

Jahresbericht 2022

Sehr geschätzte Mitglieder

Ein Highlight jagt das nächste: Am 12. März haben wir in der Stadt Luzern unter den Augen der nationalen Medien unsere Airbnb-Initiative gewonnen. Kurz darauf konnten wir am Comic-Festival Fumetto im Rahmen der Wettbewerbsausstellung wunderbare Arbeiten zum Thema «Zuhause» geniessen. Und in wenigen Wochen darf ich Sie persönlich an unserer 100. Generalversammlung begrüssen, zu der ich Sie hiermit einlade.

Ich will aber nicht nur schönfärben, denn wir stehen vor Herausforderungen. Just in unserem Jubiläumsjahr muss ich Ihnen an der erwähnten GV eine Erhöhung des Mitgliederbeitrags unterbreiten. Zudem werden wir bald mehrmals mit Klemmbrett und Kugelschreiber auf die Strasse müssen, weil uns die mieterfeindliche Immolobby in Bundesbern zu nationalen Referenden zwingt. Schliesslich steigt heuer erstmals seit dessen Einführung 2008 der Referenzzinssatz, was unangenehme Mietzinserhöhungen zur Folge haben und unseren Beratungsaufwand auf der Geschäftsstelle erhöhen wird. Ich danke vorab für Ihr Verständnis, wenn unsere Mitarbeitenden der Rechtsberatung Ihre Anfragen zeitweise nach Dringlichkeit und Ressourcen priorisieren werden müssen.

Merken Sie sich schliesslich den 10. Oktober 2023 vor. Dann vor genau 100 Jahren, am gleichen Tag 1923, hat sich unser Verband gegründet. Das wollen wir feiern. Wie? Sie erfahren es in unserem Newsletter, im Magazin Mieten+Wohnen, auf unserer Facebook-Seite. Ich danke für Ihr Engagement und wünsche Ihnen friedliches Wohnen

---✂ Mario Stübi, Präsident



Einladung zur GV 2023

Donnerstag, 11. Mai 2023 /// 18.15 Uhr
Kulturzentrum Südpol
Arsenalstrasse 28 /// Kriens

Traktanden

01. Begrüssung
02. Wahl der Stimmzählenden
03. Ergebnisse der GV 2022
04. Jahresbericht des Präsidenten und der Geschäftsstelle
05. Rechnung 2022
 - a. Bericht des Kassiers
 - b. Bericht der Revisorin
 - c. Genehmigung Rechnung
06. Budget 2023
07. Festsetzung Mitgliederbeitrag 2024
Der Vorstand beantragt, den Mitgliederbeitrag neu bei SFr. 70.– festzusetzen (bisher SFr. 60.–). Die Einschreibgebühr soll unverändert SFr. 20.– betragen.
08. Wahlen
 - a. Präsident Mario Stübi und Kassier Marc Busch stellen sich zur Wiederwahl
 - b. Luzia Vetterli und Lena Hafen treten aus dem Vorstand zurück. Die übrigen Vorstandsmitglieder stellen sich zur Wiederwahl
 - c. Der Vorstand schlägt Janina Huber neu zur Wahl in den Vorstand vor
 - d. Die bisherige Revisorin Gabriela Kurer stellt sich zur Wiederwahl
10. Verschiedenes

Nach Ende des statuarischen Teils dürfen wir Jacqueline Badran, Vorstandsmitglied des Mieterinnen- und Mieterverbands Schweiz und Nationalrätin SP/Zürich für eine Betrachtung der aktuellen wohnpolitischen Lage begrüssen.

Gerne laden wir alle Teilnehmer:innen der GV im Anschluss dazu ein, bei einem Apéro auf das hundertjährige Jubiläum des Mieterinnen- und Mieterverbands Luzern NW OW UR anzustossen.

ANMELDUNG

Sie können sich mit der beigelegten Antwortkarte, dem nebenstehenden QR-Code oder unter www.mieterverband.ch/mv-lu/gv23 für die GV anmelden.
Die Anmeldefrist läuft bis am Montag, 1. Mai 2023



Rechnung und Budget

Bilanz per 31.12.2022

Aktiven	31.12.2022	Vorjahr
Kassa, Post, Bank	452'711	555'550
Debitoren, Transitorische Aktiven	38'138	13'464
Finanzanlagen	567'512	564'403
Mobilien	4'915	2
Total Aktiven	1'063'276	1'133'419
Passiven		
Kreditoren, Transitorische Passiven	553'995	591'238
Rückstellungen	107'800	107'800
Rechtshilfefonds	135'000	135'000
Sozial- und Schadenfonds	21'000	21'000
Kampagnenfonds	80'000	80'000
Personalfonds	95'000	95'000
Gewinnvortrag	103'381	103'158
Gewinn, Verlust	-32'900	223
Total Passiven	1'063'276	1'133'419

