



# MV

**Mieterinnen- und Mieterverband  
LUZERN NW OW UR**



*Jahresbericht und  
Rechnung 2017*

*Einladung GV  
am 23. Mai 2018*

# Liebe Mitglieder

Ein Verband lebt von seinen Mitgliedern. Momentan stehen wir als Mietende unter grossem Druck: berechnete Senkungen der Mietzinse werden nicht weitergegeben; die ausgeschriebenen Mieten steigen und steigen; das Mietrecht soll zugunsten der Vermietenden und ihrer Portemonnaies angepasst werden.

Die Generalversammlung des MV gibt die Gelegenheit, zusammenzustehen und Stärke zu zeigen: wir machen uns weiter stark für die Mietenden! Und wir können auch Etappenerfolge feiern: etwa das Zustandekommen unserer Luzerner Initiative «Fair von Anfang an – dank transparenter Vormiete».

Ich lade Sie ganz herzlich ein, an der Generalversammlung teilzunehmen, dem Verband so den Rücken zu stärken. Melden Sie sich an, feiern Sie mit uns die Erfolge!

Bis zum Mittwoch 23. Mai im Casino Luzern!



*Mark Schmid  
Präsident Mieterinnen- und Mieterverband LUZERN NW OW UR*

## Anmeldung

Melden Sie sich mit der beigelegten Karte an. Diese muss bis spätestens am Di., 15. Mai 2018 auf der Geschäftsstelle eintreffen.

# Traktanden

Mittwoch, 23. Mai 2018, 18.30 Uhr  
Casino Luzern, Haldenstrasse 6

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmzählenden
3. Protokoll vom 10. Mai 2017. Das Protokoll ist auf unserer Website [mieterverband.ch/luzern](http://mieterverband.ch/luzern) abrufbar und liegt an der Generalversammlung auf
4. Jahresberichte 2017 vom Präsidenten und dem Geschäftsleiter
5. Rechnung 2017
  - a. Bericht des Kassiers
  - b. Revisorenbericht
  - c. Genehmigung Rechnung
6. Wahlen
  - a. Vorstand: Kassier Kuno Kälin tritt zurück. Als Nachfolger stellt sich Marc Busch zur Verfügung. Der Nationalrat und ehemalige Generalsekretär des Schweizerischen Mieterverbandes Michael Töngi stellt sich als Vorstandsmitglied zur Verfügung
  - b. Präsident Mark Schmid und die übrigen Vorstandsmitglieder stellen sich zur Wiederwahl
  - c. Revisor: der bisherige Revisor Ruedi Schmidig stellt sich zur Wiederwahl
7. Budget 2018
8. Politische Standortbestimmung
  - a. Luzerner Kantonalinitiative «Fair von Anfang an – dank transparenter Vormiete!» – Wie geht es nach der Einreichung weiter, wann kommt es zur Abstimmung? Cyrill Studer Korevaar
  - b. Bürgerlicher Angriff auf das Mietrecht in Bundesbern – Wie sieht dieser aus, wie können wir uns dagegen wehren? Michael Töngi
9. Verschiedenes



## Kultur

Der Saxophonist René Riebli und der Gitarrist Joël Kuster spielen sich direkt in die Seelen der Zuhörer. Das Duo hat sich zur Spezialität gemacht, Musik aus verschiedenen Stilen klanglich unaufdringlich zusammenzufügen (Jazz, Pop, Evergreens etc.).

Die Beiden haben sich im Kanton Obwalden kennengelernt, wo sie geboren und aufgewachsen sind.  
[www.reneriebli.ch](http://www.reneriebli.ch)  
[www.improkrimi.ch](http://www.improkrimi.ch)

# Jahresbericht Präsident

Zwei Ereignisse haben das Jahr 2017 für den Mieterinnen- und Mieterverband Luzern, Nidwalden, Obwalden, Uri geprägt:

- Im Juni sank der Referenzzinssatz auf den rekordtiefen Wert von 1,5%. In den laufenden Mietverhältnissen, die sich nach der Höhe der Hypozinsen richten, entstand damit ein neuer Anspruch auf die Reduktion der Miete. Wir haben als MV mit einer Kampagne auf diesen Senkungsanspruch aufmerksam gemacht und in den Beratungen viele Mitglieder in der Durchsetzung ihres Anspruchs begleitet. Absehbar ist das wohl die letzte Senkung des Referenzzinssatzes in einer längeren Reihe (von 3,5% bei der ersten Festlegung des Referenzzinssatzes im Jahr 2008). Der Referenzzins wird aufgrund des Einbezugs der gestiegenen Zahl der Festhypotheken noch länger tief verharren, bevor die wohl absehbar steigenden Nationalbank-Zinsen sich im Referenzzinssatz niederschlagen. Die Senkung vom Juni hat unsere Beratungskapazität an die Grenzen gebracht, die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle haben einen grossen Effort erbracht.
- An der Generalversammlung im Mai 2017 haben wir die kantonale Initiative «Fair von Anfang an – dank transpa-

renter Vormiete» lanciert. Die Sammlung der Unterschriften mit den Versänden an die Mitglieder und mit Standaktionen hat uns gefordert. Wir haben dabei erneut den guten Rückhalt bei unseren Mitgliedern gespürt – wenn der MV sich für die Anliegen der Mietenden einsetzt, kann er auf den treuen Support der Mitglieder zählen.

