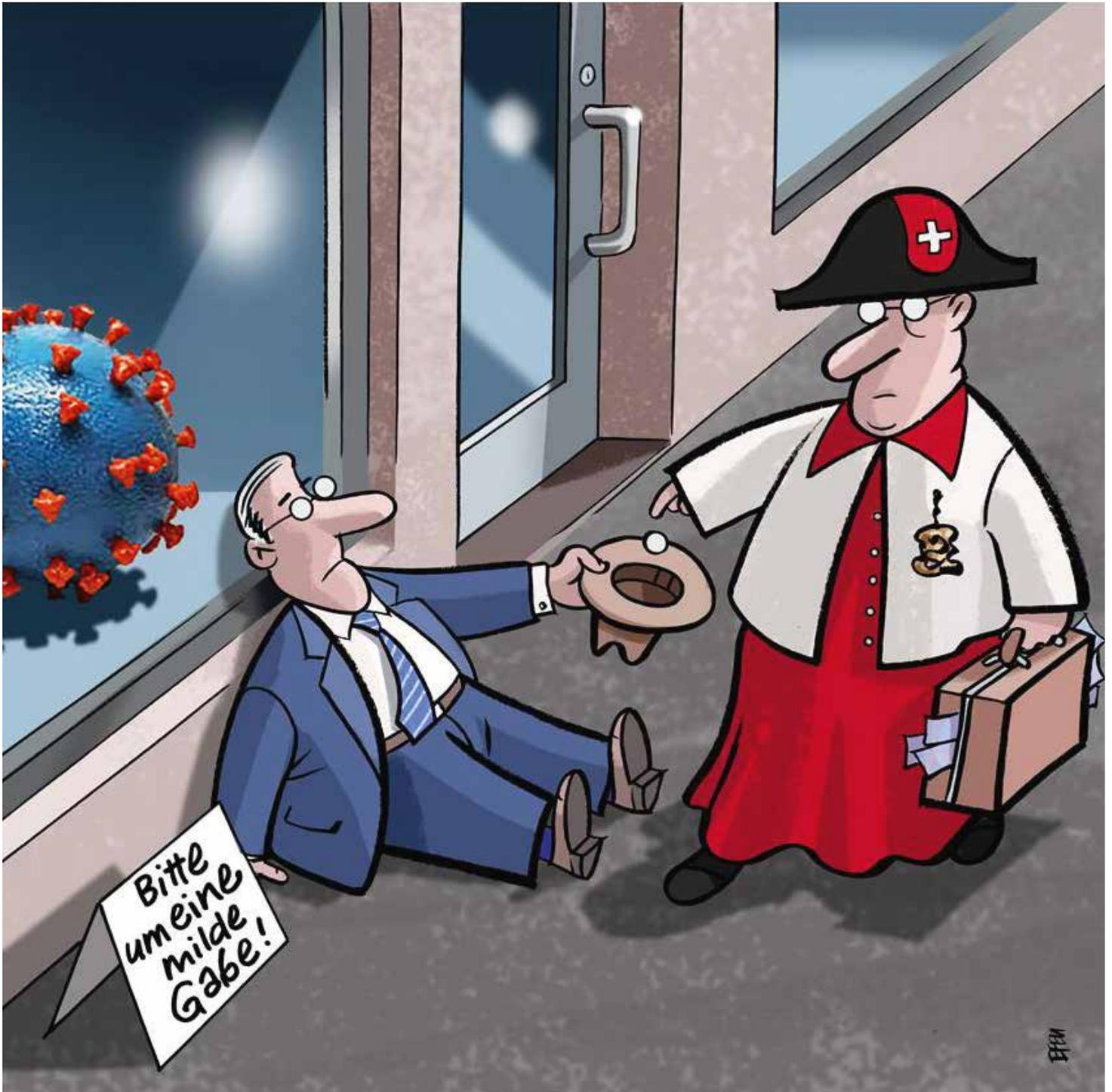


März 2021



Mieterinnen- und Mieterverband
Baselland & Dorneck-Thierstein

Jahresbericht 2020



Liebe Verbandsmitglieder

Wir durchleben ausserordentliche Zeiten. Wer hätte gedacht, dass uns die Corona-Pandemie mehr als ein Jahr nach Ausbruch immer noch derart in Beschlag nimmt? Von so etwas wie Normalität sind wir noch weit entfernt. Natürlich hat auch uns die Corona-Krise sehr stark beschäftigt. Nicht nur mussten wir unsere persönlichen Beratungen für die Mitgliedschaft während des Lockdowns einstellen. In diese Zeit fiel auch noch eine weitere Senkung des Referenzzinssatzes. Wie immer in solchen Momenten ist der Beratungsbedarf bei den Mieterinnen und Mietern besonders hoch.

Trotz aller Erschwernisse dürfen wir aber sagen, dass wir sowohl die Corona-Krise als auch die Aufgaben rund um die erneute Referenzzinssenkung doch einigermaßen gut bewältigt haben. Unsere Mitglieder mussten in dieser Zeit nicht auf Rat und Tat verzichten, unser Verband blieb stets präsent und war für alle Hilfesuchenden erreichbar. Lesen Sie in unserem Jahresbericht, was in diesem turbulenten und ausserordentlichen Jahr alles vorgefallen ist. Eine spannende Lektüre erwartet Sie!

Und es geht gleich weiter mit ausserordentlichen Ereignissen. Denn dies ist mein letztes Editorial und mein letzter Jahresbericht, den ich für den Vorstand des MV BL erarbeitet habe. Nach 27 Jahren Tätigkeit im MV werde ich im Sommer kürzer treten. Ich durfte fast dreissig Jahre lang, wovon die meiste Zeit als Geschäftsleiter eines aktiven Verbands, für die Mieterinnen- und Mieterbewegung dieses Landes arbeiten. Das erfüllt mich mit grosser Genugtuung und Freude. Viele Kämpfe haben wir in dieser Zeit ausgefochten, Erfolge und Niederlagen erlitten. Doch insgesamt machten wir grosse Fortschritte, wie ein Blick zurück ohne Zweifel zeigt. Ich danke an dieser Stelle allen aktiven Mitgliedern, die mitgeholfen haben, die gesteckten Ziele zu erreichen. Und ich danke dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die dies mit ihrem unermüdlichen Engagement ermöglicht haben. Nächstes Jahr wird Sie an dieser Stelle mein Nachfolger oder meine Nachfolgerin begrüssen. Ich darf den Stab eines gut aufgestellten Verbands weitergeben in der Gewissheit, dass er sich weiterhin mit grosser Kompetenz und voller Kraft für die Interessen der Mieterinnen und Mieter einsetzen wird.



