

März 2017

MV Baselland & Dorneck-Thierstein

# Einladung zur Mitgliederversammlung vom 6. April 2017 Jahresbericht 2016



Liebe Verbandsmitglieder

Wie Sie sicherlich aus den Medien erfahren haben, ist uns ein national beachteter Sieg vor Bundesgericht gelungen. Lausanne hat die Beschwerde des MV Baselland gutgeheissen und damit die im kürzlich revidierten Steuergesetz enthaltene (noch immer) zu tiefe Eigenmietwertbesteuerung des Kantons aufgehoben. Die höchstrichterliche Entscheidung schafft Steuergerechtigkeit, kommt damit der Allgemeinheit und den Mietenden als Mehrheit der Bevölkerung zu Gute. Diese erfreuliche Korrektur war absehbar, denn die Rechtsprechung des höchsten Gerichts war in diesem Punkt schon vorher klar. Nur wollte dies unsere Regierung, die «traditionell» eher Hauseigentümerinteressen hofiert als Mieteranliegen aufzunehmen, nicht sehen. Dieser Sieg zeigt, dass es sich lohnt, hartnäckig zu bleiben und bei Anliegen im Interesse der Mietenden auch über Jahre nicht locker zu lassen.

Dasselbe tun wir vor allem auch dort, wo es direkt um die Mieterinteressen geht. Wie Sie unserem Jahresbericht entnehmen können, standen wir wiederum tatkräftig Mietenden bei, die von Leerkündigungen betroffen waren. Diese Unsitte greift immer mehr um sich. Als ob sich Liegenschaften nicht auch im Einvernehmen mit den Bewohnerinnen und Bewohnern sanieren liessen! Gefordert waren wir auch bei der Unterstützung der Mietenden, welche hohe Anfangsmieten angefochten haben. Dieses vom Gesetz zur Verfügung gestellte Vorgehen ist oft wirksam und holt insbesondere jene Eigentümer auf den Boden zurück, die bei Mieterwechseln durch hohe Aufschläge ohne Gegenleistung nur Kasse machen wollen.

Unseren vollen Einsatz braucht es weiterhin in der Politik. Solange unser Kanton keine vernünftige Wohnstrategie hat, wird sich die Lage beim preisgünstigen Wohnbau kaum ändern. Dabei sind bezahlbare Mieten das A und O für die Haushalte, die heute ohnehin anderweitig schon genug finanziell belastet sind. Wir werden diesbezüglich noch vermehrt politischen Druck ausüben müssen. National sind wir mit unserer Wohninitiative gut unterwegs. Sie fordert, dass zehn Prozent der neuen Wohnungen gemeinnützig erstellt sein sollen. Das heisst mit Mieten, die 20 bis 30 Prozent unter den üblichen Marktpreisen liegen. Damit können bessere Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt geschaffen werden. Ein probates Mittel, um Gschäftlmachern und Immobilienhaien, die es vorab aufs Mietergeld abgesehen haben, das Handwerk zu legen.

Sie sehen: Unsere Arbeit im Interesse der Mietenden und damit im Interesse der Mehrheit der Bevölkerung ist nicht geringer geworden. Im Gegenteil! Die kommenden Herausforderungen können wir nur mit Ihrer Hilfe als Mitglied meistern. Daher gebührt Ihnen allen einmal mehr ein grosser Dank für Ihre Treue!



Noëmi Marbot  
Co-Präsidentin



Andreas Béguin  
Co-Präsident

## Mitgliederversammlung des MV Baselland und Dorneck-Thierstein

**Donnerstag, 6. April 2017, Hotel Rest. Alfa, Hauptstrasse 15 in Birsfelden**

Zu erreichen mit dem Tram Nummer 3 bis Haltestelle Bären

### 19.00 UHR: STATUTARISCHE GESCHÄFTE

#### Traktanden

1. Begrüssung durch das Präsidium
2. Genehmigung der Traktandenliste
3. Protokoll der Mitgliederversammlung vom 12. April 2016
4. Jahresberichte und Verbandsfinanzen
5. Wahlen ins Präsidium, Vorstand und Revision
6. Budget 2017
7. Festsetzung des Mitgliederbeitrages 2018
8. Diverses

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

Das Protokoll der Mitgliederversammlung 2016 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](http://www.mieterverband.ch/baselland) bezogen werden.