Neben diesen besonderen Ereignissen und den entsprechenden Efforts ist aber auch das Alltagsgeschäft des MV immer eine Herausforderung: Der MV hat die Arbeit der Rechtsberatung und die Abstimmung mit den Vertrauensanwältinnen und -anwälten und mit den Wohnungsabnehmerinnen und -abnehmern optimiert. Kleine bauliche und IT-Eingriffe an der Geschäftsstelle haben die Arbeitssituation und die Beratungssituation verbessert. Das erste volle Jahr unter der Verantwortung des neuen Geschäftsleiters Cyrill Studer hat das Team und den Verband vorwärtsgebracht.

Ich danke den Mitarbeitenden der Geschäftsstelle, dem Vorstand und den externen Engagierten (VertrauensanwältInnen; WohnungsabnehmerInnen; VertreterInnen Schlichtungsbehörde) für ihren Beitrag.

*Mark Schmid*  
Präsident Mieterinnen- und Mieterverband LUZERN NW OW UR

## Wechsel im Vorstand

Kuno Kälin hat als Kassier elf Jahre die finanziellen Belange des Verbandes verantwortet. Seine vorsichtige und umsichtige Finanzpolitik hat dem Verband die finanzielle Handlungsfähigkeit erhöht. Seine Anpassungen der Rechnungslegung an die veränderten Standards im Umfeld haben die finanzielle Transparenz verbessert und dem Vorstand die Steuerung des Verbandes erleichtert. Kuno tritt zurück, um in seiner neuen Lebensphase mehr Freiheit und Ungebundenheit zu geniessen. Wir wünschen ihm weiterhin gute Gesundheit und Lebensfreude!

In der Person von Marc Busch haben wir einen idealen Kandidaten für die Nachfolge für das Amt des Kassiers gefunden. Marc Busch ist in Luzern als selbständiger Experte für Buchhaltung, Treuhand und Steuern tätig. Er ist Mieter

einer Wohnbaugenossenschaft und gesellschaftlich engagiert.

Der Vorstand schlägt zudem die Wahl von Michael Töngi in den Vorstand vor. Michael ist seit 2003 zentral in mietpolitischen Belangen engagiert, zuerst als Kampagnenleiter des Deutschschweizer Mieterverbandes, dann als Generalsekretär des Schweizerischen Mieterverbandes SMV. Nach seiner Übernahme des grünen Nationalratsmandates für Luzern hat er seine Anstellung beim SMV aufgegeben. Wir haben die Chance, seine Kompetenz und Erfahrung für unseren Vorstand und auch für den schweizerischen Vorstand weiter zu nutzen.



Michael Töngi



Marc Busch

# Jahresbericht Geschäftsleiter

2017 – mein zweites Mieterinnen- und Mieterverbands-Jahr – bleibt als interessantes, bewegtes, aber auch sehr strenges Jahr in Erinnerung: Beratungsmehraufwand durch die Referenzzinssenkung, Struktur- und Aufbauarbeiten auf der Geschäftsstelle, Neuorganisation mit unseren wichtigsten Partnern – den Vertrauensanwälten und den Wohnungsabnehmern (diejenige mit den Schlichtungsvertretern folgt im 2018), und dann natürlich die Lancierung und Sammlung der kantonalen Initiative «Fair von Anfang an, dank transparenter Vormiete!» Ohne dem Einsatz des Teams, dessen Flexibilität und der hohen Identifikation mit den Verbandszielen wäre das alles nicht möglich gewesen – an dieser Stelle ein herzliches Dankeschön.

Am Prägendsten für mich persönlich war aber das vertiefte Eintauchen in die mietrechtlichen Beratungen auf der Geschäftsstelle: Jedes Mal ein anderes Gegenüber, mit der individuellen Geschichte und Problemstellung. Und das Positive: In den meisten Fällen konnte jeweils weitergeholfen werden. Regelmässig waren vertiefte Fachdiskussionen im Team nötig. Oftmals brauchte es aber nicht viel: die korrekte Information zum richtigen Zeitpunkt. Und der Mut des Mitgliedes, sich für sein Recht zu wehren.

Unser Einsatz gilt auch in den nächsten Jahren einem mieterfreundlichen Umfeld: Auf nationaler und kantonaler (Luzern) Ebene haben wir Initiativen eingereicht – und wir stehen bereit für Referendumskämpfe, welche uns eine überdrehte bürgerliche Eigentümerlobby in Bundesbern wohl aufzwingen werden. Unser Einsatz ist gefragt – aber auch Ihrer. Dafür bedanke ich mich jetzt schon bei Ihnen.

*Cyrrill Studer Korevaar*  
Geschäftsleiter Mieterinnen- und Mieterverband LUZERN NW OW UR



Viel Arbeit auf der Geschäftsstelle – auch im Jahre 2017



# Jahres- rückblick 2017

**25.01.2017** Während die Mieter in den Ballungszentren kaum noch eine bezahlbare Wohnung finden und immer mehr fürs Wohnen bezahlen müssen, legt der Bundesrat seine Hände in den Schoss. Er lehnt die Wohninitiative des SMV ab und präsentiert auch keinen Gegen-vorschlag. Die Botschaft muss bis April 2018 vorliegen, die Abstimmung ist spätestens im November 2020.

