

März 2015

M&W

MIETEN & WOHNEN

www.mieterverband.ch/baselland

Sonderausgabe
des MV Baselland
& Dorneck-Thierstein

Einladung zur Mitgliederversammlung
vom 4. Mai 2015

Jahresbericht 2014

MV 

Mieterinnen- und Mieterverband

Mitgliederversammlung des MV Baselland und Dorneck-Thierstein

Liebe Verbandsmitglieder

Erinnern Sie sich noch? Im letzten Jahresbericht hatten wir vermerkt, dass nach Ansicht der Fachleute der Referenzzins nicht weiter als auf 2 Prozent sinken würde – dem gegenwärtigen Niveau. Jetzt sagen aber alle Experten voraus, dass es noch eine weitere Senkung auf 1,75 Prozent geben wird. Ziemlich sicher am 1. Juni. Auch Fachleute können sich irren... Der Grund liegt in der allgemeinen Tiefzinspolitik, die den Zweck hat, die Wirtschaft anzukurbeln. Schön und gut. Nur: Von der Tiefzinspolitik haben die Mietenden bis jetzt wenig gesehen.

Seit 2008 haben sich die Zinssätze auf den Hypotheken fast halbiert. Die meisten Hauseigentümer werden davon profitiert haben, auch jene mit Festhypotheken. Im gleichen Zeitraum sind aber die Mieten nicht gesunken, sondern sogar noch um 9 Prozent gestiegen. Sinkende Zinsen, steigende Mieten: Dieser falsche Trend zum Nachteil der Mehrheit der Bevölkerung muss endlich gebrochen werden. Es gilt, die Vermieter zu Mietzins-senkungen zu verpflichten, wenn der Referenzzins sinkt und der Anspruch gegeben ist. Dies ist die Forderung der Stunde. Und dafür werden wir uns in Bern auch einsetzen.

Im Übrigen hatten wir in unserem Kanton wieder alle Hände voll zu tun, wie Sie aus unserem neuen Jahresbericht ersehen können. Leider zählt Baselland nicht zu den mieterfreundlichen Kantonen. Im Gegenteil: Die Fixierung aufs Wohneigentum verstellt unserer Regierung weiterhin den Blick aufs Gemeinwohl. Sie will eine verfassungswidrige Steuergesetzrevision durchziehen, dies in Missachtung des Bundesgerichts. Und sie stellt sich auch gegen die Transparenz der Mieten, wie aus ihrer Antwort auf die bundesrätliche Vernehmlassung zur Einführung der Formularpflicht hervorgeht. Diese Stellungnahme scheint gar vom HEV abgeschrieben zu sein.

Das muss für uns ein Ansporn sein, die Mieterinteressen noch vehementer und hartnäckiger zu vertreten und die Stimme der Mietenden verstärkt zu Gehör zu bringen. Dazu sind wir entschlossen. Dazu benötigen wir aber auch Ihre Mithilfe und Mitarbeit. Wir danken Ihnen schon jetzt, wenn Sie dem MV weiterhin die Treue halten und wenn Sie auch in Ihrem Umfeld dafür besorgt sind, dass unsere Bewegung wächst und gedeiht. So werden wir unsere Ziele gewiss erreichen.

Freundliche Grüsse



Sarah Brutschin, Co-Präsidentin



Andreas Béguin, Co-Präsident

Montag 4. Mai 2015, Hotel Rest. Alfa, Hauptstrasse 15 in Birsfelden
Zu erreichen mit Tram Nummer 3 bis Haltestelle Bären

19.00: STATUTARISCHE GESCHÄFTE

Traktanden

1. Begrüssung durch das Präsidium
2. Genehmigung der Traktandenliste
3. Protokoll der Mitgliederversammlung vom 7. April 2014
4. Jahresberichte und Verbandsfinanzen
5. Revision der Verbandsstatuten
6. Wahlen ins Präsidium, Vorstand und Revision
7. Budget 2015
8. Festsetzung des Mitgliederbeitrages 2016
9. Diverses

Gemäss Statuten müssen allfällige Anträge, die in dieser Versammlung behandelt werden sollen, dem Sekretariat spätestens zwei Wochen im Voraus eingereicht werden.

Das Protokoll der Mitgliederversammlung 2014 sowie die Bilanz und die Erfolgsrechnung liegen an der Versammlung auf oder können vorgängig telefonisch auf dem Sekretariat oder auch unter www.mieterverband.ch/baselland bezogen werden

20.00 UHR: 100 JAHRE ENGAGEMENT

Am 31. Januar 1915 und somit genau vor 100 Jahren trafen sich in Biel zwei Dutzend Delegierte von Mietervereinen aus der Schweiz und gründeten den Dachverband. Ralph Hug, Historiker und Redaktor unserer Zeitschrift «Mieten & Wohnen», hat in den Archiven nach Dokumenten gesucht. Über seine Recherchen und über viele spannende Geschichten aus der Gründerzeit wird er uns in einem Referat berichten.

20.45: APÉRO

Im Anschluss an die Versammlung laden wir Sie wiederum zu unserem traditionellen Apéro ein. Gerne stossen wir dort mit Ihnen auf ein hoffentlich weiteres erfolgreiches Verbandsjahr an.

IMPRESSUM

Herausgeber: Mieterinnen- und Mieterverband Baselland und Dorneck-Thierstein, Pfluggässlein 1, 4001 Basel
Fotos: MV Baselland und Dorneck-Thierstein
Gestaltung: Hannah Traber, St.Gallen
Druck: Kostas Druck, 4123 Allschwil

Bald 8000 Mitglieder

Ende des vergangenen Jahres durfte der Verband 7718 Mitglieder zählen. Dies entspricht einem weiteren Wachstum von 2,2%. Neu fanden erfreulicherweise 840 Mieterinnen und Mieter den Weg zum Verband und erklärten ihren Beitritt. Allerdings mussten wir auch 673 Austritte verzeichnen, was aber unter dem Strich einer Zunahme um 167 Mitglieder entspricht. Somit konnte der MV BL sein seit Jahrzehnten zu verzeichnendes stetiges Wachstum weiter fortsetzen.

