

Jahresbericht 2019

Mieterinnen- und Mieterverband
LUZERN NW OW UR



Einladung zur GV

Mietrechtliche Unterstützung für Zugewanderte

Widerstand gegen Massenkündigung

Coverbild: Widerstandsversammlung gegen Massenkündigung

Einladung zur GV

Liebe Mitglieder

Für den Vorstand und das Team des MV ist der Jahresbericht und die Einladung zur GV immer ein besonderer Moment: wir können Ihnen erläutern, woran wir arbeiten, welche Erfolge wir feiern konnten, welchen Schwierigkeiten wir begegnen. Und die Generalversammlung ist dann der Moment, wo wir die Unterstützung der Mitglieder konkret im Saal spüren.

Dieses Jahr steht das Leben auf dem Kopf: die Corona-Krise zwingt uns, die GV in den Herbst zu verschieben. Zumindest wollen wir aber schon jetzt Rechenschaft ablegen, indem wir Ihnen den Jahresbericht unterbreiten. Gerne wollen wir trotz verschobener GV mit unseren Mitgliedern in Kontakt bleiben. Bei Mietproblemen leisten wir Unterstützung mit Beratung per Telefon, E-Mail oder Website. Damit Sie nicht bis in den Herbst warten müssten, um Aktuelles vom MV zu erfahren, können Sie auf Facebook verfolgen, was läuft, interessante Infos an Ihren Bekanntenkreis weitergeben oder auch Kommentare abgeben zu unseren Aktivitäten (fb.com/mvluzern). So können wir bis zur aufgeschobenen GV in Kontakt bleiben.

Trotz Corona-Krise bleiben die Anliegen der Mietenden aktuell. Vorstand und Team tun das Möglichste, um weiter Ihre Interessen zu vertreten und Sie zu unterstützen.

Ich danke für Ihre Treue als Mitglied und hoffe, dass wir uns bald wieder persönlich an der GV begegnen können.

→ **Mark Schmid**, Präsident

Ort und Zeitpunkt infolge Corona-Krise noch unbekannt.

Diese Informationen werden im M+W vom 15. Juni oder vom 17. August 2020 mitgeteilt.

Traktanden

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmzählenden
3. Protokoll vom 14. Mai 2019*
4. Jahresberichte 2019 des Präsidenten und des Geschäftsleiters
5. Rechnung 2019
 - a. Bericht des Kassiers
 - b. Revisorenbericht
 - c. Genehmigung Rechnung
6. Wahlen
 - a. Rücktritt und Verabschiedung des Vorstandsmitgliedes Judith Suppiger, Emmen.
 - b. Präsident Mark Schmid, Kassier Marc Busch und die übrigen Vorstandsmitglieder stellen sich zur Wiederwahl.
 - c. Revisor: Der bisherige Revisor Ruedi Schmidig stellt sich zur Wiederwahl.
7. Budget 2020
8. Politische Standortbestimmungen
 - a. Luzerner Kantonalinitiative «Fair von Anfang an, dank transparenter Vormiete!» – Cyrill Studer Korevaar
 - b. Nationale Mietpolitik nach dem grünen Wahlsieg im Herbst 2019 – Michael Töngi
9. Gastgespräche
 - a. Dave Büttler – Kopf des erfolgreichen Widerstandes gegen die Massenkündigung an der Krienser Brunnmattstrasse
 - b. Vertreterin oder Vertreter des Stadtluzerner Bevölkerungsantrages «Rettung der Bodum-Villen»
10. Verschiedenes

* Das Protokoll ist auf unserer Website mieterverband.ch/luzern abrufbar und liegt an der Generalversammlung auf.

Mieterbewegung wird gefordert

«Die Versuche zur Demontage des Mietrechtes und zur Besserstellung der Eigentümerinnen und Eigentümer gehen weiter. Entsprechende Vorstösse von Parlamentsmitgliedern sind noch in der Pipeline. Der Mieterinnen- und Mieterverband ist also weiterhin gefordert.»

Für den MV-Vorstand war 2019 durch schwergewichtige politische Ereignisse geprägt. Unsere Luzerner Initiative «Fair von Anfang an, dank transparenter Vormiete!» wurde in den politischen Instanzen behandelt. Der MV hat möglichst den Boden für die Volksabstimmung vorbereitet, etwa durch Beteiligung an der Debatte in der kantonsrätlichen Kommission und durch begleitende Medienarbeit. Die bürgerliche Mehrheit des Parlaments empfiehlt das Anliegen der transparenten Vormiete zur Ablehnung. Die Volksabstimmung findet aufgrund der Corona-Krise nicht schon im Mai 2020 statt, der MV hat aber bereits die Kampagne über die letzten Monate vorbereitet und angestossen.

Dann war das zweite Halbjahr 2019 geprägt durch die Vorbereitung der Abstimmung über die nationale MV-Initiative «Mehr zahlbare Wohnungen», die dann im Februar 2020 zur Abstimmung gekommen ist. Es zeigte sich schweizweit, aber auch in unserer Region, dass die Bevölkerung in den Zentren, wo zahlbarer Wohnraum rar ist und die Preisspirale der Mietwohnungen permanent nach oben dreht, eine deutlich andere und aktivere Wohnpolitik wünscht. Das Instrument des gemeinnützigen Wohnungsbaus ohne Renditeabschöpfung findet hier viel Zustimmung. Gesamtschweizerisch resultierte eine respektable Unterstützung von 43%. In unserem Einzugsgebiet unterstützte nur gerade die Stadt Luzern die Initiative, Kriens lag über dem nationalen Resultat, Sursee, Ebikon und Horw nahe daran.

