

**M V ■ Luzern**



**Jahresbericht und Rechnung 10  
Budget 11**

**Einladung zur Generalversammlung 2011**

Dienstag, 10. Mai 2011 | 18.30 Uhr | Casino Luzern | Haldenstrasse 6

## Einladung zur GV

### Traktanden

1. Wahl der Stimmzählerinnen und Stimmzähler
2. Protokoll 2010  
Das Protokoll ist auf unserer Website [www.mieterverband.ch/luzern](http://www.mieterverband.ch/luzern) abrufbar und liegt an der Generalversammlung auf.
3. Jahresbericht 2010
4. Rechnung 2010
  - 4.1 Bericht des Kassiers
  - 4.2 Revisorenbericht
  - 4.3 Genehmigung Rechnung
5. Wahlen
  - 5.1 Vorstand  
Präsident Mark Schmid, Kassier Kuno Kälin sowie die übrigen Vorstandsmitglieder stellen sich zur Wiederwahl.
  - 5.2 Revisor  
Der bisherige Revisor Ruedi Schmidig stellt sich zur Wiederwahl.
6. Budget 2011
7. Verschiedenes

**Dienstag, 10. Mai 2011 | 18.30 Uhr**  
**Casino Luzern | Haldenstrasse 6**

### Einladung zum Imbiss

Um zirka 20.15 Uhr, je nach zeitlichem Ablauf der Generalversammlung und des musikalischen Beitrages, offeriert der MV Luzern einen Imbiss.

**Wir bitten Sie, uns die Anmeldekarte auf der letzten Seite dieser Broschüre bis spätestens Freitag, 29. April 2011 zurückzusenden.**

*Einladung gilt als Stimmausweis*

## Kultur an der GV

### in transition

heisst die Formation der Luzerner Sängerin und Performance-Künstlerin Judith Estermann. Ihre Stärke liegt darin, sich mit der passenden Formation inhaltlich auf die Veranstaltung einzustimmen.



*Judith Estermann*

Judith Estermann - auch MV-Mitglied - freut sich darauf, für die Generalversammlung, gemeinsam mit dem Bieler Kontrabassisten Samuel Kühni, ein anregendes und unterhaltsames Programm präsentieren zu dürfen.

Weitere Informationen über die Luzerner Sängerin sind unter [www.judithestermann.ch](http://www.judithestermann.ch) zu finden.



*Samuel Kühni*

## Zahlbarer Wohnraum ist rar



Mark Schmid | Präsident



Beat Wicki | Geschäftsleiter

**Unsere Schwerpunkte im Berichtsjahr: Die Revision der Bau- und Zonenordnung in der Stadt Luzern und unsere Initiative «Für zahlbaren Wohnraum» als Antwort.**

Für den Mieterinnen- und Mieterverband Luzern (MV) ist die ersatzlose Streichung des Wohnanteilplans im Entwurf der städtischen Bau- und Zonenordnung (BZO) nicht akzeptabel. Es wird ein bewährtes Instrument aufgegeben, das den Wohnraum in den historisch gewachsenen innerstädtischen Quartieren Hirschmatt/Neustadt, Bruch, Wey und Tribtschen schützt und sich bewährt hat. Innerhalb des Mitwirkungsverfahrens setzen wir uns dafür ein, dass der Entwurf der BZO wieder mit einem Wohnanteilplan ergänzt wird.

Der Entwurf der BZO bedeutet für die erwähnten Quartiere, dass mindestens zwei, in einzelnen Fällen aber auch bis zu fünf weitere Geschosse nicht mehr dem Wohnen vorbehalten bleiben. Die zwingende Nutzung von zwei Geschossen für Dienstleistungen

auch in Häusern, die heute noch voll dem Wohnen dienen, führt dazu, dass bei Gesamtsanierungen automatisch Wohnraum vernichtet wird (siehe Bild). Dazu kommt die Anhebung der Fassaden- und Firsthöhe um einen Meter. Dies hat zur Folge, dass bei einer Sanierung eines Hauses die bestehende Struktur nicht mehr gehalten werden kann und zahlbarer Wohnraum durch neue Dienstleistungshäuser ersetzt wird. Absehbare Konsequenz ist eine Verdrängung des Wohnens aus der Innenstadt innerhalb einer Generation, eine abends leblose Bürowüste und ein Verlust von Identität von Quartieren, die heute als attraktiv für urbanes Wohnen wahrgenommen werden.