Für das laufende Jahr hat sich der Vorstand das ehrgeizige Ziel eines Mitgliederbestandes per Jahresende von 8000 Mieterinnen und Mietern gesteckt. Zur Erreichung dieses Ziels sind jedoch gehörige Anstrengungen nötig. Da wir glücklicherweise und wie auch im Budget ersichtlich, für dieses Jahr unserer Rechtsschutzkasse weniger Abgaben leisten müssen, können diese frei werdenden Gelder für die vermehrte Präsenz des Verbandes eingesetzt werden. Wir sind

überzeugt, dass wir auf diesem Weg den Verband weiter stärken können und so den Auftrag der Wahrung und der Vertretung der Interessen der Mieterinnen und Mieter noch besser wahrnehmen können. Dazu bitten wir alle Mitglieder um Unterstützung. Empfehlen Sie Ihren Nachbarinnen und Nachbarn den MV und legen Sie ihnen den Beitritt nahe! Und gelangen Sie bei auftauchenden Mietproblemen gemeinsam und möglichst umgehend an den Verband.

Weiterhin stabile Finanzen

Das von der Mitgliederversammlung vom 7. April 2014 verabschiedete Budget sah für den Jahresabschluss eine schwarze Null vor. Dieses Ziel wurde mehr als eingehalten, konnte doch ein Überschuss von gegen 19'000 Franken erzielt werden. Angesichts der aktuellen Auseinandersetzung um gerechtere Steuern und dem wahrscheinlich notwendigen Gang ans Bundesgericht schlägt der Vorstand vor, den früheren Steuerfonds mit der Einlage von 15'000 Franken wieder zu reaktivieren und die verbleibenden knapp 4000 Franken dem Verbandsvermögen zuzuschlagen. Damit würden die Rückstellungen, die wir bei Bedarf für miethpolitische Kampagnen einsetzen können, auf rund 100'000 Franken ansteigen, und das reine Verbandsvermögen würde gut 80'000 Franken betragen.

lich unter den höheren Einnahmen. Positives können wir auch für die zukünftige Entwicklung vermelden. Das Budget, über das die Mitgliederversammlung vom 4. Mai 2015 befinden wird, sieht einen geringen Überschuss vor. Eingerechnet darin sind zusätzliche Kosten für eine verstärkte Mitgliederwerbung und eine angestrebte Erhöhung der Präsenz des Verbandes. Finanzieren lassen sich diese durch Minderabgaben bei unserem Prozesshilfefonds.



Die Abschlussbilanz sowie die detaillierte Erfolgsrechnung werden an der Mitgliederversammlung aufliegen oder können telefonisch auf dem Sekretariat angefordert oder im Internet eingesehen werden.

Der Vorstand des MVBL

Im vergangenen Jahr gehörten dem Vorstand des Verbands folgende Mitglieder an:

- Sarah Brutschin, Co-Präsidentin
- Andreas Béguin, Co-Präsident
- André Baur
- Pierre Comment
- Verena Gertsch
- Frances Harnisch
- Renate Jäggi
- Markus Mattle
- Urs Thrier, Geschäftsleiter
- Jürg Wiedemann

Der Vorstand traf sich im Berichtsjahr zu fünf gemeinsamen Sitzungen. Diese dienten in erster Linie der Meinungsbildung und der Besprechung der tagespolitischen Traktanden. An der traditionell im September stattfindenden Retraite stand die Kampagne des SMV für zahlbare Mieten im Vordergrund. Der Vorstand war sich einig, dass diese Kampagne auch im Baselbiet bitter notwendig ist. Er diskutierte mögliche Massnahmen zur konkreten Umsetzung.

Wie nachfolgend in diesem Bericht näher ausgeführt, hat Markus Mattle leider nach vielen Jahren seinen Abschied aus dem Vorstand mitgeteilt. Ihm und allen weiteren Vorstandsmitgliedern, die sich wiederum zur Verfügung stellen, gebührt der Dank für ihre engagierte Arbeit.

Jahresrückblick 2014

12 Monate – 12 Ereignisse

Wiederum haben wir aus dem vergangenen Jahr aus jedem Monat ein einzelnes Ereignis herausgegriffen. Stellvertretend möchten wir damit die vielfältigen Aktivitäten und die unterschiedlichen Arbeiten und Fragestellungen des Verbands dokumentieren.

08. Januar 2014

Mieterversammlung Heidenlochstrasse Liestal

Bereits zum dritten Mal lädt der MV die rund 20 Mieterinnen und Mieter aus der Liestaler Heidenlochstrasse zu einem Treffen ein. Zwar konnte mittlerweile die Frage der Mietzinserhöhung nach der erfolgten Sanierung zur Zufriedenheit der Betroffenen gelöst werden. Strittig bleibt jedoch nach wie vor die Höhe der Entschädigung, die den Mieterinnen und Mietern für die während der Bauzeit erlittenen Beeinträchtigungen zusteht. Die Schlichtungsbehörde folgte den Argumenten der MV-Anwältin und erhöhte den ursprünglich in Aussicht gestellten Betrag von pauschal 700 Franken auf zwei Monatsmieten. Der Eigentümer wollte diesem Vergleich nicht zustimmen. Aus diesem Grunde beschliessen die Mieterinnen und Mieter, dass die MV-Anwältin ans Gericht gelangen soll, um die ihnen zustehende Entschädigung einzufordern.

09. Februar 2014

Auf die Umsetzung kommt es an.

Die Baselbieter Stimmbürgerinnen und Stimmbürger nehmen eine vom alt Nationalrat Hans Rudolf Gysin eingereichte Volksinitiative an. Unter dem schönegeistigen Titel «Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums und des gemeinnützigen Wohnungsbaus» versuchte der umtriebige frühere Direktor des kantonalen Hauseigentümergebietes nach mehreren Niederlagen Einfluss auf die Wohnpolitik zu nehmen. Doch trotz des deutlichen Abstimmungsergebnisses wohl vergebens.

Der MV BL sprach sich im Vorfeld gegen die Vorlage aus. Er bezeichnete in einer Medienmitteilung das Begehren als unnötig, ärgerlich und nicht darauf ausgerichtet, Antworten auf die drängendsten Probleme zu liefern. Von grosser Bedeutung wird jedoch die allfällige konkrete Umsetzung sein. Hier stellt der

	Budget 2014	Abschluss 2014	Budget 2015
Aufwendungen			
Löhne und Honorare	313'500.00	315'030.90	327'000.00
Abgaben	280'565.00	281'247.75	263'976.00
Sekretariat und Administration	117'300.00	109'106.47	132'292.20
Bildung von Rückstellungen	0.00	15'000.00	0.00
TOTAL AUFWENDUNGEN	711'365.00	720'385.12	723'268.20
Einnahmen			
Mitgliederbeiträge inkl. Haftpflicht	679'000.00	689'889.76	693'000.00
Beratungen	18'000.00	17'767.00	17'500.00
Spenden	5'000.00	10'617.00	8'000.00
Diverse Einnahmen	9'700.00	6'088.45	6'700.00
TOTAL EINNAHMEN	711'700.00	724'362.21	725'200.00
Gewinn/Verlust	+ 335.00	+ 3'977.09	+ 1'931.80

Neue Verbandsstatuten

Jahresrückblick 2014

Verband fest, dass er keine weitere Privilegierung der Wohneigentümer duldet und dass in erster Linie der gemeinnützige Wohnungsbau gestärkt werden muss.

