kurzauskünfte

Ziemlich genau die Hälfte dieser Mitglieder erreicht uns telefonisch und erhält sofort eine Kurzauskunft. Von Dienstag bis Freitag von

9.00 Uhr bis 12.30 Uhr sind wir telefonisch erreichbar. Insidertipp: Am besten erreichbar sind wir jeweils freitags, kurz vor dem Mittag.

Zunehmend wichtig: E-Mail Anfragen

Einen immer grösseren Anteil machen Anfragen per E-Mail aus. Inzwischen beantworten wir bereits fast so viele E-Mail wie Telefonanfragen. Zwar lassen sich viele E-Mails direkt beantworten, häufig braucht es aber noch weitere Abklärungen oder die schriftliche Beantwortung wäre sehr komplex. In diesen Fällen fragen wir telefonisch nach und vereinbaren gegebenenfalls einen persönlichen Beratungstermin auf der Geschäftsstelle.

Neben der Rechtsberatung bieten wir weitere Dienstleistungen an. Unsere Wohnungsabnehmer führten letztes Jahr 162 begleitete Wohnungsabnahmen durch (siehe auch Seite 10/11) und obwohl die allermeisten Mietrechtskonflikte aussergerichtlich an der Schlichtungsbehörde gelöst werden, mussten wir auch vergangenes Jahr mehrmals Rechtshilfe bei Mietstreitigkeiten vor Gericht leisten.

Aktuelle News zum MV LUZERN NW OW UR und alle Informationen zu unserem Beratungsangebot finden sie unter:

→ www.mieterverband.ch/luzern

Oder folgen sie uns auf facebook unter:

→ facebook.com/mvluzern



Nadja Burri
Co-Geschäftsleiterin

Verantwortlich für die Bereiche Mietrecht und Personal. Vor ihrer Anstellung als Co-Geschäftsleiterin war sie bereits mehrere Jahre als Rechtsberaterin beim MV Luzern tätig und berät weiterhin Mitglieder und koordiniert die Rechtshilfe bei Mietstreitigkeiten vor Gericht.



Daniel Gähwiler
Co-Geschäftsleiter

Führt die Bereiche Betriebswirtschaft sowie Marketing und Kommunikation. Als Mitglied kann man ihm auf den MV social media Kanälen, als Verfasser von Newslettern und M+W Artikeln und für telefonische Kurzauskünfte begegnen.

Astrid de Bruyne
Leiterin Administration

Für viele Mitglieder die erste Anlaufstelle beim MV Luzern: Fast jeden Tag am Telefon kümmert sie sich um Adressänderungen, nicht zustellbare Post, Sektionswechsel beim Wegzug in eine andere Region, aber auch um die Koordination der Wohnungsabgaben und die Abwicklung der Haftpflichtversicherung.



Lynn Zürcher
Rechtsberaterin

Punktet bei den Mitgliedern in der Beratung mit ihren klaren Antworten und ihrer Erfahrung aus der Arbeit an der Schlichtungsbehörde. So führt sie Mitglieder über noch so verschlungene Pfade aus dem mietrechtlichen Dickicht.



Aleksandar Rusev
Rechtsberater

Mit dem Lieblingsthema Gestaltung des Mietzinses. Dazu sagt er: «Aus meiner Sicht ist dies das wichtigste mietpolitische Thema. Es findet eine grosse Umverteilung statt, die gesetzeswidrig und ungerecht ist. Deshalb ist es wichtig, dass wir uns gemeinsam gegen diese Ungerechtigkeit einsetzen.»

Das Team des MV LUZERN NW OW UR

Elisabeth Vögeli
Rechtsberaterin

Weist einen breiten Erfahrungsschutz in allen mietrechtlichen Bereichen auf und kennt alle Eventualitäten, die sich zwischen Mieter*innen und Vermieterschaft ergeben können. In der Beratung hilft sie den Mitgliedern mit ihrer raschen Analyse und konkretem Rat, was als nächstes zu tun ist.

