

Protokoll der Generalversammlung des Mieterinnen- und Mieterverbands LUZERN NW OW UR

Luzern, 14. Mai 2024

GV vom Montag, 13. Mai 2024 | 18.15-19.30 Uhr | Kulturwerkstatt Südpol

Vorsitz	Mario Stübi, Präsident
Vorstandsmitglieder	Marc Busch (Kassier), Janina Huber, Fabrizio Misticoni, Larissa Morard, David Roth, Jona Studhalter, Michael Töngi
Revisorin	Gabriela Kurer (entschuldigt)
Protokoll	Daniel Gähwiler, Co-Geschäftsleiter
Anmeldungen	192 Personen
Teilnehmer:innen	160 Personen 97 stimmberechtigte Mitglieder

Gäste

Ylfette Fanaj (Regierungsrätin Luzern), Melanie Setz (Stadtratskandidatin Luzern), Alex Widmer (HEV), Linda Rosenkranz (Generalsekretärin MV Schweiz), Marcel Budmiger (Präsident abl)

Entschuldigungen

Verschiedene Mitglieder haben sich vorgängig entschuldigt, bzw. nach Anmeldung wieder abmelden müssen. Einzel erwähnt werden: Christan Stenz (Vorstandsmitglied), Lorenz Keller (Geschäftsleiter MV Deutschschweiz), Thomas Wüthrich (Vertrauensanwalt), Raphael Zingg (Vertrauensanwalt, Co-Präsident Baugenossenschaft Wohnwerk), Nadja Bürgi (Kooperation Industriestrasse), Stadtrat Kriens, Andreas Köch (WOGENO Luzern), Daniel Salzmann und Stefan Studer (Luzerner Kantonalbank), Gabriela Kurer (Revisorin)

1 Begrüssung

Präsident Mario Stübi begrüsst die Anwesenden zur 101. Generalversammlung des MV Luzern. Die Einladung und der Jahresbericht wurden als Beilage zum M+W fristgerecht versandt. Anträge der Mitglieder sind keine eingegangen.

Mario Stübi bilanziert ein intensives Jahr 2023. Wir konnten unser hundertjähriges Jubiläum würdig feiern, aber die historische, zweimalige Erhöhung des Referenzzinssatzes bedeutete für viele Mieter:innen eine Erhöhung des Mietzinses, welche durch die steigende Teuerung noch höher ausfiel. Zusammen mit den hohen Energiekosten und dem Mangel an Wohnraum verschlechtert sich die Lage vieler Haushalte. Dass gerade jetzt die Immo-Lobby eine Aufweichung des Kündigungsschutzes durchs Parlament bringen konnte, ist ein weiterer Stachel im Fleisch der Mieter:innen. Freude macht, dass die notwendigen Unterschriften für das Doppelreferendum in Kürze gesammelt waren. So findet das Jahr 2023 einen versöhnlicheren Abschluss.

Grusswort Ylfete Fanaj

Regierungsrätin Ylfete Fanaj überbringt das Grusswort des Regierungsrats des Kantons Luzern. Ylfete Fanaj freut sich, heute wieder an der GV ein Grusswort halten zu können, nachdem sie dies bereits vor einem Jahr – noch als Regierungsratskandidatin – halten durfte. Sie betonte in ihrem Grusswort die Bedeutung des Mieter:innenschutzes. Zentral dafür sind die Anfechtungsmöglichkeiten über die Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht. Angesichts zahlreicher Anfechtungen wegen den Mietzinserhöhungen in Folge des gestiegenen Referenzzinssatzes sind die Wartefristen momentan lang. Mit verbesserten Abläufen und mehr Ressourcen soll die Schlichtungsbehörde den Pendenzenberg aber abbauen können. Dass der Kanton Luzern Mieter:innenanliegen nachkommen kann, zeigt sich an der Umsetzung der Formularpflicht. Nach der Annahme der MV-Initiative 2020 gilt seit November 2021 die Formularpflicht zur Offenlegung des Anfangsmietzinses. Die Umsetzung geht gut und führte überhaupt nicht zu einer «unnötigen Bürokratie», wie mancherorts befürchtet wurde. Ylfete Fanaj wünscht dem MV Luzern weiterhin gutes Gelingen in seiner Arbeit.

Grusswort Melanie Setz

Als langjähriges Mitglied des MV und überzeugte Genossenschafterin freut es Melanie Setz sehr, heute an der GV ein Grusswort halten zu dürfen. Der MV Luzern steht für eine aktive und engagierte Mieterschaft, die sich ihre Rechte bewusst ist, diese einfordert aber auch mitgestalten will. Das zeigen die verschiedenen Initiativen auf kommunaler und kantonaler Ebene, die dank dem MV vieles zum Guten bewirkt haben. Schön wäre es, wenn diese Politik durch eine entsprechende Mehrheit im Stadtrat zusätzliche Unterstützung bekommen würde. Bereits im ersten Wahlgang durfte sich Melanie Setz über viel Unterstützung der Mieter:innen freuen und wirbt auch für den zweiten Wahlgang am 9. Juni 2024 um die Unterstützung der Anwesenden.