Wir müssen uns weiterhin auch gegen falsche Apostel wehren. Die SVP behauptet, ihre «Begrenzungsinitiative» helfe auch, uns zahlbare Wohnungen frei zu halten. Leere Wohnungen führen leider nicht zu sinkenden Mieten, das haben uns die letzten Jahre klar gelehrt. Und die neu Ankommenden sind eher Opfer als Täter: sie haben kaum Alternativen zu den teuren Angeboten nach Luxussanierungen oder den Immobilieninvestments. Dass Immobilienfonds auf Halde bauen und leer stehen lassen,



bis in der Not jemand die Wohnungen nimmt, hat damit zu tun, dass sie munter weiter auf langfristige Wertsteigerungen spekulieren. Noch immer gilt: wir rufen Arbeitskräfte, die mit uns Wohlstand und auch die Sozialwerke sichern, doch es kommen Menschen, die auch in Würde zahlbar wohnen sollen. Nicht ausländerfeindliche Politik, sondern aktive Wohnpolitik soll die Probleme lösen. Verräterisch, dass sich die SVP gegen die Initiative «Mehr zahlbare Wohnungen» stellte, nun sich aber als Hüterin des zahlbaren Wohnens aufspielt.

Und die Versuche zur Demontage des Mietrechtes und zur Besserstellung der Eigentümerinnen und Eigentümer gehen weiter. Entsprechende Vorstösse von Parlamentsmitgliedern sind noch in der Pipeline. Der Mieterinnen- und Mieterverband ist also weiterhin gefordert. Hier in Luzern sind wir froh, dass unser Vorstandsmitglied Michael Töngi, ehemaliger Generalsekretär des MV Schweiz, uns klar und kompetent in Bern vertritt. Das kann aber nicht verhindern, dass wir schon bald wieder Unterschriften sammeln müssen gegen die Angriffe auf faire Mietverhältnisse.

Ich zähle auf Sie als Mitglied, dass Sie uns in unserem Engagement den Rücken stärken. Herzlichen Dank dafür.

→ **Mark Schmid**, Präsident

Airbnb und verstärkte Vernetzung im Fokus

«Unsere Kernaufgabe – mietrechtliche Beratungen – ist nicht bloss interessant, sondern in sehr vielen Fällen auch erfolgreich. Und immer wieder ist sie herausfordernd.»

Mein Freundes- und Bekanntenkreis nimmt unseren Verband vor allem als politische Organisation wahr. Selbstverständlich freut mich das: dieser wichtige Teil unserer Arbeit kommt offensichtlich an. Insbesondere im Bereich professionelles Airbnb, welches zunehmend dauervermietende Wohnfläche verdrängt, konnten im vergangenen Jahr wichtige Sensibilisierungsschritte und auch politische Etappensiege erreicht werden. Noch dürfte es aber einige Zeit dauern, bis das entsprechende Gesetzeswerk implementiert ist.

Der Arbeitsalltag unseres Kleinteam mit vier Angestellten und insgesamt 250 Stellenprozenten ist aber ganz klar durch die mietrechtlichen Beratungen geprägt. Diese Kernaufgabe ist nicht bloss interessant, sondern in sehr vielen Fällen auch erfolgreich. Und immer wieder ist sie sehr herausfordernd. An die eigene Berater-Substanz geht es dann, wenn ein Mitglied im normalen Alltag bereits stark herausgefordert ist. Kommt dann beispielsweise eine Kündigung dazu, ist rasch Überforderung und Verzweiflung spürbar. Wenn dann zu allem an noch die mietrechtlichen Möglichkeiten ausgeschöpft sind, kann es buchstäblich «ans Lebendige» gehen. Umso wichtiger sind in solchen Fällen funktionierende Schnittstellen zu Organisationen oder Behörden, welche beispielsweise bei einer unvermeidbaren Wohnungsausweisung auffangend tätig werden können.

Im vergangenen Jahr ist das MV-Team bewusst entsprechende Akteure angegangen – erste Kennenlern- und Vertiefungsgespräche fanden statt. Oftmals kann einer betroffenen Person inzwischen dank eines raschen Telefonates mit einer bekannten Stelle anderweitige Unterstützung vermittelt werden. Dies – und der unterstützende Umgang in schwierigen Gesprächssituationen – kann die Situation für Betroffene verbessern. Hierzu liessen wir uns im vergangenen Jahr bei einer internen Weiterbildung durch eine Fachperson der Hochschule Luzern – Soziale Arbeit beraten. Die



Airbnb an bester Stadtlage: Die Medienkonferenz thematisierte das Problem schweizweit.

Empfehlungen sind seither in unserem Beratungsalltag integriert.

Ob in der Beratung oder in der politischen Arbeit: stetige Verbesserungsmöglichkeiten und neue Zielsetzungen werden uns nicht ausgehen. Aber, auch das haben wir inzwischen gelernt: Entwicklungen brauchen Zeit. Und wir können nicht alles gleichzeitig angehen. In dem Sinne freue ich mich auf die weitere Evolution unseres Verbandes. Schritt für Schritt. Gemeinsam mit meinem Team, dem Vorstand und Ihnen als Mitglied.

→ Cyrill Studer Korevaar, Geschäftsleiter

Vielfältige Tätigkeiten dank stabiler operativer Grundlage

Die Geschäftsstelle ist im operativen Alltag mit seinen mietrechtlichen Beratungen gut und stabil aufgestellt. Auf dieser Grundlage sind vermehrt politische Tätigkeiten und Vernetzungsarbeiten zugunsten der Mitglieder und Mietenden insgesamt möglich.

31.01.2019 → Das Luzerner Stadtparlament überweist das Postulat «Ja zu Vermietungsplattformen – Aber nicht auf Kosten von Wohnraum». Trotzdem reicht der Geschäftsleiter und SP-Grossstadtrat gleichentags eine ähnlich lautende Motion ein, da die Stadtregierung nicht auf das Hauptanliegen einging – ein Instrumentarium zugunsten der Steuerung professioneller Airbnb-Wohnungen zu entwickeln.