Energetische Sanierungen: Fragen und Antworten für Mieter*innen

Hagelunwetter in Ruswil, überschwemmte Keller und Strassen in Luzern, Sturzfluten mitten in Wolhusen – zerstörte Storen, geflutete Keller und Schimmelbefall. Die Unwetter des Sommers 2021 zeigen uns auf, dass Klimaschutz auch Mieter*innenschutz ist.

Der Klimawandel ist Realität, die Unweterschäden nehmen zu. Inzwischen reagiert auch die Politik: Energiegesetze werden erlassen, Baunormen angepasst und Fördergelder bereitgestellt. Als Mieterinnen und Mieter sind wir von diesen Plänen direkt betroffen – es sind unsere Wohnungen, die saniert werden und unsere Mietzinse, mit denen Sanierungen bezahlt werden. Aus den Beratungen und Anfragen der letzten Zeit haben wir eine Übersicht der wichtigsten Fragen und Antworten erstellt.

Bringen energetische Sanierungen überhaupt einen Nutzen für die Erreichung der Klimaziele?

Schweizweit stammt ein Viertel des Treibhausgasausstosses aus dem Gebäudebereich. Hauptquelle sind das Heizen und die Warmwasseraufbereitung mit Heizöl und Erdgas. Mit verbesserter Isolation und einem Wechsel auf erneuerbare Heizsysteme wie Wärmepumpen oder Fernwärme lassen sich diese Emissionen auf Null reduzieren. Beim Wohnen ist also viel Potential für Klimaschutz vorhanden.

Bringen energetische Sanierungen auch mir als Mieter*in einen Vorteil?

Als Mieterin oder Mieter stehen bei Sanierungen die Reduktion der Heizkosten und die Wohnqualität im Vordergrund. Sanierte Wohnungen brauchen weniger Energie, was sich in tieferen Heizkosten niederschlägt. Der Wechsel weg von Heizöl und Erdgas wirkt ebenfalls kostendämpfend, denn Heizöl wie auch Erdgas werden teurer, nicht nur wegen des Krieges in der Ukraine.

Auch die Wohnqualität lässt sich mit einer Sanierung steigern. Ältere und schlecht isolierte Gebäude sind beispielsweise besonders anfällig für Schimmelbefall. Mehrfach verglaste Fenster isolieren nicht nur gut, sie schützen auch vor Strassenlärm. Eine bessere Dämmung von Dächern und Kellern verhindert sommerliche Schweissausbrüche und kalte Füsse im Winter.

Unsere Fenster ziehen, die Wände sind kalt



und die Heizrechnung teuer. Kann ich eine Sanierung verlangen?

Leider nein. Weisst die Wohnung aber Mängel auf, liegt die Raumtemperatur zu tief oder bildet sich Schimmel an den Aussenwänden, haben Sie Anrecht auf die Beseitigung der Mängel und allenfalls auf eine Mietzinsreduktion.

Mein Haus soll saniert werden, verliere ich jetzt die Wohnung?

Das muss nicht sein. Zwar nehmen Leerkündigungen (also die Kündigung aller Mieter*innen) bei Sanierungen seit einigen Jahren zu, aber im Gesetz gibt es keine klare Regelung. Häufig wird die «Unzumutbarkeit» und «bauliche Notwendigkeit» als Vorwand benutzt, um mit einem leeren Haus nach fertigem Umbau die Mietzinse und damit die Rendite erhöhen zu können.

Wie bei jeder Kündigung gilt auch hier: Sie können die Kündigung innert 30 Tagen anfechten und gleichzeitig eine Erstreckung verlangen. Die Schlichtungsbehörde prüft die Kündigung auf Missbräuchlichkeit. Das wäre der Fall, wenn das Bauprojekt noch zu vage oder realistisch

nicht umsetzbar ist oder die Kündigung trotz der Renovation nicht notwendig ist. Melden Sie sich bei einer Kündigung in jedem Fall so rasch als möglich beim Mieterinnen- und Mieterverband.