Foto: zlg

Urs Thrier, Geschäftsleiter

IMPRESSUM

Herausgeber: Mieterinnen- und Mieterverband Baselland und Dorneck-Thierstein, Pfluggässlein 1, 4001 Basel
 Beilage zu Magazin Mieten und Wohnen 2.2021
 Verlag und Redaktion: MVD, PF, 8026 Zürich
 Diese Beilage entstand in Zusammenarbeit mit dem MV Baselland, Pfluggässlein 1, 4001 Basel
 Titelbild: Ernst Feurer EFEU
 Gestaltung: Hannah Traber, St.Gallen
 Druck: Stämpfli AG, 3001 Bern

Versammlung 2021

Aufgrund des ungewissen Verlaufs der Corona Pandemie hat der Vorstand beschlossen, die jährliche Mitgliederversammlung nach Herbst zu verschieben. Als provisorischer Termin gilt der Dienstag, 26. Oktober. Die Versammlung wird im Saal des Kulturzentrums Palazzo in Liestal stattfinden. Die detaillierte Einladung mit den Traktanden werden unsere Mitglieder in der Ausgabe Nummer 4 des «Mieten + Wohnen 2021» erhalten, das im September 2021 erscheinen wird. Wir sind zuversichtlich, dass wir uns dann wieder persönlich begegnen können und gemeinsam die für das Verbandsleben notwendigen Beschlüsse fällen können.

den unsere Mitglieder in der Ausgabe Nummer 4 des «Mieten + Wohnen 2021» erhalten, das im September 2021 erscheinen wird. Wir sind zuversichtlich, dass wir uns dann wieder persönlich begegnen können und gemeinsam die für das Verbandsleben notwendigen Beschlüsse fällen können.

Protokoll der Mitgliederversammlung 2020

Aufgrund der Corona Krise konnte die ursprünglich auf den 21. April 2020 angesetzte statutarische Mitgliederversammlung nicht stattfinden. Der Vorstand entschied im Hinblick auf die weitere Entwicklung der Pandemie, die Versammlung stattdessen auf schriftlichem Weg durchzuführen. Sämtliche Mitglieder erhielten Anfang September mit der Nummer 4 des «Mieten + Wohnen» nähere Informationen zu den Traktanden und eine Stimmkarte.

4. Wahlen
 a.) Präsidium
 Gewählt werden die Bisherigen Noemi Marbot und Andreas Béguin

b.) Vorstand
 Gewählt werden die Bisherigen Simone Bopp, Pierre Comment, Joachim Hausammann, Philippe Hofstetter, Renate Jäggi und Adil Koller sowie neu Jonathan Marston.

Frances Harnisch und Urs Thrier sind aufgrund ihrer Funktion als Geschäftsleiterin bzw. Geschäftsleiter ebenfalls Mitglied des Vorstandes.

An dieser schriftlich durchgeführten Abstimmung nahmen 164 Mitglieder teil. Sämtliche Anträge des Vorstandes wurden mit grossem Mehr und bei einigen Enthaltungen und zwei Gegenstimmen angenommen.

c.) Revision
 Gewählt wird der Bisherige Johan Göttl

Traktanden

1. Protokoll vom 10. April 2019
 Das Protokoll der Mitgliederversammlung vom 10. April 2019 wird angenommen

5. Budget 2020
 Das Budget 2020 wird angenommen

2. Jahresbericht 2019
 Der Jahresbericht 2019 wird angenommen

6. Mitgliederbeitrag 2021
 Der Mitgliederbeitrag 2021 beträgt unverändert Fr. 85.–

3. Jahresrechnung 2019
 Die Jahresrechnung 2019 wird angenommen

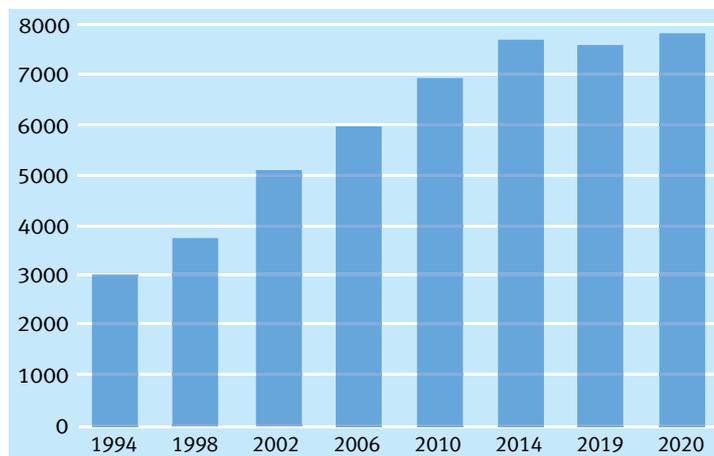
TRAKTANDEN	HINWEISE UND UNTERLAGEN	JA	NEIN	ENTH.
1. Protokoll vom 10.04.2019	www.mieterverband.ch/mv-bl/news/GV-2020.html	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Jahresbericht 2019	www.mieterverband.ch/mv-bl/news/GV-2020.html	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Jahresrechnung 2019	www.mieterverband.ch/mv-bl/news/GV-2020.html	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Wahlen		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
a.) Präsidium	Das Co-Präsidium bestehend aus Noemi Marbot und Andreas Béguin stellt sich zur Wahl.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b.) Vorstandsmitglieder	Die Bisherigen Simone Bopp, Pierre Comment, Joachim Hausammann, Philippe Hofstetter, Renate Jäggi und Adil Koller sowie neu Jonathan Marston stellen sich zur Wahl. Frances Harnisch und Urs Thrier bleiben in ihrer Funktion als Geschäftsleiterin bzw. -leiter Mitglied des Vorstandes.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c.) Revision	Der bisherige Revisor Johan Göttl stellt sich zur Wahl.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Budget 2020	www.mieterverband.ch/mv-bl/news/GV-2020.html	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Mitgliederbeitrag 2021	Antrag des Vorstandes: Unverändert Fr. 85.–	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Zum Wachstum zurück

Am Ende des vergangenen Jahres zählte der Verband 7677 Mitglieder. Neu konnten wir während dem Jahr 751 Mieterinnen und Mieter in unserem Verband willkommen heissen (Vorjahr 634). Diesen vielen Neueintritten stehen leider auch 702 Austritte gegenüber (Vorjahr 755). Die Mitgliederzunahme setzt sich also aus erhöhten Neueintritten, vor allem aufgrund unserer Referenzzinskampagne des Frühjahrs, und einer Abnahme der Austritte zusammen. Somit verbleibt unter dem Strich eine Zunahme des Mitgliederbestands um 0,6%.

Damit konnte der in den letzten zwei Jahren zu verzeichnende Rückgang gestoppt werden. Der Verband befindet sich wieder auf Wachstumskurs. Und dies zu einer Zeit, als aufgrund der Corona-Krise unsere persönlichen Beratungsstellen fast das ganze Jahr über geschlossen blieben. Auch mussten wir auf unsere Mieterversammlungen, die vielfach für Interessierte den Erstkontakt zum Verband herstellen, verzichten. Doch mit diesem Ergebnis wird sich der

Verband nicht zufrieden geben dürfen. Je mehr Mitglieder der Verband zählt, umso besser können wir unsere Aufgabe der starken Interessensvertretung der Mieterinnen und Mieter wahrnehmen. Der Vorstand hat sich das ehrgeizige Ziel gesteckt, den Mitgliederbestand unserer Sektion mittelfristig auf 8000 zu erhöhen.



Aktuell zählt der Verband 7677 Mitglieder

Erfreulicherweise konnten die meisten Sektionen des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands ebenfalls an Mitgliedern zulegen. Mittlerweile sind es rund 250'000 Mieterinnen und Mieter, die sich gemeinsam im Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverband zusammengeschlossen haben.