### 20.15 UHR: APÉRO

Im Anschluss an die Versammlung laden wir Sie wiederum zu unserem traditionellen Apéro ein. Gerne stossen wir dort mit Ihnen auf unseren erfolgreichen und mittlerweile 20 Jahre dauernden Kampf für gerechtere Steuern für Mieterinnen und Mieter 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

# Konstanter Mitgliederbestand

Der Verband konnte am Ende des vergangenen Jahres 7853 Mitglieder zählen. Neu erklärten 684 Mieterinnen und Mieter ihren Beitritt und durften als Mitglied begrüsst werden. Diesen vielen Neumitgliedern stehen 655 Austritte gegenüber. Unter dem Strich verbleibt eine geringe Zunahme von 29 Mitgliedern oder in Prozenten ausgedrückt, ein Wachstum von unter einem Prozent.

Somit konnte der Verband seinen Mitgliederbestand halten, was heutzutage keine Selbstverständlichkeit darstellt. Es gilt aber auch kritisch anzufügen, dass das seit der Verbandsgründung vor 45 Jahren stetig zu verzeichnende Mitgliederwachstum erstmals stagnierte. Der Vorstand ist jedoch zuversichtlich, dass der Verband auch in den kommenden Jahren weiter wachsen und an Einfluss und

Bedeutung gewinnen wird. Sie als Mitglied können uns dabei aktiv unterstützen. Empfehlen Sie uns bei Ihren Nachbarinnen und Nachbarn weiter und legen Sie ihnen den Beitritt nahe. Verlangen Sie dazu auf unserem Sekretariat Unterlagen und Informationsmaterialien und gelangen Sie bei auftauchenden Mietproblemen gemeinsam und möglichst umgehend an den Verband.

## Erfreuliche Finanzen

Das von der Mitgliederversammlung vom 12. April 2016 beschlossene Budget sah für den Jahresabschluss eine schwarze Null vor. Erfreulicherweise wurde dieses Ziel mehr als nur eingehalten. Der vorliegende, von der Mitgliederversammlung vom 6. April 2017 zu genehmigende Abschluss sieht einen Gewinn von über 16'000 Franken vor. Der Vorstand beantragt, diesen Gewinn zum Verbandsvermögen zu schlagen.

Der Hauptgrund für dieses überaus positive Ergebnis liegt für einmal nicht bei den Einnahmen aus Mitgliederbeiträgen. Im Unterschied zu früheren Jahren, in denen wir stets steigende Einnahmen verbuchen konnten, entsprachen sie in etwa dem Vorjahr. Den Ausschlag gab diesmal der Umstand, dass dem Verband der Spa-

gat der Zurückhaltung auf der Ausgabenseite bei der gleichzeitigen Wahrung der Qualität der Dienstleistungen gelang.

Somit beläuft sich das Verbandsvermögen auf über 112'000 Franken und Rückstellungen in unserem Kampagnenfonds, für allenfalls anstehende Abstimmungen zu Steuerfragen und über unsere Wohninitiative in Höhe von insgesamt nochmals 110'000 Franken.

Das Budget für das laufende Jahr 2017 geht von einem Verlust von rund 5000 Franken aus. Die zugrunde liegenden Annahmen auf der Einnahmenseite sind aber äusserst vorsichtig gewählt, weshalb der Vorstand keine grundlegenden strategischen Änderungen als notwendig betrachtet.