Kann ich mir eine sanierte Wohnung überhaupt noch leisten?

Ein Vergleich verschiedener Sanierungsprojekte im Rahmen einer kürzlich erschienen Studie zeigt, wenn die Sanierung einfach energetische Massnahmen wie Fassadendämmung und Heizungsersatz umfasst, sinkt die Bruttomiete in vielen Fällen. Wenn nämlich die Einsparungen bei den Heizkosten grösser sind als eine allfällige Mietzinserhöhung, können Mieterinnen und Mieter profitieren.

Bei umfassenden Sanierungen steigt die Bruttomiete in den meisten Fällen und für viele bisherige Mieterinnen und Mieter sind so sanierte Wohnungen nicht mehr zahlbar. Leider gehört dies für viele Immobilienfirmen zum Geschäft. Die UBS wirbt beispielsweise damit, dass sich bei Sanierungen «dank Steuerabzügen, Subventionen und Mietzinserhöhungen in vielen Fällen attraktive Renditen» erzielen lassen.

Wieviel teurer darf meine Wohnung werden?

Bei Abschluss der Renovationsarbeiten, wenn alle Belege vorliegen, darf die definitive Mietzinserhöhung angekündigt werden. Mehrleistung und wertvermehrende Arbeiten rechtfertigen eine Mietzinserhöhung, normaler Unterhalt nicht. Während den Umbauarbeiten lässt sich zudem häufig eine Mietzinsreduktion geltend machen.

Eine Mietzinserhöhung muss mit dem amtlichen Formular angekündigt werden. Darauf müssen auch allfällige Förderbeiträge aufgelistet sein, die dürfen nämlich der Mietzinserhöhung nicht angerechnet werden. Eine Mietzinserhöhung können Sie innert 30 Tagen ab Erhalt bei der Schlichtungsbehörde anfechten. Lassen Sie sich im Einzelfall vom Mieterinnen- und Mieterverband beraten.

Bei einem Wechsel des Heizsystems ändern sich die Nebenkostenpositionen. Beispielswei-

se entfällt die Erdgasheizung, dafür kommen neue Kosten für eine Anlage-Contracting hinzu. Diese Änderung muss ebenfalls mit dem amtlichen Formular unter Einhaltung aller Fristen angekündigt werden.

Ich möchte gerne ein Elektroauto kaufen, mein Vermieter will aber keine Ladestation einrichten. Was kann ich machen?

Im laufenden Mietverhältnis haben Sie leider kein Recht darauf, dass die Vermieterschaft eine Ladestation einrichtet. Allenfalls können Sie mit dem schriftlichen Einverständnis der Vermieterschaft eine Ladestation auf eigene Kosten errichten.

Ist die Vermieterschaft aber bereit, eine Ladestation auf eigene Kosten zu installieren, kann diese wertvermehrende Investition eine Mietzinserhöhung rechtfertigen.

Aktuell laufen in vielen Gemeinden und Kantonen Projekte für neue Gesetze und Vorschriften zu Energie- und Klimaschutzfragen. Im März 2022 hat beispielsweise der Kantonsrat in Lu-

zern einen Planungsbericht Energie verabschiedet. So soll ein rasches Verbot von fossilen Heizungen geprüft werden, gleichzeitig auch die negativen sozialen Auswirkungen von Sanierungen minimiert werden. Die neue Klimastrategie der Stadt Luzern wird am 25. September 2022 zur Abstimmung gelangen. Energetische Sanierungen sollen stark gefördert werden, die Stadt Luzern will dabei Leerkündigungen verhindern und sich beim Kanton für mehr Spielraum beim Erhalt von preisgünstigem Wohnraum einsetzen.