Mit der ersatzlosen Streichung des Wohnanteilplans widerspricht der BZO-Entwurf den Zielen, welche die Luzernerinnen und Luzerner in den bisherigen Planungsschritten klar geäussert haben. «Die historisch gewachsenen Quartiere wie das Hirschmattquartier sollen in ihrem Charakter erhalten werden», hält der Stadtrat selber als Schlussfolgerung des bisherigen Mitwirkungsverfahrens fest. Weiter vermissen wir Bestimmungen, die sicherstellen, dass bei der Neugestaltung der Schlüsselareale wie Steghof-Industriestrasse oder die Hochhauszone Bundesplatz ein Anteil zahlbarer Wohnraum entsteht.



Beispiel Ecke Zähringer-/Dufourstrasse: Die grün markierten Wohnungen könnten durch die revidierte BZO zu Gunsten Büros und Dienstleistungen vernichtet werden.

### Initiative als Antwort

Als Antwort auf den BZO-Entwurf und auf die Untätigkeit zur Sicherung von finanziell tragbarem Wohnraum lancierten wir anfangs Dezember mit der Unterstützung der SP und der Grünen die Stadtluzerner Volksinitiative «Für zahlbaren Wohnraum». Innerhalb von 60 Tagen mussten 800 Unterschriften gesammelt werden. Unsere Mitglieder in der Stadt

Luzern wurden persönlich angeschrieben. Der Rücklauf war sehr erfreulich. Bereits nach 40 Tagen war das Ziel mehr als erreicht, und wir konnten der Stadtkanzlei 2258 beglaubigte Unterschriften überreichen.

Die Initiative will der Stadt das Ziel vorgeben, innerhalb von 25 Jahren einen Anteil von 16 Prozent Wohnungen zu erreichen, die

unter den Kriterien der Gemeinnützigkeit, also ohne Gewinnabschöpfung, vermietet werden. Heute beträgt der Anteil auf dem gesamten Stadtgebiet inklusive Littau zirka 13 Prozent. Als Massnahmen schlägt die Initiative den Einsatz eigener städtischer Grundstücke, die Förderung der gemeinnützigen Wohnbauträger und die Festlegung von Anteilen preisgünstiger Wohnungen bei Umzonungen und Verdichtungen vor.

### Grosses Medienecho

Aufgrund unserer Aktivitäten war das Thema Wohnen auch in den Medien präsent. Die Neue Luzerner Zeitung zum Beispiel griff Wohnpolitik, Mietrecht sowie Mieterprobleme mit fast fünfzig (!) redaktionellen Beiträgen auf. Die Sorge um erschwinglichen Wohnraum bewegt die Menschen. Die Stadt hat die Möglichkeit, bereits im Prozess der Revision der BZO auf diese Sorge zu reagieren: Verbindliche Anteile von preisgünstigem Wohnraum in den Gebieten, die einer intensiveren Nutzung zugeführt werden, müssen in den Entwurf aufgenommen werden. Die grosse Unterstützung für die Initiative «Für zahlbaren Wohnraum» macht gleichzeitig deutlich, dass eine Aufhebung des Wohnanteils und damit die Gefahr der Verdrängung des Wohnens aus den innerstädtischen Wohnquartieren von der Bevölkerung nicht hingenommen wird.

### Ausbau der Beratungen in Luzern

Aufgrund der rückläufigen Nachfrage bei der Donnerstagabend-Beratung in Sursee haben wir entschieden, dieses Angebot aus Kostengründen nicht mehr anzubieten. Es war uns bewusst, dass mit der Aufgabe dieser Stelle eine Tradition zu Ende geht. Wir danken dem Sozialberatungszentrum SoBZ Sursee herzlich für die langjährige Beherbergung unserer Beratungsstelle. Als Alternative bieten wir jedoch neu in Luzern auch am Samstagvormittag Rechtsberatung an. Die zunehmende Nachfrage nach diesem Angebot zeigt, dass wir richtig entschieden haben.