**31.01.2017** Der Vorstand beschliesst die Lancierung der Luzerner Kantonalinitiative «Fair von Anfang an, dank transparenter Vormiete!», welche die automatische Offenlegung der Vormiete bei einem Mieterwechsel verlangt. Dadurch werden Mietzins-Exzesse sofort erkannt und können angefochten werden. Unfaire Vermieter erhalten einen Schuss vor den Bug, alle anderen gewinnen an Glaubwürdigkeit.

**31.01.2017** Cla Büchi/Kriens, Judith Suppiger/ Emmen und Mario Stübi/Luzern werden in den Vorstand aufgenommen und später an der GV bestätigt.

**31.01.2017** Der Vertrauensanwalt und Schlichtungsvertreter Jonas Rohrer wird Bezirksrichter. Als Ersatz wählt der Vorstand Raphael Zingg (Vertrauensanwalt) und Hannes Munz (Schlichtungsvertreter).

**04.02.2017** Im Auftrag der Fachstelle Beratung und Integration hält der MV einen Informationsabend «Wohnen im Mietverhältnis» im bosnischen Kulturzentrum Emmenbrücke. Bis Ende Jahr folgen weitere Veranstaltungen bei einem griechischen, einem kosovo-albanischem, einem eritreischen Verein und einer multikulturellen Frauengruppe.

**03.03.2017** Der Leitfaden Wohnungsabnehmer tritt in Kraft. Dieser beschreibt das Verhältnis und den Ablauf zwischen den Involvierten (Geschäftsstelle, Wohnungsabnehmer, Mitglieder), definiert die Voraussetzungen für unsere Wohnungsabnehmer und die Unterstützung durch die Geschäftsstelle. Ausserdem wurden die durch die Geschäftsstelle geleisteten Spesenzahlungen nach oben angepasst.

**13.03.2017** Hans Egloff, SVP-NR und

Präsident des Hauseigentümergebietes Schweiz, lancierte mit seinem Vorstoss «Missbräuchliche Untermiete vermeiden» den Beginn einer beispiellosen Serie von Angriffen auf das Mietrecht. Der Nationalrat stimmt dem Begehren zu. Bis Ende Jahr reichen die bürgerlichen Parteien drei weitere Vorstösse ein: Sie verlangen eine massiv höhere zulässige Rendite, eine Stärkung der Marktmiete und viel tiefere Hürden für den Beweis der Orts- und Quartierüblichkeit.

**21.03.2017** Der neue Präsident des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes Carlo Sommaruga (NR/GE) besucht zusammen mit Generalsekretär Michael Töngi die Vorstandssitzung. Eine interessante Diskussion zur Verbandsentwicklung steht im Mittelpunkt.

**22.03.2017** Der Vorstand des MV Deutschschweiz genehmigt das neue Rechlthilfereglement der Sektion LUZERN NW OW UR. Dieses wurde in den Wochen davor unter Einbezug der Vertrauensanwälte angepasst, mit dem Ziel, den Infofluss zwischen der Geschäftsstelle, den entsprechenden Mitgliedern und den fallbetrauten Vertrauensanwälten zu optimieren.

**23.03.2017** Der Teamausflug führt uns zum MV Genf, wo wir an einem vom Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverband organisierten Austausch über die Mitgliedergewinnung teilnehmen.

**06.04.2017** Das Luzerner Stadtparlament beschliesst die automatische Offenlegung der Vormiete auf dem Stadtgebiet. Die Kantonsregierung müsste hierzu noch ihren Segen geben, verweigert diesen aber anfangs September.

**10.05.2017** Die Luzerner Initiative «Fair von Anfang an, dank transparenter Vormiete!» wird zusammen mit rund 400 Mitgliedern an der Generalversammlung lanciert. Zu Gast ist auch der Luzerner Finanzdirektor Marcel Schwerzmann sowie der Luzerner Stadtpräsident und ehemaliges MV-Vorstandsmitglied Beat Züsli. Annalies Ohnsorg/ Kerns tritt nach fünf Jahren aus dem Vorstand zurück.

**23.05.2017** Sämtliche Mitglieder erhalten einen Initiativbogen «Fair von Anfang

Mieterverband auf der Strasse: Unterschriftensammlung unweit der Geschäftsstelle



an, dank transparenter Vormiete!» zugeschickt und werden auf die wahrscheinliche Referenzzinsanpassung anfangs Juni vorbereitet.

**01.06.2017** Das Bundesamt für Wohnungswesen senkt den Referenzzinssatz auf 1,5 Prozent, was in den meisten Fällen zu einer knapp dreiprozentigen Mietzinsreduktion berechtigt. Der Dachverband lanciert eine Kampagne. Die Geschäftsstelle wickelt in den Folgemonaten deutlich mehr mietrechtliche Beratungen ab.