2 Wahl der Stimmezählenden

Die Mandatskontrolle wurde durch die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle durchgeführt: Angela Koch, Moana Rossi, Aleksandar Rusev und Lucca Vistocco.

Als Stimmenzählende vorgeschlagen sind Jan Graf und Simon Howald.

Beide werden einstimmig als Stimmenzähler gewählt.

3 Protokoll der Generalversammlung 2023

Das Protokoll der GV 2023 konnte online und auf der Geschäftsstelle eingesehen werden.

Das Protokoll der GV 2023 wird einstimmig angenommen.

4 Jahresbericht des Präsidenten und der Geschäftsstelle

Präsident Mario Stübi verweist in seinem Jahresbericht die Aktivitäten im Rahmen des Jubiläumsjahrs. Die verschiedenen Veranstaltungen waren gut besucht und auch die Medien widmeten dem Jubiläum verschiedene Berichte. Das vergangene Jahr war auch politisch umtriebig. Einerseits ging es nach der Annahme der Airbnb-Initiative um deren Umsetzung. Nach einer Extra-Runde wird die Vorlage noch vor dem Sommer ein zweites Mal in den Grossen Stadtrat kommen und kann per 1. Januar 2025 in Kraft treten.

Co-Geschäftsleiter Daniel Gähwiler begann den Jahresrückblick der Geschäftsstelle mit dem neuen Logo, das letzten Herbst eingeführt wurde. Damit haben alle Dachverbände und Sektionen einen einheitlichen, zeitgemässen Auftritt bekommen. Von den Zahlen her zeigt sich, dass 2023 ein intensives Jahr war. Die Anzahl Neueintritte war sehr hoch, was zu einem Mitgliederwachstum von 3.7% führte. Per Ende Jahr waren 12'065 Mitglieder verzeichnet. Die Beratungstätigkeit war ebenfalls hoch. Die Beratungen, insbesondere per E-Mail und Telefon, lagen um einen Viertel bis die Hälfte über den Werten des Vorjahrs. Dies lag vor allem an den beiden Erhöhungen des Referenzzinssatzes mit den zahlreichen Anfragen wegen Mietzinserhöhungen. Daniel Gähwiler bedankt sich bei den Mitgliedern für die Geduld und das Verständnis, «wenn es mal etwas länger ging». Dank guter Vorbereitung konnten aber alle Anfragen in der notwendigen Zeit beantwortet werden. Dabei half der online Mietzinsrechner, den fast 6'000 Benutzerinnen im Sektionsgebiet benutzten. Bei etwa der Hälfte der Anfragen resultierte eine Anfechtungsempfehlung.

Co-Geschäftsleiterin Nadja Burri ging auf die Aspekte der Mietzinserhöhungen ein. Neben der Erhöhung der Miete aufgrund des Referenzzinssatzes und der Teuerung machte die Vermieterschaft vielfach die Kostensteigerung als weiteren Erhöhungsgrund geltend. Dabei verwendete Pauschalen müssen von der Mieterschaft nicht akzeptiert werden. In diesen Fällen haben wir zur Anfechtung der Mietzinserhöhung geraten, wodurch viele Mietzinserhöhungen zumindest teilweise zurückgenommen wurden. In der zweiten Erhöhungsrunde fielen diese Kostensteigerungen geringer aus. Neben den Mietzinserhöhungen ist vor allem der fehlende preisgünstige Wohnraum für die Mieter:innen ein Problem.

Dazu führt Co-Geschäftsleiter Daniel Gähwiler die weiteren Aktivitäten aus. Mit dem Bevölkerungsantrag «für den Erhalt des preisgünstigen Wohnraums» in der Stadt Luzern und mit der «Krienser Wohnrauminitiative» (lanciert durch SP/Grüne, mit Unterstützung durch den MV) fordern wir in diesen zwei Städten die Unterstellung unter das kantonale Gesetz «über den Erhalt von Wohnraum» zu unterstellen. Damit wäre während der aktuellen Wohnkrise die Zweckänderung, der Abriss und der Umbau von preisgünstigem Wohnraum bewilligungspflichtig. Gleichzeitig müssen wir uns aber auch gegen die Verschlechterung des Mietrechts auf nationaler Ebene wehren. Noch ist unklar, ob das Doppelreferendum im September oder November zur Abstimmung kommt. In jedem Fall werden wir uns stark engagieren müssen. Die Gegenseite wird über ein hohes Budget verfügen.