08.02.2019 → Die Büroräumlichkeiten werden auf Glasfaser umgestellt, das Netz- und Telefonsystem dadurch stabiler und vielfältiger nutzbar.

15.02.2019 → Die neuen Neumitglieder-Unterlagen werden eingesetzt. Die A4-Unterlagenmappe integriert die wichtigsten Miettipps und ein MVLU-Portrait. Bestandteile sind Dienstleistungsblatt, Rechthilfe-Reglement und Statuten, der Jahresbericht, das aktuellste M+W und allfällige (politische) Beilagen. Ausserdem ein Gutschein für die Neumitgliedervermittlung.

25.03.2019 → Der Geschäftsleiter beginnt an der Berner Fachhochschule die CAS-Ausbildung «Grundlagen der Mediation» und schliesst diese im Dezember ab. Im Beratungsalltag stecken die Mitglieder meist in einer Konfliktsituation, entsprechend kann Erlerntes direkt in die Beratungstätigkeit integriert werden.

26.03.2019 → Die Personalvorsorgekommission wird reaktiviert. Stellvertretende Geschäftsleiterin Astrid de Bruyne vertritt die Arbeitnehmerseite, Kassier Marc Busch die des Arbeitgebers. Zunächst stehen die Herausforderungen bei der 2. Säule im Fokus.

27.03.2019 → Jährlicher Austausch mit den Vertrauensanwältinnen und –Anwälten. Diskutiert werden unter anderem Möglichkeiten und Grenzen sogenannter ‚Sammelklagen‘.

29.03.2019 → Der MVS führt ein Seminar zum Eigenmietwert durch. Der Präsident und das Vorstandsmitglied Michael Töngi vertreten den MVLU. Das Thema ist wieder in den Hintergrund



Nach fünf Jahren hatte Hannes Lehmann im August sein letztes Beratungsgespräch.

- **MVS** Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz (Dachverband)
- **MVLU** Mieterinnen- und Mieterverband LUZERN NW OW UR
- **Präsident** Mark Schmid
- **Geschäftsleiter** Cyrill Studer Korevaar



getreten, insbesondere wegen den Steuerausfall-Befürchtungen der Kantone.

03.04.2019 → Jährlicher Austausch mit den MV-Vertretenden der Schlichtungsbehörde mit Schwerpunkt Praxis und Herausforderungen in den Kant. Nidwalden, Obwalden und Uri.

08.04.2019 → Der Luzerner Regierungsrat veröffentlicht seine Botschaft zur MV-Initiative «Fair von Anfang an, dank transparenter Vormiete!»: Im Jahre 2013 stand er noch hinter dem Anliegen, inzwischen bekämpft er es.

08.04.2019 → MLaw Anika Zuurendonk unter-

stützt die Geschäftsstelle bis im Sommer in einer befristeten Anstellung bei mietrechtlichen Beratungen und diversen Projekten.

10.05.2019 → Das Wartezimmer wird mit modernerem Mobiliar ausgestattet.

14.05.2019 → Generalversammlung im Casino Luzern. Sechs Tage vor dem zweiten Wahlgang in den Regierungsrat treffen die Herausforderin Korintha Bärtsch und der amtierende Regierungsrat Marcel Schwerzmann zur mietpolitischen Kontroverse aufeinander.

15.06.2019 → MVS-Generalversammlung in Biel. Der MVLU ist mit einer Fünferdelegation vor Ort. Schwerpunkte sind die bevorstehende Abstimmung zur MV-Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» und die Arbeiten rund um einen schweizweit einheitlichen MV-Auftritt.

28.06.2019 → Der Präsident und der Geschäftsleiter stellen die MV-Initiative «Fair von Anfang an, dank transparenter Vormiete!» der zuständigen Kommission GASK vor (Gesundheit, Arbeit und soziale Sicherheit).

06.08.2019 → MV-Mitglied und Kantonsrat David Roth organisiert mit dem Geschäftsleiter eine Medienkonferenz zum Thema «Professionelles Airbnb in der Stadt Luzern». Der Auftritt generiert in der Deutschschweiz grosse Medienaufmerksamkeit und dürfte dazu beigetragen haben, dass die Stadtregierung in dieser Sache endlich aktiver wurde.

13.08.2019 → Mitarbeiter Hannes Lehmann führt seine letzte mietrechtliche Beratung durch und konzentriert sich vorerst auf die Erlangung seines Anwaltpatentes. Als Bachelorstudent begann er seine MVLU-Tätigkeit am 01.09.2014 als Praktikant. In den letzten Jahren war er vor allem als Rechtsberater bei den Beratungen ohne Voranmeldung (Dienstag- und Donnerstagsabend) im Einsatz.

20.08.2019 → Rechtsberaterin Nadja Burri or-

ganisiert mit Patick Zobrist, Dozent an der Hochschule Luzern – Soziale Arbeit einen teaminternen Weiterbildungstag zum Thema herausfordernde Beratungen.

21.08.2019 → Jährlicher Austausch mit den Wohnungsabnehmern, mit Schwerpunkt «Fairness-Spielregeln» bei Wohnungsabnahmen, wenn sowohl MV- wie auch HEV-Vertretende involviert sind (Hauseigentümer-Verband).

02.09.2019 → Austausch zwischen der MV- und HEV-Spitze. Themen «Fairness-Spielregeln» bei Wohnungsabnahmen und Luzerner Mietvertrag. Beschluss, dass die beiden Geschäftsleiter bis ca. Ende 2020 den Luzerner Mietvertrag paritätisch überarbeiten.

09.09.2019 → Der Kantonsrat lehnt «Fair von Anfang an, dank transparenter Vormiete!» ab. Damit ist klar, dass die MVLU-Initiative im Jahre 2020 an die Urne gelangt.