**23.06.2017** Der Mieterverband Deutschschweiz gibt gemeinsam mit den Sektionen den Startschuss für ein IT-Projekt, welches die in die Jahre gekommene Mitgliedersoftware ablösen soll. Die Sektionen werden sich massgeblich an den Kosten beteiligen müssen.

**01.07.2017** Max Kaufmann/Stans, einer unserer zwei Schlichtungsvertreter im Kanton Nidwalden, tritt nach über sechs Jahren zurück. Nachfolger wird Thomas Schwegler/Stans.

**04.07.2017** Der alljährliche, gesellige Vorstandsabend findet im Entwicklungsschwerpunkt Viscosistadt in Emmen statt. Der Höhepunkt ist aber die Feier unseres Vorstandsmitgliedes Judith Suppiger zur höchsten Emmerin am selben Abend.

Die Bodeninitiative in der Stadt Luzern: bloss eine von mehreren kommunalen Abstimmungserfolgen im 2017

**August 2017** Die Geschäftsstelle erhält Schallschutztüren. Ausserdem werden die Toiletten renoviert und es wird eine kleine Küche eingebaut.

**21.09.2017** Die Stadtluzerner Stimmbürgerinnen und Stimmbürger nehmen den weitgehenden Gegenvorschlag zur Bodeninitiative der Grünen mit klaren 69 Prozent an. Dadurch bleibt der Boden im Volksbesitz, die Öffentlichkeit kann bei der Nutzung und Gestaltung mitreden und sichert sich dank den Baurechtsverträgen erst noch nachhaltige Einnahmen über Jahrzehnte. Der MV war im Abstimmungskomitee vertreten. Ähnliche Begehren wurden 2017 auch in Emmen und in Hochdorf angenommen.

**03.10.2017** Der MV Zürich präsentiert eine Studie zu Airbnb und ähnlichen Internetplattformen. Das Fazit: Nicht die «kleinen Vermieter» welche ab und zu ein Zimmer untervermieten, sind das Problem, sondern die «Professionellen», welche bisherige Mietwohnungen dauerhaft zweckentfremden. Die Schlussfolgerungen lassen sich sehr gut auf die Stadt Luzern übertragen.

**17.11.2017** Die Sektion LUZERN NW OW UR verabschiedet sich von der [mvlu@bluewin.ch](mailto:mvlu@bluewin.ch)-Adresse und ist stattdessen unter der treffenderen Adresse [luzern@mieterverband.ch](mailto:luzern@mieterverband.ch) erreichbar. Im selben Zeitraum führt die Geschäftsstelle

elektronische Hilfsmittel ein, welche die Teamzusammenarbeit optimieren.

**18.11.2017** Bei der Generalversammlung des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes in Biel verabschieden die Delegierten einstimmig eine Resolution gegen die Aushöhlung des Mietrechts. Sie appelliert an Bundesrat und Parlament, gegenüber den Mietenden Verantwortung zu übernehmen und die Angriffe auf das Mietrecht zu stoppen.

**30.11.2017** Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband organisiert ein Treffen für Rechtsberaterinnen und Rechtsberater zum Thema Anfechtung des Anfangsmietzinses. Die Sektion LUZERN NW OW UR ist vertreten, auch mit Blick auf die kantonale Initiative «Fair von Anfang an, dank transparenter Vormiete!».

**08.12.2017** Michael Töngi, Krienser und Generalsekretär des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes, gibt bekannt, dass er im Frühling 2018 für den zurücktretenden Louis Schelbert in den Nationalrat nachrückt.

**27. und 28.12.2017** Die Geschäftsstelle führt zum ersten Mal beratungsfreie Tage ein. Und sie steht ab dem 03.01.2018 wieder täglich von Dienstag bis Freitag zur Verfügung – mit Ausnahme vom 27. bis 29.12.2018.



# Rechnung, Budget und entsprechende Berichte

## Rechnung 2017 und Budget 2018

### Bilanz per 31.12.2017

Aktiven	31.12.2017	Vorjahr
Kassa, Post, Bank	439'957	522'970
Debitoren, Transitorische Aktiven	6'168	5'882
Finanzanlagen	545'806	540'598
Mobilien	5'201	2
<b>Total Aktiven</b>	<b>997'132</b>	<b>1'069'452</b>

### Passiven

Kreditoren, Transitorische Passiven	493'260	555'477
Rückstellungen	87'000	87'000
Rechtshilfefonds	135'000	135'000
Sozial- und Schadenfonds	21'000	21'000
Kampagnenfonds	85'000	85'000
Personalfonds	90'000	90'000
Gewinnvortrag	95'975	102'790
Gewinn, Verlust	-10'104	-6'815
<b>Total Passiven</b>	<b>997'132</b>	<b>1'069'452</b>

### Erfolgsrechnung 2017 und Budget 2018

Ertrag	31.12.2017	Budget 17	Budget 18
Mitgliederbeiträge	711'313	720'000	706'000
Zins- und Werschriften'ertrag	8'070	7'000	7'500
Diverse Erträge	65'504	67'000	76'500
<b>Total Ertrag</b>	<b>784'887</b>	<b>794'000</b>	<b>790'000</b>