25. März 2014

Gespräch mit den SMV-Spitzen

Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband (SMV) befindet sich im Umbruch. Mit einer breit abgestützten Umstrukturierung soll die nationale Mieterinnen- und Mieterbewegung vereinheitlicht und gestärkt werden. Eine Delegation des SMV, bestehend aus den zwei Vizepräsidenten Carlo Sommaruga und Balthasar Glättli sowie dem Zentralsekretär Michael Töngi, trifft sich mit Vorstandsmitgliedern des MV BL. Ziel dieses Gesprächs ist es, sich gegenseitig den Puls zu fühlen und sich über den Stand der Reorganisation auszutauschen.

Ein weiterer Diskussionspunkt der Vorstands ist das vom SMV angestrebte Projekt zweier Volksinitiativen. Mit einem Begehren soll der gemeinnützige Wohnungsbau gestärkt werden, und mit einem zweiten sollen zusätzliche Regulierungen im Mietrecht eingeführt werden. An diesem Treffen äussern die Vertreter des MV BL ihre bereits im Vernehmlassungsverfahren geschilderten Bedenken und Vorbehalte.

07. April 2014

Gelungene Mitgliederversammlung

Co-Präsidentin Sarah Brutschin fasst in ihrem Jahresbericht die wichtigsten Ereignisse des vergangenen Jahres nochmals zusammen und erwähnt insbesondere die Kampagne «Mietzinssenkung jetzt», bei der es gelang, nicht nur die Mitglieder, sondern auch viele weitere Mieterinnen und Mieter anzusprechen. Sicher hatte diese Kampagne auch grossen Anteil am Mitgliederwachstum des MV BL. Die zahlreich erscheinenden Mitglieder genehmigen den Jahresbericht und bitten den Vorstand, an seiner eingeschlagenen Verbandspolitik festzuhalten.

Im Anschluss an die statutarischen Geschäfte und dem mittlerweile obligaten Apéro spricht Nationalrat und SMV- Vizepräsident Balthasar Glättli zu Fragen der Miet- und Wohnpolitik. In seinem Votum fordert er wirksame Korrekturen zum nicht funktionierenden Wohnungsmarkt.

Die Statuten des Verbands werden den zeitgemässen Abläufen angepasst und die Mitgliederrechte gestärkt.

Im Hinblick auf die kommende Mitgliederversammlung beantragt der Vorstand die Totalrevision der Verbandsstatuten, die aus dem Jahre 1982 stammen. In diesen vergangenen 33 Jahren ist der Verband stetig gewachsen und hat sich vom damaligen Mieterverein hin zu einem der grössten und auch dynamischsten Verbände dieser Region entwickelt. Ein Ziel der vorgeschlagenen Revi-

sion besteht in der Anpassung der Statuten an das sich gewandelte Selbstverständnis und an die unterschiedlichen Aufgaben, die der Verband übernimmt und leistet.

Recht auf Datenschutz

Gerne versichern wir, dass mit dieser Revision die Rechte unserer Mitglieder nicht nur gesichert bleiben, sondern weiter ausgebaut werden. Neu wird ein Abschnitt aufgenommen, in dem der Schutz der dem Verband anvertrauten Mitgliederdaten geregelt wird. Zudem wird der Vorstand beauftragt, ein Reglement über den sorgfältigen Umgang mit den sensiblen Daten zu erarbeiten.

Unsere Mitglieder erhalten den Entwurf der überarbeiteten Statuten als Beilage der Einladung zu unserer Mitgliederversammlung vom 4. Mai 2015. Stossen diese dort auf Zustimmung und werden mit der notwendigen zwei Drittel Mehrheit angenommen, so treten sie umgehend in Kraft. Selbstverständlich werden wir alle Mitglieder, die nicht persönlich anwesend sein können, über den Ausgang und die Beschlüsse auf unserer Website informieren. Sollten anlässlich der Versammlung tiefgreifende Änderungen des Entwurfs beschlossen werden, so lassen wir anschliessend unseren Mitgliedern ein Exemplar der verabschiedeten Statuten per Briefpost zukommen.

Vielen Dank, lieber Markus

Unser langjähriges Vorstandsmitglied Markus Mattle hat im Hinblick auf die kommende Mitgliederversammlung leider seinen Rücktritt aus dem Vorstand des MV BL bekannt gegeben. Es kann mit Fug und Recht festgehalten werden, dass Mattle eine der prägendsten Figuren des Baselbieter MV der vergangenen Jahrzehnte war. Er gehörte seit seiner erstmaligen Wahl im Jahre 1986 ununterbrochen dem Vorstand an und trug wesentlich zum Aufschwung des Verbandes in diesen vergangenen 29 Jahren bei.

Unzählige Mitglieder und auch weitere Ratsuchende konnten ihn in dieser langen Zeit auch im Rahmen eines Beratungsgesprächs per-

sönlich kennen lernen. Diese fanden jeweils in seinem Anwaltsbüro statt, das er dem Verband als Beratungsstelle in Liestal zur Verfügung stellte und auch selbst betreute. Sein grosses mierechtliches Wissen, aber auch seine pragmatische Suche nach gangbaren Lösungen führten dazu, dass er auch viele Jahre der Schlichtungsstelle als Kommissionsmitglied angehörte, bevor er später zum Richter des Kantonsgerichts gewählt wurde.

Lieber Markus, wir möchten uns bei dir für deinen langen Einsatz, den du stets mit bewundernswerter Ruhe geleistet hast, recht herzlich bedanken und wünschen dir weiterhin alles Gute.



Für dieses Hobby bleibt nun mehr Zeit.