19.09.2019 → Das Luzerner Stadtparlament diskutiert den ersten Controllingbericht zur 2012 gewonnenen MV-Initiative «Für zahlbaren Wohnraum». Erkenntnisse: Die Realisierung von genossenschaftlichem Wohnungsbau im Urnerhof ist dank den Spange-Nord-Anpassungen realistischer. Die Initiativumsetzung bis 2037 sollte gelingen, Verzögerungen könnten die Zielerreichung in Frage stellen. Der MVLU wird dranbleiben müssen.

16.10.2019 → Das Stadtparlament überweist das Postulat «Langsamverkehr nicht durch findige Gebäudebesitzer ausbremsen» vom Geschäftsleiter und dem Pro Velo-Präsidenten Nico van der Heiden: Zukünftig sollen gesetzlich vorgeschriebene Veloabstellplätze nicht als separate Leistungen verrechnet werden können.

20.10.2019 → Michael Töngi, Vorstandsmitglied beim MVS und MVLU, wird als Nationalrat bestätigt.

22.10.2019 / 12.11.2019 → Austausch mit Bankenvertretern zu Miet- und Wohnbaufragen (Credit Suisse-Expertenrunde Immobilien- und Hypothekarmarkt mit dem Geschäftsleiter. LUKB-Spitze mit dem Präsidenten und dem Geschäftsleiter).

07.11.2019 → Das MVLU-Team tauscht sich mit Vertretenden der Sozialhilfestelle Stadt Luzern aus. Ziel ist es, bei Mitgliedern mit vielfältigen Problemen zusätzliche Hinweise und Vermittlungsmöglichkeiten zu erhalten.

11.11.2019 → Vorstandsmitglied Stefanie Wyss tritt als MV-Vertreterin der städtischen Verkehrskommission zurück. Neu sitzt MV-Mitglied und Kantonsrätin Korintha Bärtsch ein.

11.11.2019 → Das BWO und BFE (Bundesamt für Wohnungswesen, Bundesamt für Energie) veröffentlichen eine Studie zu den Sanierungskosten. Diese zeigt, dass die gängigen Überwälzungen auf die MieterInnen zu hoch sind (50-70%). Der Mieterverband Schweiz verlangt neu 35%, höchstens 55%.

15.11.2019 → Der Teamausflug führt nach Bern zum MVS-Seminar «Chancen und Risiken der Digitalisierung». Am Nachmittag steht die Ausstellung «Forever Young» im Berner Generationenhaus auf dem Programm.

22.11.2019 → Rechtsberaterin Nadja Burri führt im 2019 den letzten mietrechtlichen Kurs für ausländische Personen im Luzerner Sentitreff durch. Insgesamt wurde der Kurs 2019 dreimal nachgefragt.

26.11.2019 → Der Vorstand verabschiedet ein neu entwickeltes Lohnreglement. Ausserdem wird auf Antrag der paritätischen Personalvorsorgekommission ein zusätzliches Lohnprozent an Sparbeiträgen geleistet und je hälftig zwischen Arbeitnehmern und Arbeitgeber finanziert.



Mit Vorstandsmitglied und Nationalrat Michael Töngi bleibt der MVLU weiterhin in Bundesbern vertreten.

Rechnung und Budget



Bilanz per 31.12.2019

| Aktiven | 31.12.2019 | Vorjahr |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Kassa, Post, Bank | 552'214 | 528'492 |
| Debitoren, Transitorische Aktiven | 5'746 | 7'050 |
| Finanzanlagen | 555'588 | 550'790 |
| Mobilien | 2 | 3'901 |
| Total Aktiven | 1'113'549 | 1'090'233 |
| Passiven | | |
| Kreditoren, Transitorische Passiven | 567'848 | 582'518 |
| Rückstellungen | 107'000 | 87'000 |
| Rechtshilfefonds | 135'000 | 135'000 |
| Sozial- und Schadenfonds | 21'000 | 21'000 |
| Kampagnenfonds | 95'000 | 85'000 |
| Personalfonds | 95'000 | 90'000 |
| Gewinnvortrag | 89'715 | 85'871 |
| Gewinn, Verlust | 2'986 | 3'844 |
| Total Passiven | 1'113'549 | 1'090'233 |

Erfolgsrechnung 2019 und Budget 2020

| Ertrag | 31.12.2019 | Budget 19 | Budget 20 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Mitgliederbeiträge | 693'760 | 715'000 | 695'000 |
| Zins- und Werschriftenertrag | 7'435 | 8'000 | 7'000 |
| Diverse Erträge | 58'582 | 78'300 | 127'400 |
| Total Ertrag | 759'777 | 801'300 | 829'400 |
| Aufwand | | | |
| Beitrag Schweizerischer Mieterverband | 116'720 | 160'000 | 140'000 |
| Rechtsdienst | 31'792 | 42'000 | 43'000 |
| Dienstleistungen | 50'574 | 60'000 | 55'000 |
| Lohn- und Sozialkosten | 400'445 | 404'250 | 410'200 |
| Mieten, Mietnebenkosten | 30'824 | 31'000 | 31'000 |
| Abschreibungen | 9'349 | 3'000 | |
| Betriebsaufwand | 68'318 | 64'600 | 69'800 |
| Marketing, Kampagnen | 13'769 | 30'000 | 80'000 |
| Einlage Fonds | 15'000 | | |
| Rückstellungen | 20'000 | | |
| Gewinn, Verlust | 2'986 | 6'450 | 400 |
| Total Aufwand | 759'777 | 801'300 | 829'400 |