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 MV BL

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

- Noëmi Marbot, Co-Präsidentin
- Andreas Béguin, Co-Präsident
- André Baur
- Pierre Comment
- Verena Gertsch
- Frances Harnisch
- Renate Jäggi
- Urs Thrier, Geschäftsleiter
- Jürg Wiedemann

Der Vorstand traf sich im Berichtsjahr zu fünf Sitzungen. Der Schwerpunkt lag dabei nebst den tagesaktuellen Geschäften bei den Erarbeitungen mehrerer Vernehmlassungsantworten sowie der Unterschriftensammlung zu unserer nationalen Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen».

An der traditionell im September stattfindenden Retraite befasste sich der Vorstand unter dem Arbeitstitel «MV BL 2020» mit mittel- und langfristigen Visionen und Zielsetzungen. Unter dem Beizug einer professionellen Moderatorin galt es Vorstellungen zu entwickeln, welche Aufgaben und Fragestellungen auf den Verband zukommen werden und welches mögliche und auch wünschbare Lösungen sind. Ausgehend davon gilt es nun, entsprechende Strategien auszuarbeiten und diese in die tagespolitischen Geschäfte einzuarbeiten.

Sämtliche Vorstandsmitglieder stellen sich wiederum für ein weiteres Jahr zur Verfügung. Ihnen allen gebührt der Dank für Ihr Engagement.

## Jahresrückblick 2016

### 12 Monate – 12 Ereignisse

Zentrale Anlaufstelle für unsere Mitglieder, aber auch für Interessierte und Ratsuchende sind unsere Rechtsberatungen.

Deshalb nehmen diese einen hohen Stellenwert in der täglichen Verbandsarbeit ein. Um dem Anspruch einer umfassenden Interessenvertretung gerecht zu werden, leistet der Verband darüber hinaus die vielfältigsten Arbeiten und Aktivitäten. Aus einer langen Liste haben wir aus dem vergangenen Jahr für jeden Monat ein Ereignis herausgegriffen und möchten damit stellvertretend die unterschiedlichsten Arbeiten und Fragestellungen dokumentieren.

6. Januar 2016

### Versand an Betroffene in Ettingen

Besorgte Mieterinnen und Mieter aus der Überbauung Therwilerstrasse in Ettingen wenden sich an unsere Rechtsberatung. Die Livit AG hat ihnen mitgeteilt, dass die von ihnen bewohnte Liegenschaft saniert wird. Um möglichst alle zu informieren, verschicken wir umgehend ein Standardschreiben an die Betroffenen. Diesem Versand legen wir auch unsere Broschüre «Umbauten und Sanierungen» bei, die mittlerweile bereits in einer zweiten Auflage vorliegt. Die Infobroschüre enthält alles Nötige über die Rechte und Pflichten der Mieterinnen und Mieter während dem Umbau ihrer Wohnung. Zudem zeigt die Broschüre an Hand von vielen Fällen aus der Praxis auf, wie Mieterinnen und Mieter gegen überrissene Mietzins erhöhungen vorgehen und welche Unterstützung und Hilfe sie vom Verband erwarten dürfen.

Fast auf den Tag genau ein Jahr später erhalten die Mieterinnen und Mieter eine massive Erhöhung ihres Mietzins und wenden sich wiederum an uns. Umgehend und so, wie in unserer Broschüre beschrieben, organisieren wir eine Mieterversammlung und empfehlen ein gemeinsames Vorgehen sowie den Beizug einer Vertrauensanwältin.

3. Februar 2016

### Mieterversammlung Apfelsee Dornach

Auf Einladung des Verbands treffen sich rund 30 Mieterinnen und Mieter aus der Überbauung Apfelsee in Dornach zu einer Versammlung. Sie alle haben, wie bereits ihre Nachbarinnen und Nachbarn im Vorjahr, mit Schreiben vom 20. Januar 2016 eine deutliche Erhöhung ihres Mietzins angezeigt erhalten. Die Eigentümerin, die Pen-