### Aufwand

Beitrag Schweizerischer Mieterverband	142'200	142'000	165'900
Rechtsdienst	44'000	55'000	50'000
Dienstleistungen	57'298	55'000	58'000
Lohn- und Sozialkosten	398'235	363'300	383'500
Mieten, Mietnebenkosten	31'163	35'000	35'000
Abschreibungen	1'719	0	1'300
Betriebsaufwand	73'192	98'500	68'500
Marketing, Kampagnen	47'184	50'000	30'000
Gewinn, Verlust	-10'104	-4'800	-2'200
<b>Total Aufwand</b>	<b>784'887</b>	<b>794'000</b>	<b>790'000</b>

Im Jahr 2018 fallen zusätzliche Kosten für eine neue Mitgliedersoftware an



# Bericht des Kassiers

## Rechnung 2017

Die Rechnung weist einen Verlust von 10'104.46 Franken aus. Er ist um gut 5'300 Franken höher als budgetiert ausgefallen, aber das lässt sich erklären:

Der Rückgang der Mitgliederzahlen konnte nicht ganz gestoppt werden. Wegen anderer Herausforderungen konnten die Bemühungen bei der Werbung neuer Mitglieder nicht so intensiv wie gewünscht realisiert werden. Mehrarbeit fiel an wegen der Änderung des Referenzzinssatzes, aber auch für die Lancierung und das Sammeln der Initiative «Fair von Anfang an – für transparente Vormiete». Damit fielen die Personalkosten höher aus, weil vor allem an der Geschäftsstelle Überstunden geleistet werden mussten. Im Gegenzug blieb der Betriebsaufwand erfreulicherweise weit unter dem Budget. Auch der Aufwand für den Rechtsdienst blieb unter dem Budgetwert. Das ist im Wesentlichen das Resultat der über Jahre vorbildlichen Beratungstätigkeit unserer Mitarbeitenden, welche uns Prozesskosten erspart.

**Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, den im 2017 ausgewiesenen Verlust von 10'104.46 Franken dem Gewinnvortrag zu belasten. Das Vereinsvermögen beträgt somit am 1.1.2018 Franken 85'870.82.**

## Budget 2018

Obwohl wir durch gezieltes Marketing die Mitgliedereinnahmen wieder erhöhen wollen, rechnen wir erst im 2019 damit, dass diese auf die Rechnung durchschlagen werden. Deshalb die vorsichtige Budgetierung.

Fest steht, dass wir in den kommenden zwei Jahren den Beitrag an den Deutschschweizerischen Mieterverband um je 20'000 Franken erhöhen müssen. Es stehen grössere Investitionen in die Ablösung der Mitgliederdatenbank an, die durch Zusatzbeiträge gedeckt werden müssen. Das wird uns – je nach Geschäftsgang – dazu zwingen, einen Teil der Rückstellungen aufzulösen.

Wir rechnen im Vergleich zu den beiden vorangegangenen Jahren mit einem fast ausgeglichenen Budget. Damit können wir vorderhand den Mitgliederbeitrag auf der aktuellen Höhe belassen. Im Vergleich zu anderen Sektionen des Mieterverbandes liegt unser Beitrag sehr tief, trotzdem bieten wir wertvolle Dienstleistungen und den wichtigen Rechtsschutz für die Mitglieder.

*Kuno Kälin, Kassier*

# Bericht der Revisionsstelle

*An die Generalversammlung des Mieterinnen- und Mieterverbandes Luzern*

*Luzern, 8. März 2018*

Als Revisionsstelle Ihres Verbandes habe ich die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Bei einer Bilanzsumme von CHF 997'131.76 schliesst diese mit einem Verlust von CHF 10'104.46. 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 Verlustes nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

*Ruedi Schmidig*

**RUEDI SCHMIDIG TREUHAND**



Kuno Kälin



Ruedi Schmidig

Jahresrechnungs- und Budgetberatung an der Vorstandssitzung





# «Gegen Transparenz gibt es nichts einzuwenden»

MV-Mitglied Ursula Korner gibt der kantonalen Initiative «Fair von Anfang an, dank transparenter Vormiete!» ein Gesicht.



## Abstimmung im Jahre 2020

Am 17. April 2018 wurde unsere Initiative «Fair von Anfang an, dank transparenter Vormiete!» mit gut 4'350 Unterschriften aus 69 von 83 Luzerner Gemeinden beim Luzerner Regierungsgebäude eingereicht. Diese verlangt die automatische Mitteilung der Vormiete bei einem Mieterwechsel durch ein leicht auszufüllendes Formular. Dank dieser Transparenz hat die Mieterschaft echte Vergleichsmöglichkeiten, Mietzins-Exzesse werden sofort erkannt und können angefochten werden. Unfaire Vermieter erhalten von Beginn weg einen Schuss vor den Bug, alle anderen gewinnen an Glaubwürdigkeit. Der Regierungsrat muss bis Mitte April 2019 seine Botschaft zur Initiative ausarbeiten, die Volksabstimmung dürfte in den ersten Monaten des Jahres 2020 stattfinden.