Wechsel an den Schlichtungsstellen

Die Schlichtungsstelle ist die erste Anlaufstelle bei mierechtlichen Auseinandersetzungen. Kommt es zu einer Verhandlung, so sind nebst der Vorsitzenden auch je

ein Hauseigentümer- und ein Mietervertreter anwesend. Diese werden auf Vorschlag der Verbände vom Regierungsrat gewählt. Im vergangenen Jahr haben unsere zwei lang-

jährigen Mietervertreter Simon Stemmer und Daniel Stoll ihren Rücktritt erklärt. Mit der Wahl der Juristinnen Simone Bopp und Noemi Marbot konnten diese Vakanz glücklichlicherweise vollumfänglich ersetzt werden.

Ebenfalls zu einem Wechsel kam es an der Schlichtungsstelle Breitenbach, wo unsere Vertreterin Anne Pletscher ihren wohlverdienten Ruhestand antrat. Simone Bopp wird auch in dieser Behörde den MV BL vertreten.

Bei dieser Schlichtungsstelle kam es zu einer weiteren Änderung. Zwar befindet sich die Adresse nach wie vor im Amthaus an der Passwangstrasse 29 in Breitenbach. Doch neu finden die Verhandlungen in Dornach statt.



An der Bahnhofstrasse in Liestal befindet sich die Baselbieter Schlichtungsstelle.

Transparenz unerwünscht

Sowohl der Baselbieter Regierungsrat wie auch der Landrat sprechen sich gegen mehr Transparenz bei den Anfangsmieten aus.

Mieterrinnen und Mieter wissen es auch aus eigener Erfahrung: Wer eine neue Wohnung sucht, muss in der Regel mit einem höheren Mietzins rechnen. Zahlen aus Immobilienkreisen zeigen, dass bei fast jedem zweiten Mieterwechsel ein Aufschlag erfolgt. Dieser beträgt in 30% aller Neuvermietungen bis zu 10% und bei jeder zehnten Neuvermietung gar zwischen 10 bis 30%.

Mit ein Grund für diese unerfreuliche Entwicklung ist der weiterhin tiefe und im vergangenen Jahr im Baselbiet gar noch bis auf 0,3% weiter gesunkene Leerwohnungsbestand.

Das Mietrecht sieht vor, dass die Kantone ein Formular für die Erhöhung des Mietzinses bei Neuvermietungen für obligatorisch erklären können. Somit erfährt der Neumietler, wie hoch die Miete seines Vorgängers war. Damit wird willkommene Transparenz geschaffen und die Spekulation auf dem Wohnungsmarkt wirksam gedämpft.

Ein solches Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses kennen bereits sechs Kantone. In Zürich wurde es vor einem Jahr aufgrund einer erfolgreichen Volksinitiative des Mietverbandes eingeführt, und die ersten Erfahrungen sind positiv, was auch dem Bundesrat nicht entgangen ist. Er schlug im Rahmen eines Vernehmlassungsverfahrens die schweizweite Einführung eines solchen Formulars sowie einige weitere, jedoch geringfügige Änderungen des Mietrechts vor.

Beim HEV abgeschrieben? Die vom Baselbieter Regierungsrat unterzeichnete Antwort zeigte einmal mehr, dass ihm die Anspannungen auf dem Baselbieter Miet- und Wohnungsmarkt nicht bekannt zu sein scheinen. Anders lässt sich seine ablehnende Haltung und seine Weigerung, die vorhandenen Mietprobleme auch nur zu thematisieren, geschweige denn nach Lösungen zu suchen, nicht deuten. Seine Stellungnahme trägt viel eher den Charakter einer Streitschrift des Hauseigentümergebundes denn der einer ausgewogenen Antwort. So bezeichnet er – getreu der Doktrin der Hauseigentümerlobby – sämtliche Versuche, den Auswüchsen auf dem Miet- und Wohnungsmarkt zu begegnen, als bürokratische Hemmnisse, die es unbedingt zu beseitigen gelte. Denn nur so könne der freie Markt spielen, und es käme alles wieder ins Lot.

Auch kaum Positives aus dem Landrat

Wenig Erhellendes war auch aus dem Landrat zu vernehmen, als dieser im September die von MV-Vorstandsmitglied Jürg Wiedemann eingereichte Motion zur Offenlegung von Mietzinsanpassungen bei Neuvermietungen behandelte. Nur gerade die Vertreter der Sozialdemokraten und der Grünen nahmen in ihren Voten die Interessen der Mieterinnen und Mieter auf. Die Mehrheit der Landrätinnen und Landräte stellte sich hingegen hinter den

Präsidenten des Baselbieter Hauseigentümergebundes Markus Meier (SVP), der sich mit markigen Worten gegen das Begehren einsetzte.

Aufgrund der vielen positiven Rückmeldungen im eidgenössischen Vernehmlassungsverfahren beschloss jedoch der Bundesrat, dem Parlament im laufenden Jahre eine Vorlage zu unterbreiten. Diese wird die Einführung der Formularpflicht beinhalten. Gut möglich also, dass es einmal mehr den Druck aus Bern braucht, damit im Baselbiet endlich notwendige und sinnvolle Reformen an die Hand genommen werden.

Anfechtung auch ohne Formular möglich

Ein Formular zur Offenlegung von Mietzinsanpassungen schafft wichtige Klarheit und ermöglicht den Neumieter zu beurteilen, um wieviel der Mietzins gegenüber dem Vormieter erhöht wurde. Somit kann ein solches Formular ein wichtiges Instrument bei der Bekämpfung von übersteuerten Anfangsmieten darstellen. Zur Anfechtung des Anfangsmietzinses bildet es jedoch keine zwingende Voraussetzung. Falls Mieterinnen und Mieter auch auf anderem Wege Kenntnis einer deutlichen Mietzinsenerhöhung erhalten haben, so können sie auch ohne amtliches Formular ihren Anfangsmietzins bei der Schlichtungsstelle anfechten. Dazu besteht eine Frist von 30 Tagen ab Vertragsbeginn, und nicht, wie vielfach vermutet, ab der Unterzeichnung des Mietvertrages. Das Verfahren ist allerdings nicht ganz einfach zu führen. Wir raten unseren Mitgliedern deshalb, vorgängig eine unserer Beratungsstellen aufzusuchen.

Jahresrückblick 2014

16. Mai 2014

Weiterbildung

zum Mitgliederprogramm

Der MV Deutschschweiz verfügt über ein eigens entwickeltes Mitgliederprogramm, in welchem sich die Mitgliederdaten aller ihm angeschlossenen Sektionen befinden. Der sorgfältige und sichere Umgang mit diesen Daten stellt für alle MV Angestellten eine bedeutende Aufgabe dar. Diese gilt es laufend zu überprüfen und den neuen Möglichkeiten und Anforderungen der elektronischen Datenverarbeitung anzupassen.