Finanzberichte

Bericht des Kassiers

Rechnung 2019

Die Jahresrechnung 2019 des MV LUZERN NW OW UR schliesst mit einem Gewinn von CHF 2'986 ab. Die Einnahmen aus Mitgliederbeiträgen sind um CHF 22'341 (- 3.12%) gesunken. Dies ist hoch und wir müssen uns Gedanken machen wie wir diesen Abwärtstrend zukünftig aufhalten können. Trotz Abnahme der Mitgliederbeiträge haben die Einnahmen aus der Mieterhaftpflichtversicherung gegenüber dem Vorjahr leicht zugenommen (+ CHF 588). Der Aufwand für die Rechtsberatung und Rechts Hilfe blieb unter dem Budgetwert (- CHF 10'208). Der Betriebsaufwand fiel etwas höher als budgetiert aus (+ CHF 3'718). Die grösste Abweichung gegenüber dem Budget 2019 betraf aber die Beiträge an den Deutschschweizer Dachverband (- CHF 43'280). Dies hängt damit zusammen, dass Beiträge für die MVD-Mitgliederdatenbank aufgrund derer vorläufigen Sistierung an den MV LUZERN NW OW UR zurückbezahlt wurden. Da dieses Projekt vorerst auf Eis gelegt wurde, haben wir eine Rückstellung von CHF 20'000 gebildet für die Zukunft, wenn dieses Projekt wieder reaktiviert werden wird. Zudem haben wir eine Einlage in den Kampagnenfonds (CHF 10'000) und in den Personalfonds (CHF 5'000) getätigt.

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, den in der Jahresrechnung 2019 ausgewiesenen Gewinn von CHF 2'985.85 dem Gewinnvortrag gutzuschreiben. Das Vereinsvermögen beträgt somit am 01.01.2020 CHF 92'700.43.

Budget 2020

Der MV LUZERN NW OW UR ist bestrebt die Mitgliederzahlen 2020 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 für 2020. Im Budgetjahr 2020 wird die Abstimmung der Initiative «Fair von Anfang an» stattfinden. Wir haben in diesem Zusammenhang eine Entnahme aus dem Kampagnenfonds budgetiert, um die vorgesehenen Kosten der Kampagne finanzieren zu können. Wir rechnen jedoch mit einem kleinen Gewinn für 2020. Vorderhand können wir deshalb den Mitgliederbeitrag das zwölfte 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, 7. April 2020

Als Revisionsstelle Ihres Verbandes habe ich die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Bei einer Bilanzsumme von CHF 1'113'548.72 schliesst diese mit einem Gewinn von CHF 2'985.85. 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



Wenn mietrechtliche Probleme noch etwas verzwickter sind

Der MV hält regelmässig mietrechtliche Vorträge bei Ausländer-Vereinen und Asylsuchenden. Oft ergeben sich daraus Gespräche, die unter die Haut gehen.

Bezahlbarer Wohnraum. Vermieter, welche gemeldete Mängel nicht angehen. Klammes Haushaltbudget. Panik bei einer ausgesprochenen Wohnungskündigung. Was bereits bei hier Geborenen grossen Stress auslösen kann, dürfte bei Migrantinnen und Migranten nochmals um einiges schockierender sein.

Juristin Nadja Burri – seit sieben Jahren beim MV LUZERN NW OW UR als Rechtsberaterin tätig – steht im Saal Egli der Gemeinde Horw. Vor ihr knapp 20 Leute: vier davon aus Syrien, sechs aus Eritrea – je um einen Dolmetscher positioniert. Aber auch Einheimische mit Migrationserfahrung und Freiwillige.

Mit deutlicher Stimme bringt Nadja Burri das Wichtigste gleich nach der Begrüssung auf den Punkt: «Ich möchte, dass Sie heute zwei Sachen mitnehmen. Erstens: Bei einem Mietverhältnis haben Sie neben den Pflichten auch Rechte. Sie dürfen sich also bei Ungerechtigkeiten wehren. Und zweitens: Wenn Sie mietrechtliche Probleme haben, müssen Sie rasch reagieren und sich Hilfe holen. Beispielsweise kann man sich bloss innerhalb von 30 Tagen gegen eine Kündigung wehren. Danach ist es zu spät.» Sogleich wird das gesagte mit gedämpfter Stimme ins Arabische und Tigrinya übersetzt.

Als nächstes notiert Nadja Burri Fragen von den Anwesenden auf einem Flipchart. Anschliessend arbeitet sie diese anhand thematisch vorbereiteter Powerpoint-Folien ab. Die Teilnehmenden erhalten umfangreiche Informationen. Auch solche, welche selbst für Einheimische herausfordernd sind. «Die Kunst besteht darin, diese für die Anwesenden so verständlich wie möglich aufzubereiten», stellt Burri fest.

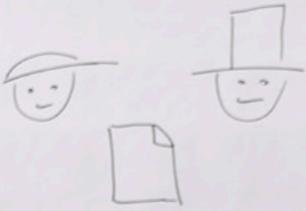
Enormes Abhängigkeitsverhältnis

Etwa alle drei Monate wird der MV für mietrechtliche Inputs zugunsten ausländischer Vereine angefragt (siehe Kasten). An diesem

Spätnachmittag im Februar überwiegt der Vortragscharakter. Oftmals – besonders bei kleineren Gruppen – entwickeln sich schon bald Gespräche bis hin zu eigentlichen Diskussionen. Was die MV-Vertretenden dabei mitunter zu hören bekommen, stimmt oft nachdenklich. Burri: «Nicht funktionierende Waschmaschinen, ein ausgefallener Warmwasserboiler, hartnäckiger Schimmel in älteren Gebäuden – Vermieter, welche sich nicht oder erst spät darum kümmern. Und verlangen trotzdem oftmals überrissene Mietzinse.» Die klassischen Vorgehensweisen mag bei Schweizerinnen und Schweizern funktionieren: Mangel melden, bei Untätigkeit eingeschrieben nachhaken bis hin zu einer Mietzinshinterlegung bei der Schlichtungsbehörde mit gleichzeitiger Falleröffnung. «Diese Menschen stehen aber oft in einem extrem starken Abhängigkeitsverhältnis zum Vermieter. Bei Kritik wird auch mal offen mit einer Kündigung gedroht. Was dann?» Als Folge, um Schlimmeres zu vermeiden, wird dann oftmals gekuscht. «Selbstverständlich leidet da mein Gerechtigkeitsempfinden. Aber die Alternativen sind oftmals noch schlechter», so Nadja Burri.