*Ursula Korner, mussten Sie lange überlegen, ob Sie beim Fototermin mitmachen?*

Im Gegenteil. Das Anliegen ist auch mein Anliegen – gegen Transparenz gibt es nichts einzuwenden. In meinem Bekanntenkreis mussten schon überraschende Mietpreise bezahlt werden, die Bekanntgabe der Vormiete sollte eigentlich selbstverständlich sein. Ausserdem kannte ich den Fotografen Christoph Schürch bereits – die Knipserei über den Dächern von Luzern war kurzweilig und fand bei bestem Wetter statt. Die Ergebnisse überzeugen mich.

*Sie sind seit 1995 beim Mieterinnen- und Mieterverband – was bewog Sie damals zur Mitgliedschaft?*

Meine Mietwohnung sollte ausgebaut werden – und anschliessend pro Monat 1'000 Franken mehr kosten. Der MV klärte mich rasch und umfassend über meine Rechte auf. Die renovierte Wohnung war mir dann doch zu teuer, in der Umbauzeit konnte ich aber einiges zu meinen Gunsten beeinflussen.

*Wie wohnen Sie heute?*

Ich habe das Glück, in einem kleinen, älteren Haus zu einem anständigen Mietzins und mit guten Nachbarn zu leben. Nicht alles ist perfekt, aber das absolut perfekte Wohnen ist vermutlich eh eine Illusion. Auch hier konnte mir der MV schon weiterhelfen. Etwa, als es um die Frage einer angemessenen Mietzinserhöhung nach dem Ersatz alter Fenster ging.

*Konnten Sie Ihr Recht bisher immer einfordern?*

Ja, aber: Ich wollte einmal eine Mietzinsreduktion aufgrund des gesunkenen Referenzzinssatzes prüfen. Mietrechtlich hatte ich die besseren Karten. Hätte ich aber auf mein Recht gepocht, hätte wohl das gute Verhältnis zum Vermieter darunter gelitten. Ich wog die beiden Möglichkeiten ab und merkte, dass sich die tiefere Miete unter diesen Umständen nicht lohnte. Also habe ich es dann gelassen.

*Welche Wünsche haben Sie an den Mieterinnen- und Mieterverband und an die Wohnpolitik?*

Ich wohne in der Stadt und geniesse die kurzen Wege, die Möglichkeit, alles in der Nähe zu haben. Ich bin in wenigen Minuten beim Bourbaki, am See oder im Konsipark und betrachte das als Privileg. Gleichzeitig ist der Druck auf die Mieter im städtischen Umfeld enorm – die Nachfrage ist gross, die Vermieter sind am längeren Hebel, umso wichtiger ist hier der Mieterschutz.

Der MV-Präsident Carlo Sommaruga hat es im M+W vom Dezember 2017 gut auf den Punkt gebracht, als er die geplante Aushöhlung des Mietrechts durch das nationale Parlament beschrieb. Der MV muss dran bleiben, Informationen unter die Leute bringen, notfalls Referenden lancieren und das Mietrecht zusammen mit den Mitgliedern einfordern, wenn es verletzt wird. Die Leute müssen wissen, dass sie Rechte haben.

## Initiative-Gesicht

Ursula Korner (Jg. 49) wohnt im Luzerner Wesemlinquartier, hat drei erwachsene Kinder und sechs Grosskinder. Sie ist seit 24 Jahren Mitglied beim Mieterinnen- und Mieterverband und stellte sich zusammen mit drei weiteren Personen als «Initiative-Gesicht» zur Verfügung. Das Interview führte Cyrill Studer Korevaar.



# Hintergrund Wohnsituation

## Zahlbares Wohnen und Schutz der Mietenden unter Druck

Schöne neue Welt auf dem Wohnungsmarkt? Schon längere Zeit wehen laue mediale Lüfte über dem Mietwohnungsmarkt. Die Handelszeitung sah schon 2016 Mieter und Mieterinnen wieder als Könige auf dem Wohnungsmarkt. Zu Beginn des Jahres 2018 suggerierte die Berichterstattung in den Medien über eine neue Studie der UBS zum Mietwohnungsbau und -wohnungsmarkt, dass die Mieterinnen und Mieter wieder am längeren Hebel seien und die Preise für Mietwohnungen sanken. Mitgemeint von den AnhängerInnen der Marktmiete: Der Markt richtet es und korrigiert sich selbst, er macht sogar das Wohnen wieder zahlbar.