	Budget 2016	Abschluss 2016	Budget 2017
<b>Aufwendungen</b>			
Löhne und Honorare	349'670.00	336'947.15	347'700.00
Abgaben	267'464.00	267'028.35	268'296.00
Sekretariat und Administration	125'884.00	110'592.10	114'997.80
Bildung von Rückstellungen	0.00	0.00	7'853.00
Kampagne Referenzzins 1.5%	0.00	0.00	10'000.00
<b>TOTAL AUFWENDUNGEN</b>	<b>743'018.00</b>	<b>714'567.60</b>	<b>748'846.80</b>
<b>Einnahmen</b>			
Mitgliederbeiträge inkl. Haftpflicht	714'000.00	705'047.11	710'000.00
Beratungen	16'500.00	13'915.00	11'000.00
Spenden	6'000.00	5'945.90	6'000.00
Diverse Einnahmen	6'700.00	5'859.45	6'500.00
Auflösung Rückstellungen	0.00	0.00	10'000.00
<b>TOTAL EINNAHMEN</b>	<b>743'200.00</b>	<b>730'767.46</b>	<b>743'500.00</b>
<b>Gewinn/Verlust</b>	<b>+ 182.00</b>	<b>+ 16'199.86</b>	<b>- 5'346.80</b>

# Noch immer keine Strategie

## Jahresrückblick 2016

sionskasse der Migros, begründet die Erhöhungen in der Grössenordnung von rund 300 Franken mit einer durchgeführten «umfassenden Sanierung». An der Versammlung empfiehlt Geschäftsleiter Urs Thrier, diese Erhöhung unbedingt innerhalb von 30 Tagen bei der Schlichtungsstelle Breitenbach anzufechten. Ein guter Rat, wie der weitere Verlauf dieses Falls zeigt. Denn trotz zäher Verhandlungen erreicht der MV-Vertrauensanwalt eine Reduktion des angeblich wertvermehrenden Anteils der Baukosten von 55% auf 45% sowie eine Verlängerung der Abschreibungsdauer der Investitionen von 25 auf 30 Jahre. Das führt unter dem Strich zu einer deutlichen Senkung der ursprünglich verlangten Mietzinserhöhung.

18. März 2016

### Gemeinsam für mehr zahlbaren Wohnraum

Mit seiner im September 2015 lancierten Volksinitiative fordert der MV vom Bund und von den Kantonen mehr bezahlbare Wohnungen. An einer Tagung unter dem Titel «Gemeinsam für mehr Wohnraum» zeigen in Bern verschiedene Akteure auf, dass diese Forderung in der Praxis auch tatsächlich umgesetzt werden kann. Der Weg dazu ist zwar hart und enorm zeitaufwändig, doch es ist vieles möglich. So berichtet der Lausanner Stadtpräsident, dass bei ihnen mittlerweile jede zweite Neubauwohnung von der Stadt gebaut wird. Diese habe schon vor geraumer Zeit erkannt, dass der Markt alleine niemals die Nachfrage decken könne. Weitere gelungene Beispiele aus einer Berner Gemeinde, aus Luzern oder aus der Stadt Zürich zeigen auf, dass eine Korrektur zum rein kommerziellen Wohnungsbau sehr wohl möglich ist. Dazu müssen sich aber die verschiedenen Partner gemeinsam einsetzen. Auch müssen geeignete Instrumente zur Verfügung stehen.

Im Baselbiet muss diese Diskussion zuerst angestossen werden. Kanton und Gemeinden vertrauen hier noch immer blind dem freien Wohnungsmarkt, und die meisten Wohngesellschaften befassen sich lediglich mit der Verwaltung ihres Bestands und sind nicht in der Lage, neue Projekte anzustossen.

12. April 2016

### Gut besuchte Mitglieder-versammlung

Co-Präsident Andreas Béguin darf zahlreiche Mitglieder an der ordentlichen Versammlung begrüßen. In seinem

Trotz verschärfter Probleme und zunehmendem Druck verfügt der Kanton noch immer nicht über eine Wohnstrategie.