An diesem Tag treffen sich die Sektionsverantwortlichen zu einer internen Weiterbildung. Auf der Traktandenliste stehen die Funktionsweise und die Bedienungsmöglichkeiten verschiedener Programmweiterungen, die Lösung von allenfalls auftauchenden Problemen sowie der grundsätzliche Erfahrungsaustausch zur Mitgliederverarbeitung.

17. Juni 2014

Gute Zahlen

beim Prozesshilfefonds

Der MV BL bietet seinen Mitgliedern eine Rechtsschutzlösung an. Bei einer mietrechtlichen Auseinandersetzung werden unter bestimmten Voraussetzungen die entstehenden Anwaltskosten und Gerichtsgebühren von unserem verbandseigenen Prozesshilfefonds gedeckt. Die betroffenen Mitglieder müssen nur einen geringen Selbstbehalt bezahlen. Dieser Fonds wird vom früheren MV BL-Geschäftsleiter und heutigem Vorstandsmitglied André Baur präsidiert.

An der ordentlichen Mitgliederversammlung des Vereins kann Baur einen guten Abschluss präsentieren. Der Verein ist finanziell gesund und verfügt auch über ausreichende Reserven. Aus diesem Grunde stimmen die Sektionen dem Antrag, wonach im kommenden Jahr die Abgabe für jedes Sektionsmitglied um 3 Franken reduziert wird, einstimmig zu.

10. Juli 2014

Baubewilligungsbegehren in Allschwil

Dem heutigen Amtsblatt können wir entnehmen, dass die Silec Immobilien Holding AG für zwei in Allschwil gelegene Liegenschaften am Lerchenweg bzw. an der Sommergasse ein Baugesuch für die Sanierung und



Ist es nur eine Frage des Willens, wer hier wohnen wird?

Verfassungswidrig

Jahresrückblick 2014

den Einbau von zusätzlichen Wohnungen im Dachgeschoss stellt. Obwohl solche Eingriffe in der Regel bedeutende Auswirkungen auf die bestehenden Mietverhältnisse haben, halten es die meisten Eigentümer



nicht für nötig, den Mieterinnen und Mietern ihre Absichten und Projekte mitzuteilen. Vielfach empfiehlt sich aber ein rasches Handeln. Deshalb erhalten die Betroffenen umgehend Post vom MV BL. Darin informiert der Verband über die wichtigsten mietrechtlichen Aspekte und Handlungsmöglichkeiten und bietet Hilfe beim Auftauchen von Fragen und Problemen sowie seine Unterstützung im Falle eines möglichen Konflikts an.

27. August 2014

Versammlung in Münchenstein

Im Rahmen einer mietrechtlichen Beratung konnten wir vernehmen, dass eine Liegenschaft an der Lehengasse in Münchenstein einer umfassenden Sanierung unterzogen werden soll. Auf dem Programm stehen die Sanierung der Küchen und Bäder sowie die Erneuerung der Lifte und des Treppenhauses. In einer Vorinformation teilte die Basler Wohngenossenschaft als Eigentümerin mit, dass sie dafür einen Mietzinsaufschlag von rund 300 Franken verrechnen und eine Entschädigung im Umfang eines halben Mietzinses ausrichten werde.

Am 27. August treffen sich rund 40 Mieterinnen und Mieter in der alten Grmeini. Dort lassen sie sich von MV-Geschäftsleiter Urs Thrier über ihre Rechte und Möglichkeiten informieren und beschliessen, sich gemeinsam gegen die im Anschluss an die Bauarbeiten zu erwartende Mietzinserhöhung zur Wehr zu setzen.

04. September 2014

Zahlbare Mieten für alle

Der SMV lanciert in Bern die nationale Kampagne «Zahlbare Mieten für alle». Damit will der Verband die Interessen der Mieterinnen und Mieter in diesem Land vermehrt zur Geltung bringen. Diese Kampagne soll sich nicht nur nach Bundesbern richten, sondern

Mit der vorgeschlagenen Steuergesetzrevision hält der Regierungsrat weiterhin an den Steuerprivilegien der Wohneigentümer fest. Er missachtet einmal mehr die bundesgerichtliche Rechtsprechung.

Der Kanton Basel-Landschaft muss wieder einmal sein Steuergesetz revidieren. Und einmal mehr stehen dabei die Privilegien der Wohneigentümer zur Diskussion. Diese können ihre Schuldzinsen sowie die Kosten für den Liegenschaftsunterhalt von ihren Steuern abziehen. Zur teilweisen Kompensation müssen sie zwar einen Eigenmietwert einsetzen. Dieser ist jedoch meist wesentlich tiefer als die Summe ihrer Abzüge. Als Folge bezahlen die Wohneigentümer bei gleichem Einkommen und Vermögen deutlich weniger Steuern als Mieterinnen und Mieter.

Mit geraumer Verspätung schickte der Regierungsrat Mitte des vergangenen Jahres einen Gesetzesentwurf in die Vernehmlassung und verabschiedete kurz vor Jahresende eine Vorlage an den Landrat.

Ein Durchschnitt ist kein Minimum

Das Bundesgericht hat sich wiederholt mit der Wohneigentumsbesteuerung und den Privilegien der Eigentümer befasst. So auch in einem Urteil gegen den Kanton Basel-Landschaft, das auf eine Beschwerde des MV BL im Jahre 2005 hin gefällt wurde. Darin wurde der Kanton aufgefordert, «die Eigenmietwerte auf mindestens 60% der Marktmiete zu erhöhen». Zudem sei die Eigenmietwertbesteuerung so auszugestalten, «dass die verfassungsrechtliche Limite von 60% auf keinen Fall unterschritten wird». Soweit die Vorgabe des Bundesgerichts, die nicht deutlicher hätte ausfallen können.

Den Regierungsrat schien dies aber nicht weiter zu kümmern. Er schlug stattdessen eine Besteuerung vor, die sich an einem durchschnittlichen Wert von 60% orientierte. Ein Durchschnitt ist aber kein Minimum, denn wo ein Durchschnitt ermittelt wird, da bestehen Abweichungen. Alleine schon deshalb muss der Durchschnitt höher angesetzt werden.



Auch im vergangenen Jahr keine guten Meldungen aus dem Haus der Politik.