Erfolgsrechnung 2022 und Budget 2023

Ertrag	31.12.2022	Budget 22	Budget 23
Mitgliederbeiträge	694'240	680'000	700'000
Zins- und Werschriftenenertrag	4'993	5'500	4'000
Diverse Erträge	51'428	60'500	46'000
Total Ertrag	750'661	746'000	750'000
Aufwand			
Beitrag Schweizerischer Mieterverband	171'049	150'000	175'000
Rechtsdienst	19'996	43'000	40'000
Dienstleistungen	34'280	40'000	40'000
Lohn- und Sozialkosten	448'581	447'000	463'500
Mieten, Mietnebenkosten	31'608	31'000	33'500
Abschreibungen	1'639	3'000	3'000
Betriebsaufwand	60'943	59'200	73'200
Marketing, Kampagnen	5'510	20'000	25'000
100-Jahre Jubiläum			37'500
Periodenfremder Ertrag	-2'074		
Einlage Fonds			
Rückstellungen			
Gewinn, Verlust	-32'900	-52'200	-135'700
Total Aufwand	750'661	746'000	750'000

Finanzberichte

Bericht des Kassiers

Rechnung 2022

Die Jahresrechnung 2022 des MV LUZERN NW OW UR schliesst mit einem Verlust von 32'900 CHF ab. Die Einnahmen aus Mitgliederbeiträgen sind erstmals wieder gestiegen und zwar um 12'489 CHF (+ 1.83%). Wir hoffen, dass damit die Trendwende von sinkenden Mietgliederbeiträgen eingeleitet werden konnte. Die Einnahmen aus der Mieterhaftpflichtversicherung haben gegenüber dem Vorjahr auch leicht zugenommen (+ 432 CHF). Der Aufwand für die Rechtsberatung, Rechtshilfe und Wohnungsabnahmen blieb unter dem Budgetwert (- 28'334 CHF). Die grössten Abweichungen gegenüber dem Budget 2022 betrafen die Abgaben an den Schweiz. Mieterverband (+ 21'049), sowie die Personalkosten (+ 12'078). Dass zusätzliche Abgaben an den Schweiz. Mieterverband 2022 für die nationalen Mietrechtsreferenden zu leisten sind, war zur Zeit der Budgeterstellung 2022 noch nicht absehbar. Die höheren Personalkosten hängen damit zusammen, dass sich die Beratungstätigkeit durch die stark gestiegenen E-Mail-Anfragen immer aufwendiger gestaltet.

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, den in der Jahresrechnung 2022 ausgewiesenen Verlust von 32'899.94 CHF dem Gewinnvortrag zu belasten. Das Vereinsvermögen beträgt somit am 01.01.2023 70'480.64 CHF.

Budget 2023

Der MV LUZERN NW OW UR ist bestrebt, die Mitgliederzahlen auch 2023 weiter erhöhen zu können. Nach wie vor bleibt die Situation sehr volatil und es ist schwer abschätzbar, ob und wie viele Neumitglieder gewonnen werden können. Im Budgetjahr 2023 wird der MV LUZERN NW OW UR 100-jährig. Für dieses spezielle Jubiläum sind 37'500 CHF budgetiert. Zudem sind wichtige Gelder für Marketing und Kampagnen budgetiert. Für 2022 rechnen wir mit einem grossen Verlust in der Höhe von 137'500 CHF. Der MV LUZERN NW OW UR befindet sich in einem strukturellen Defizit, welches nur durch die Erhöhung der Mitgliederbeiträge oder den Abbau von Beratungsdienstleistungen abgewendet werden kann. Da jedoch die Beratungsdienstleistungen zu den Kernaufgaben des MV LUZERN NW OW UR gehören und ein Abbau in diesem Bereich fatal wäre, beantragt der Vorstand eine Erhöhung des Mitgliederbeitrags.

→ **Marc Busch, Kassier**



Bericht der Revisionsstelle

Als Revisionsstelle habe ich eine prüferische Durchsicht (Review) der beiliegenden Jahresrechnung des Mieterinnen- und Mieterverbands LUZERN NW OW UR bestehend aus Bilanz und Erfolgsrechnung für das am 31. Dezember 2022 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 31.12.2022 konnten nachgewiesen werden.

Mit einer Bilanzsumme von CHF 1'063'275.31 schliesst die Jahresrechnung 2022 mit einem Verlust von CHF 32'899.94 ab.