Zurück auf die konkrete Ebene führt das Gespräch mit den Mitgliedern Marianne Gehrig und Christian Thalman, die die «Einrede des übersetzten Ertrags» gegen ihre Mietzinserhöhung vorbrachten. Wie Christian Thalman ausführt, waren sie nach einem bereits erhöhten Anfangsmietzins nicht willens, eine erneute Mietzinserhöhung zu akzeptieren. Nach Beratung durch den MV haben sie die erste Erhöhung angefochten und noch während des laufenden Verfahrens die zweite Erhöhung bekommen. Nadja Burri erläutert, dass bei Vorliegen bestimmter Eckwerte die Einrede des übersetzten Ertrags vorgebracht werden könne. Wie die Rechtshilfedelegierte Larissa Morard darlegt, liegt es an der Vermieterschaft, die zur Berechnung der Nettoertrags notwendigen Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Gibt es keine Einigung, muss der Vermieter als Kläger vor Gericht gehen oder die Mietzinserhöhung ist nicht gültig. Vor Gericht unterstützt der MV gemäss Rechtshilfereglement die Mitglieder. Marianne Gehrig ruft zum Schluss alle Betroffenen auf, sich zu wehren und Mietzinserhöhungen wenn möglich anzufechten.

5 Rechnung 2023

Kassier Marc Busch führt den Finanzbericht aus: «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 Schweiz. Mieterverband (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.»

In Vertretung der entschuldigten Revisorin Gabriela Kurer trug Daniel Gähwiler ihren Revisionsbericht vor: «Als Revisionsstelle habe ich eine prüferische Durchsicht der beiliegenden Jahresrechnung der 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.»

Die Jahresrechnung 2023 wurde einstimmig angenommen.

6 Budget 2024

Marc Busch: «Durch die an der letzten GV beschlossene Mitglieder-Beitragserhöhung wird der MV LUZERN NW OW UR 2024 über mehr Einnahmen über die Mitgliederbeiträge (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.»

Das Budget 2024 wurde einstimmig angenommen.

7 Wahlen

Vor den eigentlichen Wahlen verdankt Mario Stübi Marcel Budmiger als langjähriges Vorstandsmitglied. Marcel Budmiger war ab 2010 Mitglied des Vorstands. Nach seiner Wahl zum abl-Präsidenten letzten Juni schied er aus dem Vorstand des MV aus. In seine Zeit fielen erfolgreiche Kampagnen, wie die Initiative für zahlbares Wohnen oder die Initiative für transparente Vormieten. Marcel zeichnete sich durch viel Engagement in seiner Vorstandsarbeit aus und prägte den MV in seiner politischen Arbeit. Marcel Budmiger bedankt sich beim Präsidenten für die Worte, vor allem aber auch bei den Mitarbeitenden der Geschäftsstelle für ihre unermüdliche Arbeit, seinen Vorstandskolleg:innen und den MV-Mitgliedern.

Larissa Morard führt durch die Wahlen. Mario Stübi wird einstimmig als Präsident wiedergewählt, ebenso Marc Busch als Kassier. Die bisherigen Vorstandsmitglieder sind in globo zur Wahl traktandiert und werden ebenfalls einstimmig wiedergewählt.

Als Nachfolger von Marcel Budmiger empfiehlt der Vorstand David Roth zur Wahl. David Roth ist seit langem wohnpolitisch aktiv. So war es beispielsweise stark in der Airbnb-Initiative engagiert. Auch bringt er als Nationalrat wohnpolitische Vernetzung mit. David Roth stellt sich den Anwesenden gleich selbst vor. David Roth freut sich auf das Engagement beim MV, da Wohnen für ihn eines der wichtigsten politischen Themen sei. Angesichts der Machtverhältnisse komme aber wohnpolitischer Fortschritt nicht aus den Parlamenten, sondern müsse von den Mieter:innen erreicht werden. Dabei wolle er mithelfen und sich einsetzen.

David Roth wird einstimmig in den Vorstand gewählt.

Die bisherige Revisorin Gabriele Kurer wird einstimmig wiedergewählt.

8 Verschiedenes

Präsident Mario Stübi verdankt alle Helfer:innen der GV und weist auf den folgenden Apéro hin. Nach Abschluss der GV wird zuerst aber noch der Comedian Michael Elsener einen Auftritt haben. Mario Stübi schliesst die GV um 19.30 Uhr.

Protokoll:

Gähwiler D.

Daniel Gähwiler | Co-Geschäftsleiter Mieterinnen- und Mieterverband LUZERN NW OW UR