Eine schwarze Null

Das Budget für das vergangene Jahr sah einen geringfügigen Überschuss von rund 800 Franken vor. Wie der Finanzabschluss zeigt, konnte diese Vorgabe mit einem Reingewinn von 341 Franken mehr als nur eingehalten werden. Doch selbstverständlich schlägt sich das turbulente vergangene Jahr auch in unserer Buchhaltung nieder. Im Vorjahr beschloss der Prozesshilfefonds aufgrund seiner komfortablen Finanzlage die Abgaben, die jede Sektion für seine Mitglieder tätigen muss, um einmalig 5 Franken zu senken. Für unsere Sektion bedeutete dies eine Reduktion unseres Beitrages um fast 40'000

Franken. Da zum Zeitpunkt der Erstellung des Budgets von der Bekanntgabe einer Senkung des Referenzzinssatzes ausgegangen wurde, konnte der Verband mit diesen Mitteln die leider notwendige Referenzzinskampagne planen und musste nicht auf die eigentlich für solche Fälle vorgesehenen Rückstellungen zurückgreifen. Um das betriebliche Funktionieren trotz Corona-Krise zu gewährleisten und auch für die Zukunft gewappnet zu sein, beschloss der Vorstand im Laufe des Jahres grössere nicht budgetierte Investitionen für unser Computernetzwerk und die Telefonie. Auch diese Ausgaben konnten im Berichts-

jahr vollumfänglich finanziert werden. Die zukünftigen Rechnungen werden so nicht belastet.

Das Geschäftsvermögen beträgt somit weiterhin rund 128'000 Franken. Zudem stehen ausreichend Rücklagen für kantonale Kampagnen, für das drohende Referendum gegen die nationalen Mietrechtsverschärfungen und für unseren Kampf für mehr steuerliche Gerechtigkeit in Höhe von insgesamt 123'000 Franken zur Verfügung.

Das Budget 2021 sieht erstmals seit vielen Jahren einen Verlust vor. Einerseits entstehen aufgrund der aktuell nicht möglichen persönlichen Beratungen und der damit deutlich arbeitsintensiveren Aktenberatungen höhere Kosten. Auch führt der im Sommer stattfindende Wechsel in der Geschäftsleitung zu zusätzlichen Aufwendungen, gilt es doch den neuen Geschäftsleiter gründlich einzuarbeiten. Gut, dass genau für solche Situationen ausreichende Reserven zur Verfügung stehen. Auch ist der Vorstand überzeugt, dass es sich um einen einmaligen Verlust handeln wird und dass der Verband anschliessend wieder schwarze Zahlen schreiben kann.

Die Erfolgsrechnung 2020, die Bilanz und das Budget können auf dem Sekretariat oder auf unserer Website angefordert werden.

JAHRESRÜCKBLICK 2020

Durch das Jahr

Zentrale Anlaufstelle bildet meist unsere Rechtsabteilung. Doch zur Erreichung der Verbandsziele sind weiterreichende Arbeiten und Aktivitäten nötig. Um einen Eindruck davon zu vermitteln, haben wir wiederum stellvertretend aus einer langen Liste für jeden Monat ein einzelnes Ereignis herausgegriffen.

9. Januar 2020

Parolenfassung

Die Evangelische Volkspartei Baselland beschliesst ihre Parole zu unserer Volksinitiative «Ja zu mehr bezahlbaren Wohnungen» und lädt zu einem Podium in Liestal ein. An diesem nehmen als Gegner der Direktor des Schweizerischen Hauseigentümerverbands Markus Meier (SVP) und als Befürworter Urs Thrier vom MV Baselland teil. Nach dem Austausch der Argumente zeigt sich, dass eine knappe Mehrheit der Anwesenden dem Scheinargument von Meier folgt, wonach nur die Ablehnung der Initiative den Weg frei für eine Erhöhung der finanziellen Mittel zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus schaffen würde. Eine Minderheit hingegen unterstützt Thrier darin, dass nur die Annahme der Initiative zu mehr bezahlbaren Wohnungen führt.

12. Februar 2020

Sitzung in Zürich

Die Geschäftsleiterinnen und Geschäftsleiter sämtlicher Deutschschweizer Sektionen treffen sich in Zürich. Traktandum ist die per März zu erwartende Senkung des mietrechtlich relevanten Referenzzinssatzes auf 1,25%. Damit die Mieterinnen und Mieter auch tatsächlich in den Genuss der ihnen zustehenden Mietsenkung kommen, ist ähnlich wie vor drei Jahren wiederum ein Kampagne nötig. Als zentrales Instrument soll dazu das Internet dienen. Hier haben sich mit der Publikation des Newsletters und einigen technischen Neuerungen und Weiterentwicklungen neue Möglichkeiten der Information und der Begleitung unserer Mitglieder in diesem Prozess ergeben.

Zwar erfolgt die Senkung des Referenzzinssatzes einheitlich in der ganzen Schweiz, doch die Auswirkungen sind aufgrund der teilweise unterschiedlichen Anwendung bei den Schlichtungsstellen unterschiedlich. Die Aufgabe der Sitzungsteilnehmerinnen und -teilnehmer besteht deshalb in der Formulierung eines einheitlichen

	Budget 2020	Abschluss 2020	Budget 2021
Aufwendungen			
Personalkosten	346'589.00	352'073.27	375'180.00
Abgaben	206'790.00	206'146.00	253'440.00
Sekretariat und Administration	110'697.80	112'578.81	101'189.30
Bildung von Rückstellungen	7'628.00	7'628.00	0.00
Referenzzinskampagne	30'000.00	27'507.10	0.00
TOTAL AUFWENDUNGEN	701'704.80	705'933.18	729'809.30
Einnahmen			
Mitgliederbeiträge inkl. Haftpflicht	686'300.00	693'810.33	694'368.00
Beratungen	4'500.00	2'230.00	2'000.00
Spenden	6'500.00	4'227.95	4'000.00
Diverse Einnahmen	5'200.00	4'648.00	2'680.000
a.o. Einnahmen	0.00	1'358.30	0.00
TOTAL EINNAHMEN	702'500.00	706'274.58	703'048.00
Gewinn/Verlust	+795.20	+341.40	-26'761.30

Gewichtige Wechsel

JAHRESRÜCKBLICK 2020

Vorgehens, das so weit wie möglich in allen Deutschschweizer Regionen angewendet werden kann.

12. März 2020

Letzte persönliche Beratung vor dem Lockdown

Am heutigen Donnerstag suchen sechs Mitglieder unsere Beratungsstelle am Pfluggässlein in Basel auf. Thema bei allen Ratsuchenden ist die Frage nach einer Mietzinssenkung aufgrund des gesunkenen Referenzzinses. Unsere Beraterinnen rechnen den Senkungsanspruch aus und helfen beim Ausfüllen des Musterbriefs, den die Mieterinnen und Mieter ihrer Liegenschaftsverwaltung einsenden müssen.

Diese Direktberatungen sollten die letzten für einige Monate sein. Aufgrund der Corona-Krise muss der Verband die allseits geschätzte Dienstleistung des persönlichen Beratungsgesprächs leider vorübergehend einstellen. Auf unserer Internetseite und auch am Telefon werden die Mitglieder aber auf die Möglichkeit aufmerksam gemacht, uns Kopien ihrer Unterlagen einzusenden, worauf sie innerhalb von wenigen Arbeitstagen von unserer Rechtsabteilung kontaktiert werden.

28. April 2020

Mietzinserhöhungen

an der Spitzwaldstrasse Allschwil

Sämtliche Mieterinnen und Mieter einer Überbauung an der Allschwiler Spitzwaldstrasse haben nach einer erfolgten Sanierung eine massive Mietzinserhöhung erhalten. So soll der Nettomietzins für eine 3,5-Zimmerwohnung, der zur Zeit 1054 Franken beträgt, neu 1440 Franken monatlich kosten.