Der MV Luzern setzt sich für einen konsequenten Klimaschutz ein, um Wohn- und Lebensqualität auch für die nächsten Generationen zu ermöglichen. Wir fordern aber, dass bestehende Wohnbauten nicht einfach abgerissen, sondern saniert werden. Dass dabei auf Leerkündigungen verzichtet wird und es zu keinen übermässigen Mehrbelastungen von Mieterinnen und Mietern kommt.

→ **Daniel Gähwiler, Co-Geschäftsleiter**



Luzern, Hochwasser-Ereignis, Mai 1999 / Fotograf: Peter Hahn / ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv

Eine wichtige Dienstleistung: Begleitete Wohnungsabgaben

162 Wohnungsabgaben begleiteten die Wohnungsabnehmer des MV Luzern 2021. Im Interview erzählt unser Wohnungsabnehmer Mario von Borstel über seine Tätigkeit und wie eine gute Wohnungsabgabe gelingt.

Lieber Mario, als Wohnungsabnehmer unterstützt du seit 12 Jahren Mieterinnen und Mieter bei der Übernahme und Abgabe von Mieträumen, vor allem Wohnungen. Kannst du uns beschreiben, wie eine typische Wohnungsabgabe aussieht und was dabei passiert?

Etwa eine Woche vor dem Abnahmetermin führe ich ein Telefongespräch mit der Mieterin oder dem Mieter. Ich frage nach dem Verhältnis zur Vermieterschaft und ob es bekannte Probleme gibt. Ich gebe auch allgemeine Tipps wie zum Umgang mit Dübellöchern. Am Tag der Abnahme treffen wir uns meistens eine Viertelstunde früher. Gibt es Schäden, können wir die vorbeisprechen. Beim Eintreffen der Vermieterschaft fängt die Wohnungsabgabe an. Genau nach Protokoll gehen wir alle Zimmer und Geräte durch, besonders wichtig ist die gute Reinigung. Sind alle Schlüssel vorhanden und sich alle einig, wird das Protokoll unterschrieben und die Wohnungsabgabe ist abgeschlossen.

Wie siehst du deine Rolle bei einer Wohnungsabgabe, wie kannst du Mieterinnen und Mietern konkret helfen?

Ich sehe meine Arbeit als Unterstützung der schwächeren Partei, nämlich die der Mieterin oder des Mieters. Oft ist die Nervosität sehr gross und auch Angst vor der Vermieterschaft und der Wohnungsabgabe wird mir gelegentlich mitgeteilt. Ein beruhigendes Gespräch und Verständnis von mir beruhigen die Mieterschaft dann häufig. Es kommt vor, dass mir Mieterinnen und Mieter die Federführung in der Abgabe überlassen, weil die Fronten verhärtet sind und sie sich nicht stark genug fühlen, das ganze Abnahmeprozeder durchzustehen.

Wie wird man eigentlich Wohnungsabnehmer? Oder anders gefragt, wie bist du zum MV Luzern gekommen und was für einen fachlichen Hintergrund bringst du als Wohnungsabnehmer mit?

Zum MV Luzern bin ich durch die Empfehlung von Anton Amrein gekommen. Es ist selber seit vielen Jahren Wohnungsabnehmer. Ich kannte

auch den damaligen Geschäftsleiter Beat Wicki persönlich. Ich absolvierte dann noch diverse Kurse über Wohnungsabgaben und Mängelberatung, bevor ich dann richtig anfang. Wohnungsabnehmer zu werden war die richtige Entscheidung für mich. Es ist eine Herausforderung, geholfen hat mir aber meine Erfahrung als selbständiger Möbelrestaurator. Dank meiner Arbeit mit diversen Materialien und meinen handwerklichen Kenntnissen kann ich übermässige Mängel gut beurteilen. Meine ruhige Art und mein Einfühlungsvermögen helfen mir ebenfalls sehr.

Wann würdest du eine Wohnungsabnahme empfehlen?

Sicher immer dann, wenn Probleme zu erwarten sind. Wer lange Jahre in einer Wohnung lebt, sieht häufig Probleme nicht, die dann an der Abgabe offensichtlich werden. Auch bei einem Erstbezug in einem Neubau empfehle ich eine Begleitung, denn Neubauten weisen häufig Mängel auf.