Der MV unterstützt die Integrationsarbeit

Vor fünf Jahren lancierte der Kanton Luzern den «Info-Kompass»: eine Massnahme innerhalb seines Integrationsprogramms mit dem Ziel, die Teilnehmenden mit zahlreichen lokalen Alltagsthemen in Verbindung zu setzen. Mit der Umsetzung ist die Fachstelle für die Beratung und Integration von Ausländerinnen und Ausländern (Fabia) betraut. Derzeit sind in neun Gruppen unterteilt 24 Veranstaltungen im Programm. Diese reichen von «Gesundheitssystem» über «Berufseinstieg» bis hin zu zahlreichen erzieherischen und schulischen Themen. Weitere Informationen unter: fabialuzern.ch/info-kompass.



- Nachbarn
- Mietris
- Fondigkeit, div. Pängel
- Netzkosten

Wohnungssuche unter erschwerten Bedingungen

Und so nimmt auch der Bereich Wohnungssuche den grössten Teil der zweistündigen Veranstaltung ein. Den ultimativen Tipp kann auch Burri nicht geben: Im Umfeld davon erzählen, Anschlagbretter und Internetplattformen benutzen, aktiv Verwaltungen und Wohnbaugenossenschaften anschreiben, bei guten Angeboten rasch reagieren und sich von der besten Seite zeigen. Viel anderes bleibt leider nicht übrig. «Und dabei frage ich mich auch mal: Haben diese Leute eine Internetmöglichkeit, können sie die Inserate überhaupt verstehen?»

In den Fällen – hier am Beispiel der Gemeinde Horw – unterstützen Freiwillige Geflüchtete und Zugewanderte bei diversen Lebenssituationen, so auch der Wohnungssuche oder dem Vermitteln von Wohnungen. Dabei können sie auch den sozialen Beratungsdienst miteinbeziehen. Ausserdem bildet der wöchentliche Treffpunkt «Café Interkulturell Horw» eine wichtige Austauschplattform.

Nach der Veranstaltung meint Nadja Burri: «Ich gebe diese Fabia-Kurse sehr gerne: Die Leute merken, dass sie neben den Pflichten auch Rechte haben und sich nicht alles gefallen lassen müssen.» Gleichzeitig sei es immer auch ein Einblick in eine Welt, welche schon beinahe einen Überlebenscharakter in der reichen Schweiz hat: «Das geht nicht spurlos an einem vorbei.»

Die Anwesenden sprechen in Kleingruppen weiter, erste Hände werden geschüttelt, und langsam gehen alle nach Hause, in ihre Mietwohnungen. Hoffentlich mit der wichtigsten Botschaft im Hinterkopf: «Ich habe Rechte – und ich muss mir bei ungerechter Behandlung rasch Hilfe holen.»

→ **Text:** Cyrill Studer Korevaar

→ **Bilder:** Corina Dillier, Janmaat Fotografie



Rechte und Pflichten im Mietverhältnis als Teil der Integrationsarbeit.

Mietzinsoptimierung auf Kosten von Sozialhilfebezüglern

Nicht bloss Geflüchtete und Zugewanderte sind oftmals stark von der Vermieterschaft abhängig, sondern auch Sozialhilfebezüglern. Im Grossraum Luzern sind zahlreiche Liegenschaften bekannt, bei denen für diese Klientel Wohnungen zu grossen Wohngemeinschaften umfunktioniert und zimmerweise vermietet werden. Dadurch lassen sich sehr viel höhere Mieterträge erzielen. Die Gemeinde Emmen reagierte darauf, in dem sie der Sozialhilferichtlinie Mietzins zusätzlich die Kategorie «Sozialzimmer» hinzufügte: Neu werden hierfür max. 600.– Franken pro Monat gesprochen, in der Meinung, dadurch entsprechende Anbieter unter Druck zu setzen. Judith Suppiger, MV-Vorstandsmitglied und Mitglied des Emmer Einwohnerrates meint dazu: «Es ist ein wichtiges Zeichen der Gemeinde, gegen den Mietwucher im Bereich der Sozialzimmer anzugehen. Oftmals sind diese Zimmer in einem schlechten Zustand.» Jedoch gibt sie auch zu bedenken: «Falls sich diese Vermieter nicht bewegen, dürfen die Kürzungen nicht zulasten der Betroffenen gehen.» Neu stellt die Gemeinde für einen Einpersonenhaushalt 900.– Franken zu Verfügung. Suppiger: «Ich begrüsse das: Sozialhilfebezüglern sollen animiert werden, sich eine kleine Wohnung in diesem Preissegment zu suchen.» Auch in der Stadt Luzern ist das Thema politisch angekommen: SVP-Grossstadtrat Jörg Krähenbühl fordert in einem Postulat, das Modell der Gemeinde zu prüfen und bei positiver Beurteilung dieses auch in der Stadt Luzern einzuführen.

Widerstand lohnt sich

Ende Januar haben 94 Mietparteien der Krienser Brunnmattstrasse die Kündigung erhalten. Dave Büttler, dessen Mutter betroffen ist, organisiert den Widerstand der Mieterinnen und Mieter. Dass es sich bei der Besitzerin um eine Pensionskasse handelt, nervt ihn besonders.