Um die Anfechtungsfrist zu wahren, verteilt der MV umgehend eine Mustersprache und alle notwendigen Infos. Mit gutem Grund, wie das weitere Verfahren zeigt. Auch die Schlichtungsbehörde teilt die Auffassung, dass diese Erhöhungen deutlich zu hoch sind. Anlässlich ihrer Verhandlung vom 8. Dezember kürzt sie die Bauabrechnung um 172'175 Franken und reduziert den wertvermehrenden Anteil der Baukosten von 60% auf 50%. Darüber hinaus erhalten einzelne Mieterinnen und Mieter eine zusätzliche Entschädigung in Höhe einer halben Monatsmiete für die erlittenen Beeinträchtigungen während der Bauzeit. Da im Rahmen eines solchen Verfahrens auch frühere Referenzzinsanpassungen überprüft werden, konnten die Erhöhungen weiter reduziert werden.

SOWOHL AUF DER GESCHÄFTSSTELLE WIE AUCH IM PRÄSIDIUM STEHEN NEUBESETZUNGEN AN.

Die Pandemie erschwerte im vergangenen Jahr auch die Arbeit des Vorstands. Leider konnten sich die Vorstandsmitglieder nur an drei Sitzungen persönlich treffen und gemeinsam an einem Tisch versammelt die anstehenden Geschäfte diskutieren und beschliessen. Die übrigen Sitzungen mussten als Videokonferenzen stattfinden, und notwendige Beschlüsse wurden auf dem Zirkularweg getroffen.

Zu Jahresbeginn 2020 teilte der langjährige Geschäftsleiter Urs Thrier dem Vorstand mit, dass er ab Sommer 2021 beruflich kürzer treten und deshalb die Stelle des Geschäftsleiters des Verbandes abgeben möchte. Thrier war während 27 Jahren für den MVBL tätig. Begonnen hatte er im Jahre 1994 als rechte Hand des damaligen Geschäftsleiters André Baur mit einem Pensum von 20 Stellenprozenten. Der Verband zählte damals 2500 Mitglieder und das Sekretariat befand sich in einem einzigen kleinen Büroraum. Mittlerweile strebt der Verband einen Bestand von 8000 Mitgliedern an, und die sieben Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter teilen sich in der geräumigen Geschäftsstelle am Basler Pfluggässlein 260 Stellenprocente. Der Vorstand möchte sich bei ihm für seine lange und erfolgreiche Arbeit auch an dieser Stelle recht herzlich bedanken.

Seine Nachfolgeregelung stellte im Berichtsjahr eines der zentralen Traktanden dar. An mehreren Sitzungen

wurde das Vorgehen zur Auswahl und zur Nomination und damit einhergehende Änderungen auf der Geschäftsstelle besprochen. Der Vorstand ist zuversichtlich, noch in diesem Frühjahr eine kompetente Nachfolge präsentieren zu können, um so die erfolgreiche Entwicklung des Verbands weiterzuführen.

Selbstverständlich war auch die Corona-Pandemie mehrfach Thema im Vorstand. Einerseits mussten die betrieblichen Abläufe aufgrund des notwendigen Home Office und der zeitweisen Schliessung der Beratungsstellen neu festgelegt werden. Andererseits führte die Covid 19-Krise zu neuen mietchrechtlichen Problemen und Fragestellungen. Diese galt es zu erörtern, nach geeigneten Antworten zu suchen und diese an die Beraterinnen und Berater weiterzugeben. Insbesondere im Bereich der Geschäftsmieten führten die vom Bund verordneten Betriebsschliessungen zu grosser Unsicherheit und zu vielen Fragen zum weiteren Vorgehen. Auch war der Verband mitbeteiligt an der Erarbeitung der kantonalen Dreidrittels-Lösung, damit die betroffenen Geschäftsmieterinnen und Geschäftsmieter entlastet werden können.

Dem Vorstand gehörten im Berichtsjahr an:

- Noemi Marbot, Co-Präsidentin
- Andreas Béguin, Co-Präsident
- Simone Bopp
- Pierre Comment
- Frances Harnisch, Geschäftsleiterin
- Joachim Hausammann
- Philippe Hofstetter
- Renate Jäggi
- Adil Koller
- Jonathan Marston
- Urs Thrier, Geschäftsleiter

Wechsel im Co-Präsidium

Ebenfalls zu einem gewichtigen Wechsel kommt es beim Co-Präsidium. Aufgrund einer beruflichen Neuorientierung gibt Noemi Marbot ihr Amt als Co-Präsidentin nach fünf Jahren ab. Sie gehörte dem Vorstand seit 2015 an und war bereits vor dieser Zeit schon als Rechtsberaterin für den Verband aktiv. Auch bei ihr möchte sich der Vorstand recht herzlich bedanken und ihr auf ihrem weiteren beruflichen und auch privaten Weg alles Gute wünschen.

Glücklicherweise hat der Verband hier bereits eine Nachfolge gefunden. Joachim Hausammann, seit zwei Jahren Mitglied des Vorstands, hat diese Funktion schon ad interim übernommen und wird sich an der kommenden Mitgliederversammlung zur Wahl stellen. Hausammann, von Beruf Sozialarbeiter und wohnhaft in Muttenz, wurde im Februar des vergangenen Jahres in seinem Amt als Gemeinderat Andreas Béguin weiterhin zur Verfügung steht.

An der Mitgliederversammlung stellen sich somit zur Wahl:

- Für das Co-Präsidium:
 - Andreas Béguin (bisher)
 - Joachim Hausammann (neu)
- Für den Vorstand die Bisherigen:
 - Simone Bopp
 - Pierre Comment
 - Philippe Hofstetter
 - Adil Koller
 - Renate Jäggi
 - Jonathan Marston

Die bisherige Geschäftsleiterin Frances Harnisch und der zukünftige Geschäftsleiter gehören dem Vorstand von Amtes wegen an.



Urs Thrier



Joachim Hausammann

Fotos zVg

Eine notwendige Kampagne

DER GESUNKENE REFERENZZINS ERFORDERTE WIEDERUM EINE KAMPAGNE DES VERBANDS

Vielen unserer Mitglieder ist das Vorgehen aus den letzten Jahren noch bekannt: Sinkt der mietrechtlich relevante Referenzzins, so haben sie Anspruch auf eine Senkung ihres Mietzinses. Doch diese erfolgt kaum automatisch. Mieterinnen und Mieter müssen selbst aktiv werden und an ihren Vermieter gelangen.

Anfang Jahr zeichnete sich eine erneute Senkung des Referenzzinssatzes auf das Rekordtief von 1,25% ab. Umgehend begann der Verband mit den Vorbereitungen zu einer Kampagne, um so möglichst viele Mieterinnen und Mieter zu unterstützen und ihnen das Vorgehen zu erläutern. Als das Bundesamt am frühen Morgen des 2. März die Senkung bekannt gab, meldeten wir uns umgehend bei allen unseren Mitgliedern, von denen uns ihre E-mail-Adresse bekannt war. Zu den ersten wichtigsten Informationen gehörten auch die Angaben, wo im Internet unser Senkungsbrief heruntergeladen werden kann. Unsere Website musste anschliessend einen veritablen Härtefall bestehen. Erstmals konnten sich zudem alle Interessierten während des gesamten Ablaufs des Senkungsprozesses automatisch von uns begleiten lassen, indem sie stets die für sie aktuellen Informationen zum Vorgehen und zu den entsprechenden Fristen erhielten.