Alle Jahre wieder und somit auch im vergangenen Jahr bestätigt die von der Immobilienwirtschaft erhobene und vom Kanton publizierte Erhebung, was Mieterinnen und Mieter selbst schmerzlich erfahren müssen: Im Baselbiet fehlt es an zahlbaren Wohnungen. Entgegen einer landläufigen Auffassung ist der Kanton Basel-Landschaft einer der Kantone in der Schweiz mit dem geringsten Angebot an freien Wohnungen, und dies schon seit vielen Jahren.

Gemäss der vergangenen Zählung standen am 1. Juni 2016 im ganzen Kanton gerade mal 645 Wohnungen leer. Dies entspricht zwar einer Zunahme, allerdings von lediglich 117 Wohnungen oder in Prozenten ausgedrückt, von 0,4 auf 0,5 Prozent. Somit kann von einer Entspannung keine Rede sein. Fachleute und auch das Bundesgericht sprechen bei solchen Zahlen von Wohnungsnot. Nicht aber die Baselbieter Behörden, die über den Basler Stadtentwickler und über die Interessenvertreter aus der Immobilienwirtschaft ausrichten lassen, dass alles bestens bestellt sei und dass allenfalls auftretende Probleme vom freien Wohnungsmarkt gelöst würden.

### Anfangsmiete anfechten

Fehlt ein ausreichendes Angebot, so nutzen Vermieter diesen Notstand zunehmend aus und erhöhen den Mietzins bei einem Mieterwechsel erheblich, und zwar ohne dass sie zusätzlich Geld in die Mietwohnung investieren. In einigen Kantonen müssen die Vermieter dem Neumieter die Erhöhung mitteilen. So kann dieser besser abwägen, ob er von seinem Recht Gebrauch machen möchte und den Anfangsmietzins bei der Schlichtungsstelle anfechten soll. Nicht aber im Baselbiet. Hier wollte sowohl der Regierungsrat im Rahmen einer nationalen Vernehmlassung wie auch die Mehrheit des Landrats anlässlich der Behandlung eines MV-Vorstosses nichts von einem solchen Formular wissen. Dabei hätte dieses für willkommene Transparenz auf dem Wohnungsmarkt gesorgt.

Die Überprüfung und gegebenenfalls die Anfechtung des Anfangsmietzins empfiehlt sich aber auch trotz fehlender automatischer Pflicht zur Bekanntgabe der Vormiete. Dies beleben Beispiele erfolgreich geführter Verfahren. So muss in Sissach ein Mie-



3000 Unterschriften aus dem Baselbiet für mehr bezahlbare Wohnungen

ter statt der ursprünglich verlangten 2110 Franken Nettomiete nur noch 1791 Franken monatlich bezahlen. Bei einem anderen Mieter in Allschwil führte die Anfechtung zu einer Reduktion von monatlich 190 Franken.

### Wohnen als Armutsfalle

Deutliche Zahlen nennt der vom Regierungsrat in Auftrag gegebene Armutsbericht, der im Oktober 2016 an einer öffentlichen Konferenz vorgestellt und diskutiert wurde. Obwohl die Nordwestschweiz zu Recht als eine reiche Region gilt, leben im Baselbiet je nach Armutsdefinition zwischen 12'230 und 21'125 Menschen unter dem Existenzminimum. Einer der Hauptgründe für diese erschreckend hohe Zahl sind zweifelsohne die Mietkosten, die in vielen Fällen das Haushaltsbudget übermässig belasten. Doch auch hier sind bis anhin keine regierungsrätlichen Vorschläge zur Problemlösung eingegangen, weshalb mehrere uns nahestehende Landrätinnen und Landräte einen Vorstoss einreichten.

### Initiativen schaffen Druck

Auch dem Regierungsrat scheint es irgendwie bewusst zu sein, dass er sich diesen Problemen nicht ewig entziehen kann. Wohl deshalb lud er im Frühjahr 2016 verschiedene Interessenvertreter und auch den MV BL zum Gespräch. Dabei kündigte er auf den Herbst ein wohnpolitisches Papier an.