14 Millionen für Eigentümer Dass die Unterscheidung zwischen minimalen und durchschnittlichen Werten mehr als eine sprachliche Spitzfindigkeit ist, zeigt sich in den drastischen finanziellen Konsequenzen. Gemäss dem mehr als dürftigen Zahlenmaterial befindet sich der durchschnittliche Eigenmietwert der Einfamilienhäuser bei 65% und der Eigentumswohnungen bei 57%. Eine Anpassung auf einen Gesamtschnitt von 60% würde zu Steuerausfällen von 9 Millionen Franken beim Kanton und zu Ausfällen von 5,2 Millionen Franken bei den Gemeinden führen. Steuerausfälle, die alle zu Gunsten der Wohneigentümer gehen und die anschliessend von der Bevölkerungsmehrheit und damit in erster Linie von den Mieterinnen und Mietern wieder in irgendeiner Form finanziert werden müssen.

Unzureichende Reduktion des Unterhaltsabzugs

Wohneigentümer haben die Möglichkeit, in ihrer Steuererklärung einen pauschalen Abzug für ihren Liegenschaftsunterhalt einzusetzen, wohlverstanden selbst wenn sie gar keine Ausgaben haben. Dieser pauschale Abzug ist im Baselbiet wesentlich höher als in den übrigen Kantonen. Der Regierungsrat schlug zuerst eine Senkung auf 10% bei neueren Gebäuden und auf 20% bei älteren vor, was zu zusätzlichen Einnahmen von 17 Millionen Franken geführt hätte. Er begründete dies mit einer Anpassung an eine bundesgerichtliche Vorgabe sowie mit der Angleichung an

die umliegenden Kantone. Doch in seiner Vorlage schlug er stattdessen – wahrscheinlich auf Druck der bürgerlichen Parteien und der Hauseigentümer – nur noch eine minimale Reduktion auf 12% bzw. auf 24% vor. Würde das Baselbiet ähnliche Abzüge zulassen, wie sie auch die meisten Kantone kennen, so hätte dies zusätzliche Einnahmen von 17 Millionen Franken zur Folge. Zusätzliches Geld, mit dem beispielsweise eine Wohnpolitik im Interesse der Bevölkerungsmehrheit finanziert werden könnte.

Notfalls vor Bundesgericht

Der MV BL beteiligte sich am Vernehmlassungsverfahren mit einer detaillierten Stellungnahme. In dieser forderte er den Regierungsrat auf, die Vorlage zu überarbeiten. Insbesondere müssten die Eigenmietwerte erhöht und nicht gesenkt werden. Dies nicht nur angesichts der verfehlten Zielsetzung, sondern auch aufgrund des in den kommenden Jahren zu erwartenden Mietanstieges auch bei den Einfamilienhäusern.

Doch der Regierungsrat zeigte sich wenig einsichtig und hielt an der Senkung der Eigenmietwerte fest. Zum Zeitpunkt der Drucklegung dieser Zeilen befindet sich die Vorlage in der parlamentarischen Beratung. Alle Zeichen deuten darauf hin, dass sich der Landrat dem Regierungsrat anschliessen wird.

Dann bliebe dem MV nichts anderes übrig, als einmal mehr an das Bundesgericht zu gelangen, das dann den Kanton ein weiteres Mal zurechtweisen müsste.

Wer soll das bezahlen?

Das Baselbiet strebt mit einem neuen Gesetz die Energiewende an. Doch diese darf nicht einseitig zulasten der Mieterinnen und Mietern gehen.

Der Kanton BL gibt sich ein neues Energiegesetz, mit dem die Energiewende angestrebt werden soll. Im vergangenen Jahr unterbreitete der Regierungsrat dazu einen entsprechenden Vorschlag. In seiner detaillierten Antwort unterstützte der MV BL den Grundgedanken des Entwurfs, wonach die deutliche Reduktion des Energiever-

brauchs und des CO₂-Ausstosses zentrale Forderungen der Politik darstellen und keinen weiteren Aufschub dulden. Doch die Energiewende kann nur gelingen, wenn sich alle daran beteiligen und auch gleichermassen einbezogen werden. Deshalb braucht es nicht nur Vorgaben für den Gebäudebereich, sondern es braucht ebenso eine Strategie für die Mobilität, die in etwa eine gleiche Menge an Energie verbraucht.

Wer ist der «Endverbraucher»?

Mit seinem Gesetzesentwurf fordert der Regierungsrat eine neue Steuer auf den Verbrauch von nicht erneuerbaren Energieträgern, also vorab von Heizöl und Gas. Diese Abgabe soll laut Text vom «Endverbraucher» übernommen werden. Doch in der ganzen Erläuterungen bleibt unerwähnt, ob damit die Mieterinnen und Mieter gemeint sind oder die Hausbesitzer. Diese Klärung ist für den MV von zentraler Bedeutung bei der Einschätzung dieser neuen Steuer. Denn falls es die Mieterinnen und Mieter sind,

welche die zusätzlichen Kosten in ihrer verbrauchsabhängigen Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung verrechnet erhalten, so spricht sich der Verband in aller Deutlichkeit gegen die Vorlage aus. Es kann nicht angehen, dass Mieterinnen und Mieter über Jahre hinweg eine Abgabe finanzieren, die anschliessend an die Hauseigentümer ausbezahlt wird. Auch haben die Vermieter so gar keinen Anreiz, ihre Heizung umzustellen, können sie doch einfach die erhöhten Kosten weitergeben. Stattdessen gilt es ein Gesetz zu formulieren, das klar und deutlich festhält, dass die neue Abgabe vollumfänglich vom Eigentümer der Liegenschaft getragen werden muss.

Zudem gilt es bei der Verteilung der Fördergelder darauf zu achten, dass diese gezielt eingesetzt und die sozialpolitisch unerwünschten Folgen von Liegenschaftssanierungen aufgefangen werden. Wie ein regierungsrätlicher Zwischenbericht aus dem Jahre 2012 zeigt, werden mit dem aktuellen Programm in erster Linie Hauseigentümer gefördert, was sich ja auch in der «strategischen Partnerschaft» ausdrückt, die der Regierungsrat eingegangen ist. Doch es kann nicht angehen, dass unter dem Deckmantel «Energiewende» eine weitere finanzielle Umverteilung von Mieterinnen und Mietern hin zu Wohneigentümern stattfindet.