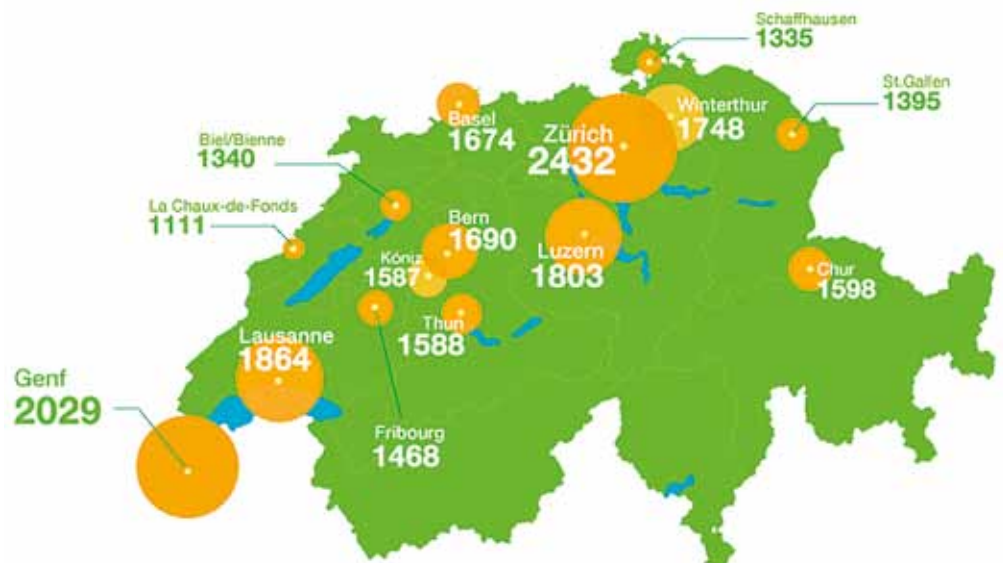
Die Fakten sprechen eine andere Sprache: Die Leerwohnungsziffer, die der Kanton jeweils Mitte Jahr publiziert, ist zwar leicht angestiegen, sie bleibt aber unter der Schwelle des Wertes, der landläufig als Indikator für Wohnungsknappheit betrachtet wird. Dabei verdeckt der Blick auf die kantonale Leerwohnungsziffer, dass wir innerhalb des Kantons Luzern grosse Unterschiede auf dem Wohnungsmarkt haben und es in den Zentren und Gebieten mit hoher wirtschaftlicher Dynamik (Stadt, Luzern West, Rontal, Sempach-Sursee-Surental, Seetal, Ein-

zugsbereich Zug) weiterhin sehr schwierig ist, eine zahlbare Wohnung zu finden, etwa für Familien, RentnerInnen, die ihre angestammte Wohnung verlassen müssen oder wollen oder für Junge in Ausbildung oder mit bescheidenem Einkommen.

«Zahlbares Wohnen» misst sich primär an der konkreten Höhe der Mietkosten. Diese liegen in der Stadt Luzern im schweizerischen Städtevergleich an vierthöchster Stelle. Ein Comparis-Vergleich zeigte im Oktober 2017 für die Stadt Luzern einen Durchschnitts-Angebotspreis für eine Vierzimmerwohnung von fast 2'200 CHF. Das liegt für die Mehrheit der Luzerner Familien über dem Budget: Der Median der Haushalteinkommen im Kanton Luzern, letztmals erhoben 2011, liegt bei 89'000 CHF pro Jahr. Die Hälfte der Haushalte muss also mit weniger auskommen. Muss nun der durchschnittliche Angebotspreis für eine Vierzimmerwohnung bezahlt werden, bedeutet das, dass 29% oder mehr des Einkommens schon für das Wohnen aufgewendet werden müssen.

Die Mietpreise sind dabei deutlich stärker gestiegen als die Teuerung. Betrug die Teuerung 2000 bis 2017 7,1 %, steht dem eine Mietpreissteigerung 2000 bis

## Mietpreisvergleich: So teuer ist das Wohnen in Schweizer Städten Stadt Luzern hinter Zürich und Genf und Lausanne, aber vor Bern und Basel



So hoch ist im Schnitt die Monatsmiete einer 3 bis 3,5 Zimmer Wohnung in den 15 grössten Städten der Deutsch- und Westschweiz  
*Quelle: Comparis, 2015*

2015 pro Quadratmeter Wohnfläche um 33% entgegen. Die überdurchschnittliche Steigerung der Mieten und der Wohnkosten sind aktuell in erster Linie eine Folge der massiven Umverteilung von Volkseinkommen aufgrund der nicht weitergegebenen Senkungen des Referenzzinssatzes. Die Raiffeisenbank hat in einer Studie aufgezeigt, dass die Bestandesmieten um 40% zu hoch sind. Hätten sich die Mieten seit 2009 den sinkenden Hypozinsen angepasst – wie es das Mietrecht vorsieht – so würden die Mieterhaushalte im Jahr 2018 über 7 Milliarden Franken weniger Mieten bezahlen.

Die bürgerliche Mehrheit des Parlaments in Bern will diese Situation korrigieren. Nicht aber, indem sie besser sicherstellt, dass die berechtigten Senkungen der Mietzinse weitergegeben werden oder verhindert wird, dass bei Neuvermietungen ohne Mehrleistungen einfach die Mieten steigen können, sondern indem sie ermöglichen will, dass die bestehenden Mieten leichter angehoben werden können und auch hier der Markt spielen kann, wie der Präsident des Hauseigentümerverbandes HEV, SVP-Nationalrat Hans Egloff, im Tagesanzeiger ausführt (16.3.2018).

Damit hätten wir schlussendlich die Situation, dass alle Mietenden unter den Mietzinssteigerungen leiden würden, wie wir sie bei den Neuvermietungen beobachten: In den Ballungsräumen sind Wohnungen, wenn sie zu einer Neuvermietung ausgeschrieben werden, deutlich teurer als die Mieten in bestehenden Mietverhältnissen. In Zürich oder Genf muss für einen neuen Mietvertrag über 50% mehr auf den Tisch geblättert werden als für die Mieten in laufenden Verträgen. Aber auch in der Stadt und Agglomeration Luzern oder im Raum Hergiswil-Stansstad-Stans sind die Neuvermietungen 17 bis 34% teurer als die Mieten in den bestehenden Mietverhältnissen.