Aus Sicht einer Mieterin oder eines Mieters: Wie gelingt eine Wohnungsabgabe gut?

Am wichtigsten ist die gute Reinigung gemäss Merkblatt des Mieterinnen- und Mieterverbands. Wohnungsreinigungen sind anstrengende Arbeiten und werden gerne unterschätzt. Bei Reinigungsfirmen, die ohne Besichtigung pauschale Offerten anbieten, sollte man daher vorsichtig sein. Beim Vorgespräch frage ich immer nach der Reinigungsfirma. So kann ich die Mietenden eventuell vorwarnen, denn leider gibt es in diesem umkämpften Markt schwarze Schafe.

Für Mieterinnen und Mieter, die ihre Wohnung ohne Begleitung abgeben: Was für Tipps kannst du da geben?

Wiederum, auf eine gute Reinigung zu achten. Zudem, Dübellöcher sollte man offen lassen. Lieber 5.- pro Loch bezahlen, als den ganzen Ärger und die Mehrkosten für schlechte Reparaturen auf sich nehmen. Gerne vergessen gehen die Reinigung des Kellers und des Briefkastens, Wasserfilter zu entkalken und Dunstfilter



zu ersetzen. Fehlende Schlüssel sollte man immer suchen, manchmal tauchen sie unerwartet wieder auf.

Umgekehrt gefragt, wo liegen die grössten Risiken?

Wenn nicht sorgfältig gearbeitet wird, von Vermietern wie auch von Mietenden. Einmal kam ich an eine Wohnungsabnahme im Seetal, eine 4.5-Zimmer Wohnung. Die Mieterschaft war sehr nervös, die Reinigungsleute waren noch am putzen. Überall lag Material, es wurde in der Wohnung geraucht, es lief laut Musik und auf dem weissen Boden waren schmutzige Wasserlachen. Sie meinten, die Reinigung sei gleich fertig. Als die Vermieterschaft kam, versuchten wir eine Abnahme durchzuführen, was aber un-

möglich war. Schlussendlich erhielten die Reinigungsleute eine Pauschale für die bisherige Arbeit, die Mieterschaft reinigte halt selber und die Wohnungsabnahme musste später abgeschlossen werden. Auch wenn die meisten Vermieter korrekt sind, einige sind auch einseitig auf Profit aus und dann kann es für Mieterinnen und Mieter schwierig werden. Diese reagieren dann unnachgiebig und pedantisch, wenn es um übermässige Abnutzung und Schäden geht. Mit Blick auf das Mietzinsdepot sind diese Vermieter sehr selbstsicher, drängen die Mieterschaft zu einer schnellen Unterschrift und verweisen auf die Haftpflichtversicherung. Dabei geht 'vergessen', dass die Versicherung nicht alles abdeckt oder wegen der erreichten Lebensdauer die Mieterschaft gar nicht bezahlen

musste.

Zum Schluss, was bräuchte es, um die Mieterinnen und Mieter rechtlich zu stärken?

Bessere Aufklärung zu Mietzinssenkungen infolge Referenzzinssatz oder wegen zu hohen Anfangsmietzinsen. Viele Mieterinnen und Mieter wollen sich nicht wehren, weil sie sich vor den Folgen durch die Vermieterschaft oder die Verwaltung fürchten. Deswegen setzen sich viele auch nicht gerne mit rechtlichen Fragen auseinander. Dabei ist die Schlichtungsbehörde ja gerade zum Schutz der Mieterinnen und Mieter entstanden. Deswegen, lassen sie sich bei Uneinigkeiten nicht ins Bockshorn jagen.

→ Das Gespräch führte

GV Geschäfte

Wie sich die Mietverhältnisse ändern, ändern sich auch die Anforderungen an den MV, um auf der Höhe der Zeit zu bleiben. Mit angepassten Strukturen und Prozessen versuchen wir, genügend Ressourcen für die Beratung aller Mitglieder zur Verfügung zu haben.