Nicht nur auf Kosten der Mieterinnen und Mieter

Viel Neues auf mieterverband.ch

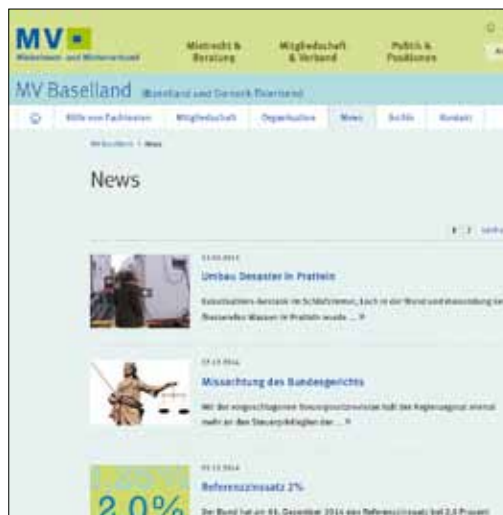
Im November des vergangenen Jahres wurde unsere Website www.mieterverband.ch in einer vollständig überarbeiteten Form aufgeschaltet. Dabei sticht in erster Linie der moderne grafische Auftritt und das bedienerfreundliche Design ins Auge. Doch die grossen Änderungen betreffen vor allem den Ratgeber Mietrecht, der von unseren Juristinnen und Juristen völlig neu geschrieben wurde. Hier finden Mieterinnen und Mieter alles Wissenswerte zum Mietrecht und zum möglichen Vorgehen. Die Informationen werden mit vielen Beispielen aus der Praxis erläutert, und es werden unzählige Musterschreiben und Merkblätter angeboten. Der Aufbau der Seiten ist speziell darauf ausgerichtet, dass das Gesuchte möglichst schnell und unkompliziert gefunden wird. So kann der vorgängige Blick auf unsere Website der idealen Vorbereitung eines

Besuchs unserer Rechtsberatung dienen.

Selbstverständlich können MV Mitglieder auf der neuen Website weiterhin vergünstigte Drucksachen bestellen und einzelne davon gar kostenlos herunterladen. Neu besteht zudem die Möglichkeit, ein Onlinekonto einzurichten. Damit können Adressänderungen direkt auf der Website eingegeben werden. Für Bestellungen oder Mail-Anfragen ist keine neue Eingabe der Adressdaten nötig.

Selbstverständlich befindet sich auf unserer Sekti-

onsseite nach wie vor alles Wissenswerte zum MV BL, zum Beratungsangebot und zur Baselbieter Wohn- und Mietpolitik.



Hier erfahren Mieterinnen und Mieter alles zum MV BL

Jahresrückblick 2014



auch möglichst die unterschiedlichen Verhältnisse in den Regionen einbeziehen. Aus diesem Grunde treffen sich im Vorfeld des Kampagnenstarts die Geschäftsleiter der Sektionen zum Erfahrungsaustausch und zur Koordination. Die Diskussion zeigt, dass der Aufruf zur Anfechtung von überhöhten Anfangsmieten Wirkung zeigen kann.

Der Vorstand des MV BL beschliesst deshalb an seiner Sitzung vom 26. September, dieses Thema verstärkt zu bearbeiten.

03. Oktober 2014

Leerkündigung in Therwil

Im Rahmen einer Rechtsberatung konnten wir in Erfahrung bringen, dass sämtliche 30 Mieterinnen und Mieter aus der Überbauung Teichstrasse/Ringstrasse in Therwil die Kündigung ihrer Wohnung per 31. März 2015 erhalten haben. Im Begleitschreiben erwähnt die Verwaltung, dass sie «umfangreiche Arbeiten mit tiefen Eingriffen in die Substanz der Liegenschaft» vornehmen werde. Ein Verbleib in der Liegenschaft sei deshalb nicht möglich. Doch wie verschiedene Beispiele zeigen, können selbst grössere Sanierungsarbeiten in Absprache mit den Mieterinnen und Mietern und ohne jegliche Kündigung ausgeführt werden. Der Verdacht liegt auch hier auf der Hand, dass auf diesem Weg in erster Linie die mieterrechtlichen Schutzbestimmungen ausgehebelt werden und dass somit einmal mehr zahlbarer Wohnraum verschwindet.

Umgehend wird im Sekretariat des Verbands ein Versand an alle Betroffenen erarbeitet. Nebst den wichtigsten Informationen und dem aktuellen Themenheft zu Liegenschaftssanierungen und Umbauten erhalten die Mieterinnen und Mieter auch ein vorformuliertes Anfechtungsformular. Auf diesem müssen sie nur noch ihren Absender einsetzen und es innerhalb von 30 Tagen nach Erhalt der Kündigung unterschrieben an die Schlichtungsstelle Liestal senden. Selbstverständlich erklärt sich der Verband auch bereit, alle Betrof-

Leichter Rückgang der Beratungen

Jahresrückblick 2014

fenen zu unterstützen.
10. November 2014

Im Gespräch mit dem Regierungsrat

Eine Delegation des Vorstands des MV BL, bestehend aus dem Co-Präsidenten Andreas Béguin, der Leiterin der Rechtsabteilung Frances Harnisch und dem Geschäftsleiter Urs Thrier, trifft sich mit Regierungsrat Thomas Weber und seinem Generalsekretär Olivier Kungler zum Gespräch. Auslösender Moment dazu war die Stellungnahme des Kantons zu einigen Änderungen des Mietrechts. In seiner Vernehmlassungsantwort bewies dieser einmal mehr, dass er die tatsächlichen Probleme des Miet- und Wohnungsmarkts weder kennt noch bereit ist, notwendige Korrekturen vorzunehmen.

Es liegt deshalb an den MV-Vertretern, dem Regierungsrat die Lage der Mieterinnen und Mieter auf dem regionalen Wohnungsmarkt zu schildern. Insbesondere zur Sprache kommen dabei die steigenden Mietzinsen, der tiefe Leerwohnungsbestand und der Verlust von zahlbarem Wohnraum durch Sanierungen und Leerkündigungen. In all diesen Punkten verlangen wir vom Regierungsrat endlich ein aktives Handeln. Statt dass er weiterhin den Kopf in den Sand steckt, soll er die Probleme anerkennen und eine entsprechende Politik formulieren. Ob diese klar geäusserte Botschaft ankommt, wird die Zukunft weisen.