Auch die E-Mail Beratung wird weiterhin rege genutzt. Es zeigt sich, dass wir richtig liegen, wenn wir unser Angebot laufend den Bedürfnissen der Ratsuchenden anpassen.

**Mark Schmid** | Präsident  
**Beat Wicki** | Geschäftsleiter

### Das MV Team

**Beat Wicki** | Geschäftsleiter, Rechtsberater

**Astrid de Bruyne** | Stv. Geschäftsleiterin, Telefonberatung, Koordination Wohnungsabnahmen, Administration

**Marcella Reitberger** | lic. iur., Rechtsberaterin

**Elisabeth Vögeli** | eidg. dipl. Immobilienreuhänderin, Rechtsberaterin

**Angela Wiget** | MLaw, Rechtsberaterin

Statistik Beratungen	2010	Vorjahr
Telefonische Kurzauskünfte	7674	7437
Persönliche Rechtsberatungen	1636	1737
E-Mail Beratungen	803	753
Schriftliche Anfragen	391	348
Mängelberatung   Wohnungsabgaben	231	232

### Schwerpunkte in den Rechtsberatungen



## Rechnung 10 und Budget 11

### Bilanz per 31.12.10

Aktiven	31.12.10	Vorjahr
Kassa   Post   Bank	211'611	339'669
Debitoren   Trans. Aktiven	3'452	3'623
Darlehen   Obligationen	616'189	431'488
Mobilien	16'000	16'400
<b>Total Aktiven</b>	<b>847'252</b>	<b>791'180</b>
<b>Passiven</b>		
Kreditoren   Trans. Passiven	546'624	547'970
Rückstellungen	85'000	85'000
Rechtshilfefonds	135'000	115'000
Schadenfonds	7'000	7'000
Sozialfonds	14'000	14'000
Kampagnenfonds	30'000	0
Gewinnvortrag	22'210	18'985
G e w i n n	7'418	3'225
<b>Total Passiven</b>	<b>847'252</b>	<b>791'180</b>

### Erfolgsrechnung 10 und Budget 11

Ertrag	31.12.10	Budget 10	Budget 11
Mitgliederbeiträge	710'270	702'000	702'000
Zins- und Wertschriftenertrag	9'944	7'000	6'000
Diverse Erträge	76'578	69'500	73'500
<b>Total Ertrag</b>	<b>796'792</b>	<b>778'500</b>	<b>781'500</b>
<b>Aufwand</b>			
Beitrag Schweizerischer Mieterverband	138'612	137'000	139'000
Rechtsauskunft   Rechtshilfe	63'241	68'000	51'000
Wohnungsabnahmen   Mieterhaftpflicht	48'732	48'000	51'000
Lohn- und Sozialkosten	332'207	334'650	352'500
Mieten   Mietnebenkosten	28'493	30'000	30'000
Abschreibungen   Steuern	8'978	8'900	5'000
Büromaterial   Drucksachen   Porti	46'073	42'000	41'000
Übrige Verwaltungskosten	63'667	67'000	66'000
Marketing   Kampagnen	59'371	35'000	40'000
G e w i n n	7'418	7'950	6'000
<b>Total Aufwand</b>	<b>796'792</b>	<b>778'500</b>	<b>781'500</b>

## Berichte zur Jahresrechnung 10

### Bericht des Kassiers

#### Rechnung 2010

Die Rechnung weist einen Gewinn von 7'418 Franken aus, budgetiert war 7'950 Franken. Auf der Ertragsseite verzeichneten wir erfreulicherweise Mehreinnahmen bei den Mitgliederbeiträgen und bei der Mieterhaftpflichtversicherung. Auf der Aufwandseite fiel der Minderaufwand bei der Rechtshilfe positiv ins Gewicht. Im Gegenzug konnten wir den Rechtshilfefonds um 20'000 Franken erhöhen. Der Personal- und Verwaltungsaufwand blieb im budgetierten Rahmen. Die budgetierten Werbeausgaben wurden bewusst nicht ausgeschöpft, damit im Hinblick auf die Abstimmungskampagne unserer städtischen Volksinitiative ein Kampagnenfonds im Betrag von 30'000 geäußert werden konnte.

**Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, den Gewinn 2010 von 7'418 Franken dem Gewinnvortrag gutzuschreiben.**

#### Budget 2011

Die Geschäftsstelle an der Hertensteinstrasse in Luzern bietet uns mehr Platz, um in Zukunft regelmässig einer Juristin oder einem Juristen ein Praktikum anzubieten. Hauptsächlich aus diesem Grund fällt der Personalaufwand für 2011 leicht höher aus. Bei den Mitgliederbeiträgen werden etwa die

gleichen Einnahmen wie im Vorjahr erwartet. Das Budget für Marketing wurde gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht, um auch in diesem Jahr Rückstellungen für die Abstimmungskampagne bilden zu können. Der Budgetüberschuss von 6'000 Franken lässt uns optimistisch in die Zukunft schauen.

**Kuno Kälin** | Kassier

### Bericht der Revisionsstelle

#### An die Generalversammlung

Als Revisionsstelle Ihres Verbandes habe ich die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2010 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Bei einer Bilanzsumme von 847'251.93 Franken schliesst diese mit einem Gewinn von 7'418.14 Franken. 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 T R E U H A N D**

**Ruedi Schmidig** | Revisor

## Das bietet Ihnen der MV

### Telefonische Kurzauskunft

Montag bis Freitag | 9.00 bis 12.00 Uhr  
Telefon 041 220 10 22 | Fax 041 220 10 21

### Persönliche Rechtsberatung

Hertensteinstrasse 40

### Montag bis Samstag

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 Vertrauensanwälte/-innen Rechtshilfe bei gerichtlichen Mietstreitigkeiten. Bei Konflikten können wir Ihnen ein Mediationsverfahren anbieten.

### E-Mail Beratung

Sie können auf unserer Webseite Ihr Mietproblem per E-Mail schildern und erhalten innert zwei Arbeitstagen eine Antwort.

### Dienstleistungen im Internet

Unter [www.mieterverband.ch/luzern](http://www.mieterverband.ch/luzern) finden Sie umfassende mietrechtliche Informationen: Formulare, Musterbriefe, Mietzinsberechnungen sowie ein «Fragen & Antworten»-Tool, das Ihnen hilft, Ihr Mietrechts-

problem zu lösen. Gratis Download unserer thematischen Broschüren.

### Bücher | Formulare

Sie können Mietrechtsbücher sowie Formulare kostengünstig bei uns beziehen.

### Wohnungsabgaben

Wir unterstützen und begleiten Sie bei der Wohnungsabgabe.

### Mängelberatung

Bei Mängeln in der Wohnung, Feuchtigkeit, Verdacht auf Elektrosmog- oder Erdstrahlenbelastung beraten wir Sie kompetent bei Ihnen zuhause. Vereinbaren Sie einen Termin.

### 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% Rabatt.



**Mieterinnen- und Mieterverband Luzern**  
Hertensteinstrasse 40 | 6004 Luzern  
Telefon 041 220 10 22 | Fax 041 220 10 21  
[mvl@bluewin.ch](mailto:mvl@bluewin.ch) | [www.mieterverband.ch/luzern](http://www.mieterverband.ch/luzern)

## Anmeldekarte

**für die Generalversammlung und den Imbiss  
Dienstag, 10. Mai 2011 | 18.30 Uhr  
Casino Luzern | Haldenstrasse 6**

Vorname

Name

Adresse

PLZ | Ort

Anzahl Personen

*Eingeladen sind nur Mitglieder und pro Haushalt max. 2 Personen*

Wir freuen uns, Sie als Mitglied an der GV begrüßen zu dürfen und bitten Sie um Rücksendung der Anmeldekarte bis spätestens Freitag, 29. April 2011. Danke.

Abmeldungen sind nicht erforderlich.