Statutenänderung

Art. 22 | Liquidation, Verwendung des Vereinsvermögens

Streichung der bisherigen Bestimmungen

Wird der Verein aufgelöst, so ist die Liquidation vom Vorstand durchzuführen. Über die Verwendung des nach Erfüllung sämtlicher Verbindlichkeiten eventuell verbleibenden Vermögens entscheidet die Generalversammlung.

Neu → Bei Auflösung des Vereins wird das Vereinsvermögen dem Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz übertragen. Besteht dieser nicht mehr, so fällt es einer oder mehreren gemeinnützigen Institutionen mit gleichem oder ähnlichem Zweck zu.

Begründung → 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 Auflösungsartikels stand dem im Wege.

Vereinheitlichung Mitgliedschaften

Die Generalversammlung beschliesst die Vereinheitlichung aller privaten Mitgliedschaften im Mieterinnen- und Mieterverband LUZERN NW OW UR. Dies beinhaltet folgende Punkte:

- Die Sektion «Kollektivmitglieder ABL» wird aufgelöst
- Alle betroffenen Mitgliedschaften werden in die Sektion «Luzern NW OW UR» überführt
- Es gilt für alle Mitglieder des MV LUZERN NW OW UR der aktuelle Mitgliederbeitrag von 60.– SFr. pro Kalenderjahr
- Der Vorstand und die Geschäftsstelle treffen Massnahmen für eine angemessene Begleitung der Überführung der Mitglieder. Dies umfasst insbesondere:
 - Rabattaktion: 2 Mitgliedschaftsjahre bei bezahlen des ordentlichen Mitgliederbeitrags 2023 für ehemalige ABL-Kollektivmitglieder
 - Gesondertes Schreiben an die jetzigen ABL-Kollektivmitglieder zum Jahresversand 2023 mit Hinweis auf den Sozialfonds des MVLU
- Die Zusammenführung wird auf das Vereinsjahr 2023 vollzogen

2 Rücktritte und eine Kandidatur

Wir dürfen dieses Jahr zwei langjährige und engagierte Vorstandsmitglieder verabschieden und verdanken. Nach dem grösseren Wechsel letztes Jahr, möchten wir den Vorstand um eine Person ergänzen.

Die zwei Rücktritte:



Stefanie Wyss

Stefanie Wyss wurde 2010 in den Vorstand des MV LUZERN NW OW UR gewählt. Bei ihrer Wahl war sie für die Jungen Grünen Mitglied im Grossen Stadtrat von Luzern. Der direkte Draht in die auch wohnpolitisch wichtigste Stadt unserer Sektion ist für die Arbeit unseres Verbands wertvoll und Stefanie konnte dies kompetent gewährleisten. Ihr politisches Verständnis, ihr aktives Streben nach Veränderung sowie ihre Auftrittskompetenz brachte sie auch beim MV ein. Nach zwölf Jahren Engagement widmet sich Stefanie Wyss in Zukunft neben ihrer Stelle als Dozentin an der PH Luzern verstärkt ihrem zweiten Studium. Wir danken Stefanie herzlich für ihr langjähriges Engagement.



Kilian Emmenegger

An derselben GV wie Stefanie Wyss wurde auch Kilian Emmenegger in den Vorstand gewählt. Den Vorstand ergänzte er als Jurist – Kilian Emmenegger ist Abteilungspräsident am Bezirksgericht in Kriens – mit seinem Fachwissen und seiner ruhigen, lösungsorientierten Art. Kilians

Netzwerk in den Gerichten und der Rechtsprechung im Allgemeinen waren für die Anliegen unseres Verbands ebenso wertvoll wie seine fundierten Einschätzungen zum juristischen Service des MV LUZERN NW OW UR. Wir danken ihm für sein Engagement während zwölf Jahren im Vorstand.