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

Luern, 4. April 2023

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



Festsetzung Jahresbeitrag 24

Antrag um Beitragserhöhung

Der Referenzzinssatz sank, die Mieten stiegen, eines aber blieb konstant: Der Mitgliederbeitrag des Mieterinnen- und Mieterbands Luzern liegt seit dem Mitgliedschaftsjahr 2009 unverändert bei SFr. 60.– Der Vorstand beantragt der GV, den Beitrag für das Mitgliedschaftsjahr 2024 auf SFr. 70.– zu erhöhen. Die Einschreibgebühr soll unverändert SFr. 20.– betragen.

Die damalige Mitgliederbeitragserhöhung ermöglichte, die mietrechtliche Beratung auf der Höhe der Zeit zu halten, Rückstellungen und Reserven aufzubauen und erfolgreiche Kampagnen wie zu den gewonnenen Initiativen «für zahlbaren Wohnraum» 2012, «fair von Anfang an – dank transparenten Vormieten» 2020 oder «Wohnraum schützen – Airbnb regulieren» 2023 zu führen.

In den letzten Jahren wurde der finanzielle Spielraum aber enger. Zwar führte die Zwangspause für Beratungen in der Corona-Pandemie noch zu einem Aufschub, aber bereits in den letzten Jahren wären die Abschlüsse ohne Anzapfen von Rückstellungen deutlich schlechter ausgefallen.

Nach dem Ende der Pandemie, in einer Zeit mit zu wenig Wohnraum, übersetzten Mietzinsen und vermehrten Renditekündigungen, war ein rascher Ausbau der Beratungskapazitäten unerlässlich, um die Qualität und Verfügbarkeit der Beratungen gewährleisten zu können.

Nun stehen uns mit dem ansteigenden Referenzzinssatz und den hohen Heiz- und Nebenkostenabrechnungen wiederum beratungsintensive Monate und Jahre bevor. Die personellen Reserven auf der Geschäftsstelle sind aufgebraucht, die Rückstellungen beginnen rasant zu sinken.

Es steigt auch der politische Druck. Der Nationalrat hat bereits Möglichkeiten für einfachere Kündigungen verabschiedet, Vorstösse für höhere Mieten und erschwerte Anfechtungen liegen bereits auf dem Tisch.

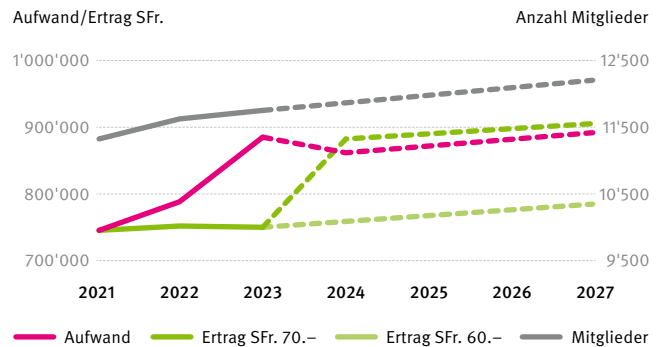
Mit der vorgeschlagenen Beitragserhöhung gehört der MV Luzern weiterhin zu den MV-Sektionen mit den tiefsten Mitgliederbeiträgen. Wir schaffen mit der Beitragserhöhung aber den notwendigen Rahmen, um auch in Zukunft allen Mitgliedern eine gute und rasche Beratung gewährleisten zu können.

Erläuterungen zum Antrag

Der Betriebsaufwand ist seit Ende der Pandemie um rund 15% gestiegen. Hauptgrund ist die Aufstockung von 280 auf 320 Stellenprozent zur Schaffung einer zusätzlichen Rechtsberatungsstelle. Hinzu kommt die temporäre Erhöhung der Beiträge an den MV Schweiz zur Finanzierung der beiden anstehenden Mietrechtsreferenden.

Trotz steigender Mitgliederzahlen reichen die Erträge bei einem Mitgliederbeitrag von SFr. 60.– nicht mehr aus, die Kosten zu decken. Bei einer Erhöhung auf SFr. 70.– wären die Finanzen ab 2024 ausgeglichen.

Ausgeglichene Finanzlage mit SFr. 70.–



Die strukturellen Verluste wirken sich negativ auf die Rückstellungen aus. Der grösste Teil der Rückstellungen sind zweckgebunden, nur der kleinere Teil der Rückstellungen ist ohne Zweckbindung. Ohne Beitragserhöhung wird ab 2024 die Auflösung und Umwandlung zweckgebundener Rückstellungen zur Sicherstellung der Liquidität notwendig sein.

Auch mit wachsenden Rückstellungen nach der Beitragserhöhung wird der MV Luzern die Empfehlung der Zewo zur Höhe der freien und zweckgebundenen Reserven nicht erreichen.

Sicherer Finanzplanung mit SFr. 70.–