Josy Büttler (74) wohnt seit drei Jahren an der Brunnmattstrasse 18a in Kriens. Ende Januar hat sie – zusammen mit 93 weiteren Mietparteien – völlig überraschend die Kündigung ihrer Wohnung per Mitte Jahr erhalten. Das hat ihren Sohn auf den Plan gerufen. Dave Büttler – randlose Rundbrille, grau melierte Wuschelfrisur – ist 44 Jahre alt und wohnt seit zwanzig Jahren ebenfalls in Kriens. Nichts deutet auf den Widerstand der letzten Wochen hin. Auch sein Berufs- und Privatleben klingt nach Harmonie, nach Dialog: Büttler ist seit 14 Jahren mit der Illustratorin Agnes Avagyan (siehe Kasten) verheiratet, die beiden haben eine siebenjährige Tochter und er arbeitet als Religionspädagoge für die katholische Kirche. Politik interessiert ihn seit jeher, für ein persönliches Engagement fehlte ihm bisher aber die Zeit. Zudem engen den überzeugten Pragmatiker die oft dogmatischen Profile der Parteien zu stark ein, wie er sagt. Dennoch: Der Schutz von Mieterinnen und Mietern war schon immer in seinem Fokus.

Besitzerin ist eine Pensionskasse

Erst recht seit dem Morgen des 29. Januars. «Meine Mutter rief mich aufgewühlt an. Sie habe soeben einen eingeschriebenen Brief erhalten: die Wohnungskündigung. Da triggerte in mir etwas», erinnert sich Büttler. «Zunächst dachte ich, da könne man wenig machen, weil die Immobilienbesitzer so mächtig sind. Zwei Tage später begann ich jedoch in Gedanken den Spiess umzudrehen.» Anlass dafür war eine Begegnung im Treppenhaus. Büttler hörte von persönlichen Schicksalen, die noch wesentlich härter sind als dasjenige seiner Mutter. Er hörte von Leuten, die eben erst eingezogen sind und bereits wieder gehen sollen. Und vor allem realisierte er, wie hoch der Altersdurchschnitt in den Liegenschaften ist. Büttler rückt sich die Brille zurecht: «Zufälligerweise beschäftigte ich mich in diesen Tagen mit der Schlacht um Alesia, wo Cäsar gegen die Gallier kämpfte.» Der Römer agierte misstrauisch, unbarmherzig und hart, aber auch als Spielernatur, die zum Maximalrisiko bereit war. Er wich auch in der



Die überraschende Kündigung seiner Mutter liess ihn zu Höchstform auflaufen: Dave Büttler an einer Widerstandsversammlung.

hoffnungslosesten Situation nicht von seiner Strategie ab – und gewann schliesslich. «Derart inspiriert fragte ich mich: Wie weit kommen wir in diesem Mieterkampf?» Was ihn besonders nervte: dass ausgerechnet eine Pensionskasse – seit zwei Jahren gehört die Liegenschaft der Previs – so mit Rentnerinnen und Rentnern umgeht.

Es geht auch anders!

Bei den beiden sechsstöckigen Wohnblöcken handelt es sich keineswegs um Abbruchliegenschaften. Die Vorbesitzer hielten die vor vierzig Jahren gebauten Blöcke immer in Schuss. Erst 2008 wurde in neue Fenster und eine wärmedämmte Fassade investiert. Die Betroffenen sind denn auch skeptisch gegenüber den Argu-

menten, mit welchen die Besitzerin die Totalsanierung rechtfertigt. Abgesehen davon zeigen konkrete Beispiele von Totalsanierungen, dass es auch ohne Kündigungen geht. Der Sentihof in der Stadt Luzern ist so ein Beispiel: Er wurde 1954 erbaut und hat ähnliche Voraussetzungen wie die Brunnmattstrasse, ist sogar um ein Vielfaches grösser. Die umfangreichen Sanierungen begannen vor vier Jahren und dauerten zwei Jahre. Sie umfassten neue Küchen, neue Bäder/WCs und die Hauptleitungen der Sanitär-, Elektro und Heizinstallationen. Die Arbeiten verliefen etappenweise, provisorische Sanitäranlagen gab es im Hof, als Küche dienten Provisorien in den Wohnzimmern. Das Ganze ging ohne eine einzige Kündigung über die Bühne. Die Mietzinse wurden nach Vorliegen der Schlussabrechnung auf Grundlage des Mietrechts nach oben angepasst.

Typische Renditeoptimierung

Was die Besitzerin Helvetia-Versicherungen als Privatunternehmen im Sentihof umsetzte,

müsste eine Pensionskasse der öffentlichen Hand erst recht schaffen. Das Vorgehen der Previs lässt deshalb die Vermutung aufkommen, dass es sich um eine typische Renditeoptimierung handelt. Denn: Nur wenn Kündigungen ausgesprochen werden, können die neuen Mietpreise an dem ausgerichtet werden, was der sogenannte Markt hergibt. Im konkreten Fall sind Mietzinserhöhungen von bis zu 70 Prozent vorgesehen. Für Kopfschütteln sorgte auch die Kommunikation von Previs nach dem Prinzip «Bad Cop, good Cop»: Ende Januar kündigte der ‚böse Polizist‘ allen aus heiterem Himmel. Nach dem ersten Schock lud der ‚gute Polizist‘ eine Woche später zu Informationen und Häppchen ein. An dieser Veranstaltung gaben sich die Previs-Leute vor gut 190 Betroffenen bescheiden und mitfühlend – so dass fragwürdige Inhalte beinahe untergingen. Die Vertreter von Previs behaupteten nämlich, die mangelnde Erdbebensicherheit würde sie zu Eingriffen an der Statik zwingen. Nur wenige Tage später mussten sie dem «Blick» gegen-

Pensionskassen und Investitionen in Mietwohnungen

Die Argumente kennen wir zu genüge: Die Renditemöglichkeiten sind heutzutage stark eingeschränkt. Also müssen Pensionskassen zugunsten unserer Altersvorsorge im Mietwohnungsmarkt Profite generieren. Bloss: Weswegen sollen nur die Mietenden – die deutliche Mehrheit – für die Gewinne bemüht werden? Und weswegen nicht auch die eh schon privilegierten Wohnraumbesitzenden? Ausserdem: Was bringt es der Gesamtgesellschaft, wenn die Pensionskassen zwar florieren, dafür aber Mietende in die staatliche Fürsorge getrieben werden? Und, vergessen wir nicht: 38 Prozent der Frauen stehen wegen zu tiefer Einkommen ohne Pensionskasse da. Diese brauchen keine hohen Pensionskassengewinne, sondern fairen, preisgünstigen Wohnraum.