Der Kandidierende für den Vorstand:



Jona Studhalter

«Abriss auf Vorrat verhindern» oder «keine Verkäufe von Liegenschaften der ewl an Private» – in seinen gut anderthalb Jahren als Grossstadtrat der Jungen Grünen hat Jona Studhalter mit seinen Vorstössen bereits wohnpolitische Zeichen gesetzt. Mit Jona gewinnt der MV LUZERN NW OW UR ein engagiertes Vorstandsmitglied hinzu, das dem MV dabei helfen kann, unsere wohnpolitischen Forderungen nach zahlbarem Wohnraum und stärker verankerten Mieter*innenrechten weiterhin erfolgreich zu verfolgen. «Als Mieter und Wohnungssuchender weiss ich, wie oft man auf den guten Willen des Vermieters angewiesen ist, um nicht über den Tisch gezogen zu werden. Ich will mich im Vorstand des MV engagieren, damit sich die Rahmenbedingungen so ändern, dass alle ein faires und verlässliches Mietverhältnis haben. Insbesondere sollen die schon längst nötigen Gebäude- und Heizungssanierungen im Kampf gegen den Klimawandel nicht zu Lasten der Mieter*innen getätigt werden.»

Rechnung und Budget

Mehr und komplexere Anfragen machten im vergangenen Jahr eine Personalaufstockung notwendig. National stehen uns zwei Referenden gegen Verschlechterungen im Mietrecht bevor. Beides macht sich finanziell bemerkbar. Für 2022 müssen wir deswegen einen Verlust budgetieren.

Bilanz per 31.12.2021

Aktiven	31.12.2021	Vorjahr
Kassa, Post, Bank	555'550	538'845
Debitoren, Transitorische Aktiven	13'464	12'781
Finanzanlagen	564'403	559'146
Mobilien	2	2
Total Aktiven	1'133'419	1'110'774
Passiven		
Kreditoren, Transitorische Passiven	591'238	563'816
Rückstellungen	107'800	112'800
Rechtshilfefonds	135'000	135'000
Sozial- und Schadenfonds	21'000	21'000
Kampagnenfonds	80'000	80'000
Personalfonds	95'000	95'000
Gewinnvortrag	103'158	92'700
Gewinn, Verlust	223	10'457
Total Passiven	1'133'419	1'110'774

Erfolgsrechnung 2021 und Budget 2022

Ertrag	31.12.2021	Budget 21	Budget 22
Mitgliederbeiträge	681'751	690'000	680'000
Zins- und Werschriftenertrag	5'290	5'500	5'500
Diverse Erträge	59'491	60'500	60'500
Total Ertrag	746'532	756'000	746'000
Aufwand			
Beitrag Schweizerischer Mieterverband	149'552	140'000	150'000
Rechtsdienst	16'918	43'000	43'000
Dienstleistungen	43'198	47'000	40'000
Lohn- und Sozialkosten	427'917	396'407	447'000
Mieten, Mietnebenkosten	30'653	31'000	31'000
Abschreibungen	9'807		3'000
Betriebsaufwand	62'754	59'200	59'200
Marketing, Kampagnen	5'510	20'000	25'000
Einlage Fonds			
Rückstellungen			
Gewinn, Verlust	223	19'393	-52'200
Total Aufwand	746'532	756'000	746'000