Da jedoch bei weitem nicht alle Mieterinnen und Mieter ihre Informationen und ihre Unterlagen aus dem Internet beziehen, erhielten sämtliche Mitglieder noch im Laufe des März einen Brief mit einem Infoblatt und einem Musterschreiben, das nur noch ausgefüllt und an den Vermieter geschickt werden musste.

Viele Ausreden der Vermieter

Unsere Kampagne führte zu einem Rekordansturm. Rund 500 Mitglieder liessen sich von unseren Fachleuten ihren Senkungsanspruch berechnen, und Hunderte von Ratsuchenden riefen unsere telefonische Beratungslinie an. Dabei bestätigte sich das Bild früherer Senkungsrunden. Nur wer sich aktiv bemüht, erhält eine Miet-senkung. Viele Vermieter verweigerten gar eine Antwort auf das Gesuch oder versteckten sich hinter der Ausrede des orts- und quartierüblichen Mietzinses. Ein Senkungsgesuch



Einmal mehr: Nur wer sich aktiv bemüht erhält eine Senkung.

kann zwar abgelehnt werden, wenn der neue Zins nicht mehr dem einer vergleichbaren Wohnung entspricht. Dazu hat das Bundesgericht aber klare und äusserst strenge Vorgaben zur Erbringung eines konkreten Nachweises festgelegt.

Ebenfalls zu den faulen Ausreden gehört das Verrechnen einer pauschalen «allgemeinen Kostensteigerung», manchmal auch «Unterhaltsteuerung» genannt. Zwar können Vermieter ähnlich wie bei der Orts- und Quartierüblichkeit diesen Einwand grundsätzlich vorbringen und so die Miet-senkung abschwächen. Doch auch hier gibt es eindeutige bundesgerichtliche Vorgaben für den Nachweis, und auch hier konnte dieser in den seltensten Fällen erbracht werden.

Der Verband riet in all diesen Fällen zum Gang an die Schlichtungsstelle. Unsere Mitglieder erhielten eine vorformulierte Eingabe mit der Berechnung der korrekten Mietzinssenkung. Allein im ersten Semester musste die Schlichtungsstelle so viele Eingaben verzeichnen, wie sonst in einem ganzen Jahr. Da jedoch in vielen Fällen Vermietern ihre rechtlich mehr als schiefe Argumentation bewusst war,

gewährten sie dann jeweils kurz vor Verhandlung die vollständige Senkung. Einmal mehr brauchte es also Engagement und meist auch eine gehörige Portion Nerven, bis die Mieterinnen und Mieter zu ihrem Recht kamen. Oder wie uns ein Mitglied aus Aesch schrieb: «Ich möchte mich bei euch bedanken, dass Ihr mir mit Rat und Tat geholfen habt, an die Schlichtungsstelle zu gelangen. Der Einsatz hat sich gelohnt. Nun bezahle ich jeden Monat 100 Franken weniger Miete. Vielen Dank.»

Anspruch besteht noch immer

Weiterhin befindet sich der Referenzzins im Rundungsbereich von 1,25%. Somit können all die Mieterinnen und Mieter, die in diesem Jahr ihren Anspruch auf Mietzinssenkung noch nicht geltend gemacht haben, bei ihrem Vermieter eine solche einfordern. Auch können all diejenigen, deren Vermieter das Gesuch bisher mit einer dieser faulen Ausreden abgelehnt hatten, nochmals eine Senkung verlangen. Selbstverständlich können sie dabei auf die Unterstützung des Verbands zählen.

JAHRESRÜCKBLICK 2020

So beträgt beispielsweise der Aufschlag für die oben genannte 3,5-Zimmerwohnung statt der ursprünglich von der Livit Verwaltung verlangten 386 Franken nur noch 206 Franken. Ein schöner Erfolg für die Mieterinnen und Mieter.

19. Mai 2020

Explodierende Bodenpreise in Baselbiet
Das Baselbieter Statistische Amt veröffentlicht die Statistik der Bodenpreise des vergangenen Jahres. Alle publizierten Zahlen zeigen nur in eine Richtung: nach oben. So betrug der durchschnittliche Preis, der für einen Quadratmeter Wohnbauland bezahlt wurde, neu 1213 Franken. Somit haben sich die Preise für Bauland in den letzten 15 Jahren praktisch verdoppelt. Absolute Spitzenreiter unter den Gemeinden sind dabei Binningen und Bottmingen mit Preisen von 2201 respektive 2081 Franken.

Für Mieterinnen und Mieter sind dies keine guten Nachrichten. Zwar sind es die Käufer und somit die Eigentümer, welche diese Preise bezahlen. Doch offensichtlich bleibt, dass diese Kostensteigerungen weitergegeben werden und somit in die Mietzinsberechnung einfließen. Ebenfalls keine positive Nachricht ist die Mitteilung, wonach Pensionskassen, die ja zu den grossen Mietzinstreibern gehören, im vergangenen Jahr im Baselbiet für den Erwerb von Wohn- und Gewerbebauten doppelt so viel ausgegeben wie eingenommen haben.

9. Juni 2020

Weiterhin ausreichende Reserven bei unserer Rechtsschutzkasse

Der Verband bietet seinen Mitgliedern Rechtsschutz bei mietrechtlichen Auseinandersetzungen und übernimmt dabei entstehende Anwalts- und Gerichtskosten. Dazu haben sich verschiedene Sektionen zum Prozesshilfefonds zusammengeschlossen. Einmal jährlich treffen sich die Delegierten zur Mitgliederversammlung. An der heutigen in Olten stattfindenden Versammlung kann Präsident André Baur wiederum einen positiven Finanzabschluss präsentieren. Im Jahr 2019 betrug der Überschuss rund 158'000 Franken, was zu einer Erhöhung des Vereinsvermögens auf 1,7 Millionen Franken führte. Der Fonds übernahm in 47 erledigten Fällen die Anwalts- und Verfahrenskosten von Mitgliedern unserer Sektion und finanzierte sechs abgeschlossene Gruppenfälle.

Sprudelnde Gewinne für die Immobilienkonzerne

JAHRESRÜCKBLICK 2020

15. Juli 2020

Vernehmlassung eingereicht

Die Corona-Krise hat viele kleinere und mittlere Unternehmungen getroffen und in ihrer Existenz bedroht. Zwar erhalten Betriebe eine gewisse Unterstützung, die jedoch bei weitem nicht in der Lage war, die fixen Kosten und insbesondere die Mieten zu decken. Deshalb hat Adil Koller, Vorstandsmitglied des MV BL, am 14. Mai im Landrat einen Vorstoss für einen sogenannten Dreidrittelskompromiss eingereicht. Dieser sieht vor, dass der Kanton ein Drittel der Mietkosten für in Not geratene Geschäfte für die Monate April, Mai und Juni bezahlt, sofern der Vermieter seinerseits auf ein Drittel der Miete verzichtet.

Der Regierungsrat wollte im Unterschied zum Landrat nichts von diesem Vorstoss wissen und unternahm alles, um dieses Anliegen auf die lange Bank zu schieben. Statt einer raschen Umsetzung verlangte er erst eine Fristverlängerung und schickte anschliessend einen untauglichen Entwurf in die Vernehmlassung.