01. Dezember 2014

Newsletter zum neuen Internetauftritt

Sämtliche Mitglieder, die uns ihre Email-Adresse mitgeteilt haben, erhalten die neueste Ausgabe unseres elektronischen Newsletters. Darin teilt der Verband die vom Bund am gleichen Tag publizierte Meldung mit, wonach der Referenzzins bei 2% verharrt. Da noch lange nicht alle Mieterinnen und Mieter in den Genuss der ihnen zustehenden Senkung der Miete gelangt sind, werden entsprechende Tipps und Unterlagen beigelegt.

Zudem weist der Newsletter auf die vollständig überarbeitete Webseite und die vielen neuen Möglichkeiten und Informationen hin. Insbesondere der mietrechtliche Teil wurde stark ausgebaut, und sämtliche Texte, Merkblätter und Musterbriefe wurden überprüft und überarbeitet, sodass sie zeitgemäss und aktuell sind.

Die Nachfrage nach telefonischen und persönlichen Rechtsberatungen ist im vergangenen Jahr leicht zurückgegangen.

Nach vielen Jahren der stetigen Zunahme unserer Rechtsberatungen und unseren weiteren Dienstleistungen ist die Anzahl der persönlichen und auch der telefonischen Rechtsberatung erstmals wieder leicht zurückgegangen. Da sich diese jedoch nach wie vor auf einem hohen Niveau bewegen, besteht keinerlei Anlass zur Sorge. Auch sind wir überzeugt, dass nach der für den Juni zu erwartenden Referenzzinssenkung wieder Hochbetrieb auf unseren Beratungsstellen herrschen wird.

Die Zahlen

Persönliche Rechtsberatung. Im vergangenen Jahr besuchten 1050 (Vorjahr 1181) Mieterinnen und Mieter eine unserer Rechtsberatungsstellen in Liestal, Binningen, Basel und Reinach. Die an diesen Beratungen gestellten Fragen betrafen sämtliche Bereiche des Mietrechtes.

Leider mussten wir per Ende des Jahres unsere Beratungsstelle in Binningen schliessen. Wir bitten die Ratsuchenden, auf die übrigen Beratungsstellen auszuweichen. Bei Bedarf werden wir diese selbstver-



Umbau und Sanierungen, ein Themaheft des MV BL

ständig entsprechend ausbauen.

Telefonische Rechtsberatung. Der MV BL führt eine eigene telefonische Beratungslinie, an der sich mietrechtliche Anliegen rasch und unkompliziert klären lassen. Im vergangenen Jahr erkundigten sich hier 2146 Mieterinnen und Mieter nach ihren Möglichkeiten (Vorjahr 2340).

Schriftliche Rechtsanfragen. 806 Mieterinnen und Mieter (Vorjahr 728) schickten uns ihre Unterlagen per Briefpost oder per Mail zu und erhielten anschliessend eine Beratung. Wir gehen davon aus, dass diese Art der Rechtsberatung in Zukunft weiter zunehmen wird. Wir werden deshalb bei Bedarf zusätzliche personelle Ressourcen dafür bereit stellen.

Internetauftritte. Der monatliche Durchschnitt unserer Besucherinnen und Besucher auf unserer Webseite www.mieterverband.ch/baselland betrug in den ersten zehn Monaten des Jahres 2014 3119 (Vorjahr 4088). Aufgrund unseres komplett neu gestalteten Auftritts und der damit verbundenen Serverumstellung liegen für die Monate November und Dezember keine vergleichbaren Zahlen vor. Wir gehen aber davon aus, dass diese dank der enorm gesteigerten Attraktivität unseres Internetauftritts künftig massiv zulegen werden.

Gruppenberatungen. Der Verband führte gemeinsam mit den Betroffenen 11 Gruppenfälle (Vorjahr 12) und lud dazu 6 mal (Vorjahr 18 mal) zu einer gemeinsamen Mieterversammlung ein.

Rechtsschutz. Bei der Rechtsschutzkasse des Verbandes gingen im vergangenen Jahr von unseren Vertrauensanwältinnen und -anwälten 85 Gesuche um Kostengutsprache ein (Vorjahr 54). Zusätzlich vertraten Angestellte des Verbandes in 3 Fällen (Vorjahr 11) Mitglieder in einem Verfahren vor Schlichtungsstelle.

Wohnfachberatung. Von der Möglichkeit, unsere Fachleute beim Ein- und Auszug sowie bei der Beurteilung von Mängeln beizuziehen, machten 80 (Vorjahr 67) Mitglieder Gebrauch.

Mieterinnen- und Mieterverband Baselland und Dorneck-Thierstein

Postadresse
MV Baselland und Dorneck-Thierstein
Pfluggässlein 1
Postfach 906
4001 Basel
E-Mail: info@mv-baselland.ch
www.mieterverband.ch/baselland

Sekretariat und Administration

Montag bis Freitag von 9 bis 12 Uhr
Montag bis Donnerstag von 13 bis 16 Uhr
Telefon 061 555 56 50,
Fax 061 555 56 58

Persönliche Rechtsberatung
Basel, Pfluggässlein 1 Dienstag und Donnerstag 17 bis 18.30 Uhr
Liestal, Gitterlistrasse 8 (Advoka-

turbüro) Montag 17.30 bis 18.30 Uhr
Reinach, Hauptstrasse 10 (Gemeindeverwaltung) Mittwoch 17.30 bis 18.30 Uhr

Beachten Sie bitte:

Unsere persönlichen Rechtsberatungen erfolgen ohne Voranmeldung.

Für unsere Mitglieder sind unsere Beratungen kostenlos. Nichtmitglieder, die sich auch anlässlich einer Beratung nicht zu einer Mitgliedschaft entschliessen können, bezahlen 40 Franken für eine telefonische und 50 Franken für eine persönliche Beratung.

Nehmen Sie bitte zu Ihrem Beratungsgespräch Ihren Mietvertrag und allfällige Änderungen, gegebenenfalls weitere für die Beratung notwendige Unterlagen sowie

wenn möglich Ihren persönlichen Mitgliederausweis mit.

Telefonische Rechtsberatung
Montag bis Donnerstag von 13 bis 16 Uhr

Telefon 061 555 56 56

Wohnfachberatung

Nur für Mitglieder und auf Anfrage beim Sekretariat

Schriftliche Anfragen

Senden Sie uns Kopien aller Unterlagen, die zur Klärung Ihrer Fragen nötig sind. Die Beantwortung erfolgt in der Regel telefonisch. Geben Sie uns deshalb Ihre Festnetz- sowie Mobilfunknummer bekannt, unter der wir Sie zu Geschäftszeiten erreichen können.