Finanzberichte

Bericht des Kassiers

Rechnung 2021

Die Jahresrechnung 2021 des MV LUZERN NW OW UR schliesst mit einem Gewinn von 223 CHF ab. Die Einnahmen aus Mitgliederbeiträgen sind um 10'485 CHF (- 1.51%) gesunken. Dies ist leider um einiges höher als noch im Vorjahr. Ob dies ein allgemeiner Abwärtstrend ist oder eventuell auch mit der Pandemie-Situation zusammenhängt ist schwierig zu beurteilen. Es muss ein Ziel für die nächsten Jahre sein, vermehrt neue Mitglieder akquirieren zu können. Die Einnahmen aus der Mieterhaftpflichtversicherung haben gegenüber dem Vorjahr ebenfalls abgenommen (- 312 CHF). Der Aufwand für die Rechtsberatung, Rechtshilfe und Wohnungsabnahmen blieb unter dem Budgetwert (- 30'322 CHF). Die grösste Abweichung gegenüber dem Budget 2021 betrafen die Personalkosten (+ 31'510). Die höheren Personalkosten hängen mit der beschlossenen Personalressourcenerweiterung und der Neubesetzung Co-Geschäftsleitung zusammen. Bei der Budgeterstellung für das Jahr 2021 war dem Vorstand die bevorstehenden Veränderungen noch nicht bekannt.

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.

Budget 2022

Der MV LUZERN NW OW UR ist bestrebt die Mitgliederzahlen 2022 stabil zu halten oder im besten Fall sogar etwas erhöhen zu können. Es ist schwer abschätzbar, wieviele Neumitglieder tatsächlich gewonnen werden können. Aus diesem Grund sind die Mitgliederbeiträge für 2022 zurückhaltend budgetiert. Im Budgetjahr 2022 wird der Beitrag an den Schweizerischen Mieterverband höher ausfallen als 2021. Zudem sind mehr Gelder für Marketing und Kampagnen budgetiert. Für 2022 rechnen wir mit einem grösseren Verlust in der Höhe von 52'200 CHF. Vorderhand kann dieser Verlust aus dem Vereinsvermögen finanziert werden und deshalb kann auch der Mitgliederbeitrag das vierzehnte Jahr in Folge auf der aktuellen Höhe belassen werden. In naher Zukunft wird jedoch eine Mitgliederbeitragsserhöhung unumgänglich werden.

→ **Marc Busch**, Kassier



Bericht der Revisionsstelle

Als Revisionsstelle habe ich eine prüferische Durchsicht (Review) der beiliegenden Jahresrechnung des Mieterinnen- und Mieterverbands LUZERN NW OW UR bestehend aus Bilanz und Erfolgsrechnung für das am 31. Dezember 2021 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 31.12.2021 konnten nachgewiesen werden.

Mit einer Bilanzsumme von CHF 1'133'419.21 schliesst die Jahresrechnung 2021 mit einem Gewinn von CHF 222.86 ab.

Aufgrund der Ergebnisse meiner Prüfung empfehle ich, die vorliegende Jahresrechnung 2021 zu genehmigen.

Luzern, 29. März 2022

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



Wir sind für Sie da!



Direktberatungen: Jeden Dienstag bis Freitag nach telefonischer Voranmeldung

Eine Mitgliedschaft lohnt sich! Mit 60.– Franken pro Kalenderjahr (plus einmalige Einschreibegeld 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
17.00 – 18.00 Uhr (ab Mai 22)

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 Vertrauensanwält*innen Rechtshilfe bei gerichtlichen Mietstreitigkeiten. Bei Konflikten bieten wir Ihnen ein Mediationsverfahren an.

Wohnungsabgaben und Mängelberatung

Schützen Sie sich vor ungerechtfertigten Forderungen des Vermieters. Unsere Fachleute für Wohnungsabnahmen unterstützen Sie bei der Abgabe oder Übernahme von Wohn- und Geschäfts-Räumlichkeiten.

Sie haben Mängel in der Wohnung und wissen nicht, ob Sie oder der Vermieter für die Beseitigung verantwortlich sind? Kontaktieren Sie uns für eine Beratung. → **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.

Unterstützen

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

Mitgliedschaft schenken

Zieht Ihr Nachwuchs zum ersten Mal in eine eigene Bleibe? Hat Ihr Göttikind Ärger mit der Vermieterschaft? Oder wechseln Ihre Eltern vom Einfamilienhaus in eine kleinere Wohnung? Verschenken Sie eine Mitgliedschaft im MV.

→ www.mieterverband.ch/schenken

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

www.facebook.com/mvluzern

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