In unserer heute vom Vorstand verabschiedeten detaillierten Stellungnahme fordern wir eine rasche und unbürokratische Lösung, die dazu beitragen kann, dass Geschäftsmieterinnen und -mieter von kleineren und mittleren Baselbieter Betrieben nicht unverschuldet in einen Konkurs getrieben werden.

10. August 2020

Eröffnung der neuen Beratungsstelle im Palazzo

Schon in den Siebziger-Jahren befand sich unsere damals einzige Rechtsberatungsstelle im Liestaler Palazzo. Seither wechselte sie innerhalb von Liestal mehrfach ihren Standort, und das Angebot der persönlichen Beratungen wurde durch Beratungen in Reinach und Basel sowie zeitweise auch in Breitenbach und Binningen erweitert.

Nach vielen Jahren erfolgt heute im Palazzo die Wiedereröffnung in diesem unmittelbar beim Bahnhof gelegenen Kulturhaus. Gleichzeitig geht damit auch die fast halbjährige Zeit der aufgrund der Corona-Krise erfolgten Schliessung der Rechtsberatungsstellen zu Ende.

Gleich sieben Mitglieder suchen die Beratung auf. Alle sind erfreut, dass sie sich endlich wieder einmal in einem persönlichen Gespräch mit einem Berater über ihre Rechte informieren und gemeinsam das weitere Vorgehen besprechen können.

IN DER CORONA-KRISE KOMMEN DIE GROSSEN IMMOBILIENFIRMEN GUT WEG. DIE GESCHÄFTSMIETER GERATEN JEDOCH UNTER DRUCK.

Die Corona-Pandemie hat unser Land auch nach einem Jahr noch fest im Griff. Geschäfte müssen monatelang geschlossen bleiben, hunderttausende Menschen sind auf Kurzarbeit, und die Arbeitslosigkeit ist gestiegen. Während die Restaurants, die Kulturbetriebe und viele KMU ums Überleben kämpfen müssen, steigert eine Unternehmensgruppe in der Krise sogar noch ihre Profite: die Immobilienkonzerne.

Die Grössten unter ihnen, wie die PSP Swiss Property, die Swiss Prime Site (SPS) oder die Allreal machten im vergangenen Jahr satte Gewinne und erhöhten teilweise gar mitten in der Krise ihre ausgeschütteten Divenden. Dies ist eigentlich unverständlich, weil sie es sind, welche die während mehreren Monaten geschlossenen Geschäftsräumlichkeiten an Restaurants, Fitnesscenter oder Shoppingcenter vermieten. In der ersten Welle senkte die SPS beispielsweise aus Kulanz ihre Geschäftsmieten schweizweit um 13 Millionen Franken, was nach viel

lief sich ihr Gewinn auf rund 600 Millionen Franken. Von Kulanz bei den grossen Immobilienfirmen kann also kaum die Rede sein. Zudem handelt es sich bei den betroffenen Geschäftsmieten nur gerade um ein bis vier Prozent des Umsatzes der Immokonzerne. Für die betroffenen Betriebe hingegen entspricht die Miete aber im Einzelfall bis zu einem Drittel der Kosten.

Schliessung stellt Mangel dar

Im Sinne des Mietrechtes führt die staatliche Zwangsschliessung eines Betriebes zu einem Mangel am Mietobjekt. «Die Miete ist deshalb nicht oder nur in reduziertem Umfang geschuldet», sagte die Baselbieter Vertrauensanwältin und MVD-Vorstandsmitglied Sarah Brutschin im Interview mit unserer Mitgliederzeitung «Mieten + Wohnen» im Juli 2020. Am ehesten bieten noch private Vermieterinnen und Vermieter Hand für Lösungen. Die grossen Immobilienfirmen jedoch stellen sich häufig quer. Das zeigt auch eine Statistik des Bundes, die im Oktober 2020 festhielt, dass in 67% der Fälle keine Einigung über eine Mietzinssenkung gefunden wurde. Diesen Geschäftsmieterinnen und -mietern würde eigentlich nur noch der juristische Weg helfen. Im Sinne eines politischen Kompromisses wurde daher von den dem MV nahestehenden Kräften im nationalen Parlament



Foto ZVG

Adil Koller, Mitglied des Vorstands

ein Modell entwickelt. Um langwierige juristische Auseinandersetzungen mit ungewissem Ausgang zu verhindern, hätten die Vermieterseite 70% und die Mieterseite 30% übernommen resp. in einem andern Vorschlag 60% und 40%. Doch die Immobilienlobby setzte sich einmal mehr durch, weshalb es nicht zu einer einheitlichen Lösung kam und die Immobilienkonzerne keinen Verzicht üben mussten.

Mit der im Baselbiet vorgeschlagenen Dreidrittelslösung hat der MV BL ebenfalls versucht, die mietenden KMU zu entlasten, indem auch Immobilienbesitzer ihren Beitrag leisten müssen. Der Mietzins wird mit diesem Modell geteilt, je ein Drittel wird vom Kanton, vom Vermieter und vom Mieter getragen. Im Gegensatz zu Kantonen wie Basel-Stadt, die diese Lösung umgehend und erfolgreich angewendet haben, wurde das Gesetz im Baselbiet von der Regierung und den bürgerlichen Parteien verwässert. Da die im Frühling ausgerichteten Soforthilfen an allfällige Kantonsbeiträge angerechnet werden, erhalten nur wenige Betriebe mit sehr hohen Mieten die notwendige Unterstützung. Somit wurden auch hier kluge aussergerichtliche Lösungen verhindert.

Immerhin werden die betroffenen Betriebe ab Anfang 2021 mit der sogenannten Härtefallregelung unterstützt. Diese sollen die Fixkosten der KMU, wie beispielsweise die Miete, decken. Doch unter dem Strich bedeutet dies, dass der Staat und somit die Steuerzahlerinnen und Steuerzahler die Gewinne der Immobilienfirmen finanzieren. Dies zeigt aber auch, dass der Einsatz des Mieterinnen- und Mieterverbands für gerechte Lösungen weiter aktuell ist und gefragt bleibt. Nach dem Versagen der nationalen und auch der kantonalen Parliamentsmehrheit schlagen wir allen Geschäftsmieterinnen und -mietern, die zu keiner Einigung kommen, den juristischen Weg vor und bieten ihnen selbstverständlich unsere Unterstützung an.



Montage Hannah Traber

Trotz hoher Gewinne zeigten die Immobilienkonzerne wenig Entgegenkommen.

In den Gemeinden angekommen

ENDLICH WIRD AUCH IN DEN BASELBIETER GEMEINDEN ÜBER BEZAHLBARE WOHNUNGEN DISKUTIERT

Am 9. Februar 2020 gelangte die eidgenössische Volksinitiative des Mieterinnen- und Mieterverbands «Ja zu mehr bezahlbaren Wohnungen» zur Abstimmung. Diese wurde zwar gesamtschweizerisch wie auch im Baselbiet mit je rund 42% Ja-Stimmen abgelehnt. Angenommen wurde sie in den beiden Baselbieter Gemeinden Birsfelden und Pratteln sowie in der im Dorneck liegenden Gemeinde Rodersdorf. Äusserst knappe Ablehnungen konnten die Gemeinden Allschwil, Münchenstein, Liestal und Frenkendorf vermelden.