Pensionskassen-Gewinne auf Kosten von bezahlbarem Wohnraum? So nicht!

über eingestehen, die Probleme bei der Statik würden sich durch die geplante Sanierung vielmehr erst ergeben. Markus Mürner, der Immobilien-Verantwortliche der Previs, zeigte sich an der Veranstaltung vom grossen Widerstand überrascht und beteuerte, die Previs habe ähnliche Fälle bisher ohne eine einzige Schlichtungsverhandlung lösen können. Das ist in Kriens definitiv anders: Knapp die Hälfte der betroffenen Parteien hat die Kündigung fristgerecht bei der kantonalen Schlichtungsstelle angefochten.

Unterstützung aus kirchlichen Kreisen

Dass es überhaupt so weit gekommen ist, ist vor allem Dave Büttler zu verdanken: Innert kürzester Zeit erstellte er ein Mediendossier für die lokale Presse, nationale Medien sprangen auf und die Betroffenen fühlten sich von der Öffentlichkeit wahrgenommen. Dazu erstellte Büttler die Webseite mieterkampf.ch sowie eine weitere Webseite mit einem geschützten Bereich, auf der sich die Betroffenen austauschen können. Er klärte mit dem Mieterverband umgehend wichtige Fragen und nahm die Lokalpolitik in die Pflicht. Wenig später folgten unter anderem eine Online-Petition und die Kontaktnahme zu allen 160 Mitgliedern des Berner Kantonalparlaments (Previs ist die Pensionskasse der Berner Gemeinden). Woher nimmt Büttler die Kraft dafür? Als Katechet lebe er einen christlich-humanistischen Ansatz, sagt er. Er habe aber auch sehr viel Rückendeckung und Unterstützung aus kirchlichen Kreisen erhalten, nachdem sich herausgestellt habe, dass Previs auch die Vorsorgeeinrichtung vieler Berner Kirchen sei. Büttler macht weit gehende Zusammenhänge aus: «Eine Berner Pensionskasse optimiert ihre Gewinne im entfernten Kriens und hinterlässt dort viele Schicksale – mit Bestimmtheit auch Sozialfälle. Um diese sollen sich dann die lokalen Behörden kümmern. Das kann doch nicht sein!» Ob sein Engagement etwas bringen würde, wusste er zu Beginn nicht. Die ersten Reaktionen folgten aber bald. So sah sich etwa Peter Flück, Berner Grossrat und Präsident des

Previs-Stiftungsrates, veranlasst, sämtlichen Parlamentsmitgliedern in einem Brief seine Sicht auf die Krienser Situation zu erläutern.

Etappensieg

Als Nächstes stehen für diejenigen Mieterinnen und Mieter, welche die Kündigung angefochten haben, nun die Termine bei der Schlichtungsbehörde an. Sie soll neben der formellen Überprüfung in erster Linie die Interessen zwischen den Renditeansprüchen der Pensionskasse und den Ansprüchen der Mieterschaft abwägen. Dann soll aber auch abgeklärt werden, ob die Kündigungen tatsächlich legitim

sind oder ob eine Scheinsanierung vorgeschoben wurde. Als Letztes – sofern die Kündigungen als rechtsgültig beurteilt werden – sollen möglichst lange Erstreckungen erwirkt werden. Zumindest bei diesem Punkt konnten die Mieterinnen und Mieter schon vor Beginn der Schlichtungsverhandlungen einen wichtigen Erfolg verzeichnen: Am 20. März – gut sieben Wochen nach den Kündigungen – bot die Previs allen Betroffenen eine Erstreckung bis Sommer 2022 respektive Frühling 2023 an.

→ Text: Cyrill Studer Korevaar

→ Bilder: Corina Dillier, Janmaat Fotografie



Mit Karikaturen das Unrecht zeigen

Kaum hatte Dave Büttlers Ehefrau Agnes Avagyan von der Massenkündigung gehört, griff sie zum Zeichenstift: Innert weniger Tage verarbeitete sie das empfundene Unrecht in ihren Karikaturen. Avagyan ist in Armenien geboren und lebt seit 2006 in der Schweiz. Die Ungerechtigkeit ist immer wieder Thema ihrer Karikaturen, so etwa der Genozid an den Armeniern 1915 oder die Korruption in ihrem Heimatland.

www.live-karikaturen.ch

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 wir helfen 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
Telefon 041 220 10 22

Dienstag und Donnerstag

Ohne Voranmeldung | Nur Kurzberatungen
17.30 – 18.30 Uhr

E-Mail Beratung

Melden Sie sich mit Ihrer Mitgliedsnummer auf unserer Webseite an. Unter «Hilfe von Fachleuten» können Sie Ihr Mietproblem schildern. Sie erhalten in der Regel innert zwei Arbeitstagen 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.

Alle Informationen unter:

→ 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: Corina Dillier, Janmaat Fotografie

Druck: Stämpfli AG, Bern

Mieterinnen- und Mieterverband LUZERN NW OW UR

Hertensteinstrasse 40 | 6004 Luzern

T 041 220 10 22

luzern@mieterverband.ch

www.mieterverband.ch/luzern