Wir als Mieterinnen- und Mieterverband sind in dieser Situation an mehreren Fronten gefordert: Im Kanton Luzern wollen wir mit unserer Initiative «Fair von Anfang an – dank transparenter Vormiete» erreichen, dass die Mietzinssteigerungen bei Neuvermietungen offengelegt und begründet werden müssen. Diese Formularpflicht über die Vormiete gibt es in sechs Kantonen, und der Bundesrat schlug sie erfolglos für die ganze Schweiz vor. Regierung und

Kantonsrats-Mehrheit in Nidwalden haben diese Formularpflicht gegen den Willen des Mieterinnen- und Mieterverbandes vor kurzem leider abgeschafft.

Auf nationaler Ebene werden wir als Mieterinnen- und Mieterverband die Angriffe der bürgerlichen Mehrheit auf das Mietrecht mit Referenden abwehren müssen. Unter anderem will die bürgerliche Mehrheit die Möglichkeit streichen, dass bei Wohnungsknappheit überhöhte Anfangsmietzinsen angefochten werden können. Damit würde jegliches Korrektiv entfallen, und es würden weiteren ungerechtfertigten Umverteilungen ohne jegliche Mehrleistung Tür und Tor geöffnet. Ergänzend wollen dann die Vermietervertreter auch noch die Begrenzung der Rendite im Mietrecht kappen: Freie Fahrt den Spekulantinnen und Spekulanten.

Unser Engagement ist also gefordert. Und der Mieterinnen- und Mieterverband ist auf den Rückhalt der Mitglieder angewiesen. Wehren wir uns gemeinsam!

*Mark Schmid*  
*Präsident Mieterinnen- und Mieterverband LUZERN NW OW UR*

Unangemessene Mietzinserhöhungen werden immer wieder mit Sanierungen begründet



# Dienstleistungs- Übersicht

Eine Mitgliedschaft lohnt sich! Mit 60 Franken pro Kalenderjahr (plus einmalige Eintrittsgebühr von 20 Franken) unterstützen Sie unsere politische Arbeit zugunsten bezahlbarer und fairer Mietverhältnisse und wir helfen Ihnen bei mietrechtlichen Problemen. Selbstverständlich erhalten Sie auch sechs Mal im Jahr unsere informative Verbandszeitschrift «Mieten+ Wohnen».

Alle Informationen unter [www.mieterverband.ch/luzern](http://www.mieterverband.ch/luzern)

## *Das bietet der MV LUZERN NW OW UR*

Telefonische Kurzauskunft

Dienstag bis Freitag | 9.00 bis 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 bis 18.30 Uhr

## *Rechtshilfe | Mediation*

Nach einer dreimonatigen Karenzfrist erhalten Sie durch unsere VertrauensanwältInnen Rechtshilfe bei gerichtlichen Mietstreitigkeiten. Bei Konflikten bieten wir Ihnen ein Mediationsverfahren an.

## *E-Mail Beratung*

Melden Sie sich mit Ihrer Mitgliedsnummer auf unserer Webseite [www.mieterverband.ch/luzern](http://www.mieterverband.ch/luzern) an. Unter «Hilfe von Fachleuten» können Sie Ihr Mietproblem schildern. Sie erhalten in der Regel innert zwei Arbeitstagen eine Antwort.

## *Dienstleistungen im Internet*

Unter [www.mieterverband.ch/luzern](http://www.mieterverband.ch/luzern) 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.

## *Wohnungsabgaben und Mängelberatung (kostenpflichtig)*

Bei Mängeln in der Wohnung beraten wir Sie kompetent bei Ihnen zu Hause. Bei problematischen Wohnungsabgaben vermitteln wir eine Fachperson.

## *Mieterhaftpflichtversicherung*

Für eine konkurrenzlos günstige Jahresprämie von nur 12 Franken können Sie sich gegen Mieterschäden versichern – und das ohne Selbstbehalt.

## *Zügeltransporter mieten*

MV Mitglieder erhalten bei AVIS bis 20%

## *Unterstützen*

Herzlichen Dank für Ihre Spende auf das Postchequenkonto 60-1111-5, Vermerk Spende

Unsere zentral gelegene Geschäftsstelle an der Hertensteinstrasse Luzern



## **Und zu guter Letzt... – ein Beispiel aus dem Beratungsalltag**

Herr und Frau A. wohnen seit 12 Jahren in einer Mietwohnung in der Stadt Luzern. Der Netto-Mietpreis von 2500 Franken wurde nie angepasst, obwohl der Referenzzins in dieser Zeit auf 1,5 Prozent sank. Ein Beratungsgespräch im Sommer 2017 ergab, dass Herr und Frau A. unter Berücksichtigung verschiedener Faktoren einen Senkungsanspruch von monatlich 350 Franken hatten. Die Vermieterschaft wollte jedoch bloss um knapp 100 Franken entgegenkommen. Dank den entsprechenden MV-Fakten musste die Vermieterschaft schliesslich einlenken und senkte den Mietzins um 350 Franken.