In Birsfelden war die Annahme mit 64% Ja-Stimmen mehr als deutlich. Hier wohnen 70% in Miete und weitere 13% in einer Wohngenossenschaft. Auch hat der Verband hier wiederholt viel beachtete Gruppenfälle geführt. Aktuell steht die Auseinandersetzung um den Verlust der 78 preisgünstigen Wohnungen an der Birseckstrasse im Zentrum der Debatte. Aufgrund solcher Fälle hat die Gemeindeversammlung noch im Dezember 2019 einem Reglement zugestimmt, das bei Quartierplänen verlangt, dass mindestens 20% der neuen Wohnungen einen Mietzins aufweisen, der unter dem Durchschnitt vergleichbarer Wohnungen liegt.

Ende November 2020 legte die Gemeinde mit grosser Verzögerung endlich ihren Entwurf des Quartierplans Birseckstrasse vor. In diesem verzichtete sie aus nicht nachvollziehbaren

Gründen auf die Berücksichtigung ihres eigenen Reglements und dessen Auftrag nach Schaffung von preisgünstigem Wohnraum.

In seiner Stellungnahme betonte der Verband, dass er einer Planung nur dann zustimmen könne, wenn sie zur Schaffung von zusätzlichem preisgünstigem Wohnraum führt. Dies ist beim vorliegenden Entwurf nicht der Fall, weshalb eine überarbeitete Vorlage erwartet wird. Die Anwendung dieses Reglements müsste zwingend dazu führen, dass von den geplanten 150 Wohnungen mindestens 30 preisgünstig vermietet werden. Doch selbst wenn dieses Reglement angewandt wird, so vermögen diese 30 neuen preisgünstigen Wohnungen den Verlust der 78 Bestehenden nicht einmal zur Hälfte zu kompensieren. Aus diesem Grunde erwartet der Verband im Sinne eines Kompromisses eine Erhöhung dieses Anteils auf 50%. Damit würde die Gesamtzahl der preisgünstigen Wohnungen immerhin unverändert bleiben und es käme nicht zu einem weiteren Verlust von zahlbarem Wohnraum.

Abstimmungssiege in Binningen und Münchenstein

Einen bemerkenswerten Abstimmungssieg gilt es aus Binningen zu vermelden. Hier wurde am 27. September die Volksinitiative «Binner Boden behalten» angenommen. Diese verlangt von der Gemeinde, dass sie ihren Besitz an Boden grundsätzlich nicht weiter veräussert. Diese Annahme setzte ein starkes Zeichen und zeigt, dass auch Binningen nicht länger bereit ist, Boden und Wohnraum der Spekulation zu überlassen. Der Verband hat dieses Anliegen von Anfang an unterstützt und hat sich im Ab-

stimmungskomitee aktiv engagiert.

In Münchenstein sorgte die Gemeindeversammlung vom August für Schlagzeilen. Sie beschloss mit grossem Mehr von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen und verhinderte so den spekulativen Verkauf von 56 Wohnungen in einer Liegenschaft beim Einkaufszentrum Gartenstadt. Die Helvetia Versicherung wollte diese an einen offiziell nicht genannten Investor zu einem überhöhten Preis verkaufen, wobei Branchenkenner davon ausgehen, dass es sich um ihre eigene Anlagengestiftung gehandelt hat.

Der Gemeinderat setzte sich für diesen Erwerb ein. Es sei Aufgabe der Gemeinde, dass es in Münchenstein auch in Zukunft bezahlbaren Wohnraum gibt. Er wies auf die Gefahr hin, dass die Häuser sonst in einigen Jahren umfassend saniert und danach deutlich teurer vermietet würden.

Wahlkampfthema

Am gleichen Abstimmungswochenende, an dem über die nationale MV-Initiative abgestimmt wurde, fanden im Baselbiet auch die Gemeindevahlen statt. Im Unterschied zu früheren Wahlkämpfen nahmen einige Kandidierende das Thema Wohnen auf und präsentierten Vorschläge, wie ihre Gemeinde den stetigen Verlust von zahlbarem Wohnraum stoppen könnte und welches neue und innovative Projekte wären. In einem in Sissach im Nachgang zur Abstimmung angesetzten Podium mit dem Grünen Gemeindepräsidenten Peter Buser, dem SP-Landrat und Planer Thomas Noack sowie Urs Thrier vom MV waren sich die Teilnehmer einig: Es fehlt an zahlbarem Wohnraum und es braucht politische Entscheide zur Schaffung von mehr gemeinnützigem Wohnraum.

JAHRESRÜCKBLICK 2020

5. September 2020

Mitglieder aus Binningen erhalten Post
Der MV BL hat die Initiative «Binner Boden behalten» von Anfang an befürwortet und den Initianten die Unterstützung zugesichert. Im Hinblick auf die für den 27. September angesetzte Abstimmung erhalten alle unsere 500 Binner Mitglieder einen Brief mit den wichtigsten Argumenten für die Annahme dieser Vorlage. Gerade in Binningen wird es zunehmend schwierig, eine zahlbare Wohnung zu finden. Preistreibend wirken nebst den vielen überzessenen und verfehlten Liegenschaftsanierungen, der viel zu tiefen Leerstandsquote und der deutlichen Marktmacht der Vermieter auch die Spekulation, die zu einem massiven Anstieg der Bodenpreise geführt hat.

Die Abstimmung endet mit einem allerdings denkbar knappen Erfolg. Gerade mal 14 Stimmen machen den Unterschied und führen zur Annahme. Gut möglich, dass es unser Versand war, der für die entscheidende Differenz gesorgt hat.

10. Oktober 2020

Einsendeschluss GV Abstimmung

Die in der Regel im Frühjahr stattfindende Mitgliederversammlung stellt einen Höhepunkt im Verbandsjahr dar. Nebst den statutarisch notwendigen Beschlüssen dient sie auch dem persönlichen Kontakt und dem Austausch mit unseren Mitgliedern. Nicht so in diesem Jahr. Ursprünglich auf den 21. April angesetzt, musste sie aufgrund der Corona-Krise erst provisorisch auf den Oktober verschoben werden. Da sich im Spätsommer eine zweite Welle abzeichnete, beschloss der Vorstand schweren Herzens, in diesem Jahr auf die Durchführung einer Versammlung zu verzichten und stattdessen die notwendigen Beschlüsse auf dem schriftlichen Weg einzuholen.

Dazu wurde in unserer Verbandszeitschrift vom September eine Stimmkarte beigelegt. 164 Mitglieder nahmen an dieser Abstimmung teil. Die Anträge des Vorstands werden alle grossmehrheitlich angenommen.

10. November 2020

Gericht schützt Leerkündigung

Der Konflikt um die Leerkündigung der Häuser an der Birsfeldener Birseckstrasse geht in eine neue Runde. Die Credit Suisse möchte die Häuser abrechen und stattdessen ein 135 m hohes Hochhaus und zwei weitere Neubauten hinstellen. Ohne die erforderlichen Planungsgrundlagen hat sie im Som-



Dank dem Vorkaufsrecht konnte ein spekulativer Verkauf dieser Häuser verhindert werden.

Weiterhin gut erreichbar

JAHRESRÜCKBLICK 2020

mer 2018 allen Mieterinnen und Mietern gekündigt. Rund 30 Mietparteien folgten dem Aufruf des Verbands und forchten ihre Kündigung bei der Schlichtungsstelle an. Wie zu erwarten war, kam es dort im Mai 2019 zu keiner Einigung, weshalb die Mieterinnen und Mieter an das zuständige Gericht in Arlesheim gelangten.

Wider Erwarten hält dieses in seinem heutigen Urteil an der Rechtmässigkeit der Kündigungen fest. Obwohl die für den Hochhausbau notwendige Quartierplanung weder zum heutigen Zeitpunkt noch zum Zeitpunkt der Kündigungsmittelteilnahme noch nicht einmal mit dem vorgeschriebenen Mitwirkungsverfahren begonnen hat, sieht der Gerichtspräsident die Missbräuchlichkeit dieser Kündigungen als nicht gegeben. Die 12 noch im Verfahren beteiligten Mieterinnen und Mieter beschliessen auf Anraten ihres Vertrauensanwalts und auch des Verbands den Weiterzug an das Kantonsgericht.

15. Dezember 2020

Kanton erleidet weitere Niederlage vor Bundesgericht

Aufgrund der vor einigen Jahren angenommenen Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes musste der Kanton sein Gesetz anpassen und endlich eine Abgabe zur Abschöpfung derjenigen Gewinne einführen, die durch die Umzonung zu Bauland entstehen. Bis anhin konnten diese vollumfänglich von den Eigentümern kassiert werden. Der MV setzte sich gemeinsam mit andern Organisationen und Parteien für eine möglichst weitgehende Abschöpfung dieser Planungsgewinne ein. Doch der Kanton beschränkte sich, einmal mehr, auf das absolute Minimum und verlangte lediglich die vom Bund vorgegebene Untergrenze von 20% bei neu einzozonem Bauland. In krasser Missachtung der Gemeindeautonomie verbot er den Gemeinden, darüber hinausgehende Regelungen zu treffen. Insbesondere verbot er ihnen auch einen Teil der Gewinne, die im Zusammenhang mit der vielfach gewünschten Verdichtung der Bauweise entstehen, abzuschöpfen und der Öffentlichkeit zuzuführen.

Dies liess sich Münchenstein nicht bieten und legte beim Bundesgericht erfolgreich Beschwerde ein. Wie der Kanton mitteilen musste, verletzt die kantonale Regelung doch Bundesrecht. Im Hinblick auf den Grundsatz der Gleichbehandlung verlangt es zudem eine Senkung des Freibetrags des Planungsmehrwertes.

DER VERBAND IST AUCH IN SCHWIERIGEN ZEITEN STETS GUT ERREICHBAR

Die Corona-Krise stellt uns alle vor grosse Schwierigkeiten und führt zu zahlreichen Unsicherheiten. Was lange Zeit als selbstverständlich gilt, muss plötzlich hinterfragt und Bewährtes muss von einem auf den andern Tag abgeändert werden. Von diesen leidigen Erfahrungen bleibt auch der Verband nicht verschont.

Betroffen waren in erster Linie unsere persönlichen Rechtsberatungen an den Beratungsstellen in Liestal, Basel und Reinach. Am 12. März 2020 und somit noch vor der bundesrätlichen Ankündigung des Lockdowns beschloss der Vorstand, diese Beratungen bis auf weiteres einzustellen. Die Ratsuchenden wurden stattdessen auf die telefonische Beratungslinie verwiesen oder wurden gebeten, uns Kopien ihrer Unterlagen per Briefpost oder per E-mail einzusenden. Als Folge dieser Umstellung nahmen insbesondere die elektronischen Anfragen deutlich zu. Dabei bewährte sich der vom Verband in den letzten Jahren stetig getätigte Ausbau unseres digitalen Netzwerkes und unserer Website. Praktisch zeitgleich mit dem Lockdown kündigte das Bundesamt für Wohnungswesen eine Senkung des Referenzzinssatzes an, was die Nachfrage nach Rechtsberatung noch zusätzlich in

die Höhe schnellen liess. Das Zusammentreffen dieser zwei Ereignisse stellte den Verband vor höchste Aufgaben und führte bei den Angestellten, die meist im Home Office arbeiten mussten, zu diversen Sonderschichten und einigen Überstunden.

Am 10. August konnten wir die Wiederaufnahme der persönlichen Beratungen gleich mit der Eröffnung unserer neuen Beratungsstelle im Liestaler Palazzo feiern. Doch die Freude währte leider nicht lange. Aufgrund der Entwicklung der Pandemie beschloss der Vorstand im Oktober schweren Herzens, diese Beratungen bis auf weiteres wieder einzustellen. Bei Drucklegung dieser Zeilen kann der Zeitpunkt der Wiedereröffnung noch nicht bestimmt werden.

Rund 5000 Beratungen

Das zeitliche Zusammentreffen der Schliessung unserer persönlichen Beratungsstellen und den zusätzlichen Anfragen aufgrund unserer Referenzzinskampagne zeigt sich eindrücklich in unserer Beratungsstatistik. Noch im Jahre 2019 gingen auf unserer Beratungslinie unter der Nummer 061 555 56 56 insgesamt 1840 Anrufe ein, und 1282 Mieterinnen und Mieter wandten sich schriftlich mit ihren Anfragen an den Verband. Im vergangenen Jahr schnellten die telefonischen Anfragen auf 2252 hoch, und es gingen rund 2000 schriftliche Anfragen bei uns ein. Allein 500 davon betrafen den gesunkenen Referenzzins. Unter der Be-

rücksichtigung der im Rahmen von Gruppenfällen erteilten Auskünfte hat der Verband somit gegen 5000 Rechtsberatungen durchgeführt.

Schmerzlich vermisst haben wir auch die Möglichkeit, im Rahmen von Gruppenfällen Mieterversammlungen durchzuführen. Diese Form der Beratung, bei der der Verband möglichst viele Betroffenen zu einer gemeinsamen Versammlung einlädt, hat sich in den letzten Jahren grosser Beliebtheit erfreut. Insbesondere nachdem der Verband Kenntnis einer grösseren Liegenschaftssanierung oder der daran anschliessenden Mietzinserhöhung erhält, werden jeweils alle Mitglieder und Betroffene zu einer gemeinsamen Versammlung eingeladen. An dieser können sämtliche Fragen geklärt und das gemeinsame Vorgehen besprochen werden. Aufgrund der Pandemie und der daraus folgenden Vorgaben des BAG fand gerade noch eine solche Versammlung zu einer geplanten Liegenschaftssanierung statt.

Bei Redaktionsschluss dieses Jahresberichts zeichnet sich noch nicht ab, wann wir unsere Beratungsstellen wieder öffnen können. Sobald es die weitere Entwicklung der Pandemie erlaubt, werden wir diese selbstverständlich wieder öffnen. Näheres dazu erfahren Sie telefonisch von unserem Sekretariat oder auf unserer Website.

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

Telefonische Rechtsberatung

Montag bis Donnerstag von 13 bis 16 Uhr
Telefon 061 555 56 56

Persönliche Rechtsberatung

Basel, Pfluggässlein 1 Dienstag und Donnerstag 17 bis 18.30 Uhr
Reinach, Hauptstr. 10 (Gemeindeverwaltung) Mittwoch 17.30 bis 18.30 Uhr
Liestal, Poststrasse 2 (Palazzo beim Bahnhof), Montag 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 Mitgliedereisweis mit.

Schriftliche Anfragen

Senden Sie uns per E-Mail oder per Briefpost Kopien aller Unterlagen, die zur Klärung Ihrer Fragen und Anliegen nötig sind. Die Beantwortung erfolgt meist telefonisch. Geben Sie uns deshalb Ihre Telefonnummer bekannt, unter der wir Sie zu unseren Geschäftszeiten erreichen können.

Beachten Sie zudem, dass dieser Weg der Rechtsberatung nur für unsere Mitglieder möglich ist.