Bis heute liegt dieses noch immer nicht vor. Auf eine entsprechende Anfrage seitens des Verbands teilte die zuständige Direktion mit, sie werde bis Ende Juni dieses Jahres einen Entwurf zur Vernehmlassung ausgearbeitet haben.

Ähnlich schlampig geht der Regierungsrat mit der unformulierten kantonalen Volksinitiative «Wohnen für alle» um. Diese verlangt vom Kanton ein tatkräftiges Engagement und eine Wohnpolitik, die unter Berücksichtigung der knappen Ressourcen erschwinglichen Wohnraum schafft. Das Begehren wurde im Frühjahr 2015 eingereicht und muss deshalb laut Gesetz den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern bis spätestens im Mai dieses Jahres zur Abstimmung vorgelegt werden. Doch auch zu dieser Vorlage hat sich der Regierungsrat bis heute mit keiner Zeile geäußert, geschweige denn einen Abstimmungstermin angesetzt.

Für zusätzlichen Druck auf die Behörden hat der MV gesorgt. Mit seiner nationalen Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» verlangt der Verband vom Bund und den Kantonen eine aktive Wohnpolitik und die Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus. Für die notwendigen Unterschriften brauchte der Verband nur gerade ein Jahr, was die Brisanz seiner Forderungen unterstreicht. Zu diesem Sammelerfolg trug auch der MV BL seinen Teil bei, stammen doch über 3'000 Unterschriften aus dem Baselbiet.

# Bundesgericht heisst MV-Beschwerde gut

Das Bundesgericht hebt die unzulässige Eigenmietwertreduktion auf. Das führt für den Kanton zu jährlichen Mehreinnahmen von 10 Millionen Franken.

Die korrekte Ausgestaltung der Eigenmietwerte, welche Wohneigentümer als Gegenzug für ihre Steuerabzüge einsetzen müssen, ist für Mieterinnen und Mieter von hoher Bedeutung. Denn wenn die einen weniger Steuern bezahlen, so müssen die anderen mehr bezahlen, oder es steht für alle weniger zur Verfügung. Aus diesem Grund führt der MV BL seit 20 Jahren eine Auseinandersetzung um gerechtere Steuern. Mit dem Urteil des Bundesgerichts vom Januar 2017 wurde ein weiteres erfolgreiches Kapitel in dieser Geschichte geschrieben.

## Landrat beschloss Kuhhandel

Die im Jahre 2015 vom Landrat beschlossene Revision des Steuergesetzes stellte einen klassischen Kuhhandel dar. Der Kanton musste die viel zu hohen Pauschalabzüge für den Liegenschaftsunterhalt senken, was zu Mehreinnahmen von rund 9 Millionen Franken geführt hätte. Statt diese nun zugunsten der Kantonskasse einzufordern, wollte sie der Kanton gleich wieder an die Wohneigentümer zu-

rückgeben, und zwar auf eine rechtlich mehr als schiefe Art.

Ausgehend von einer Studie, die bei Einfamilienhäusern einen durchschnittlichen Eigenmietwert von 64% und bei Eigentumswohnungen von 57% ermittelte, beschloss der Regierungsrat, eine «Zielerreichung von durchschnittlich 60%» anzustreben, was zu Mindereinnahmen von genau diesen 9 Millionen Franken geführt hätte. Der Landrat nickte dieses Vorgehen brav ab, weshalb dem MV gar nichts anderes übrig, als wiederum ans Bundesgericht zu gelangen.

Das höchste Gericht hatte sich schon mehrfach mit der Ausgestaltung der Eigenmietwerte befasst und dabei unter anderem auch in einem Urteil gegen den Kanton BL klar festgehalten, dass die verfassungsrechtliche Limite von 60% in keinem Fall unterschritten werden darf. In seiner Vorlage strebte der Regierungsrat aber nicht einen minimalen Wert von 60% an, sondern lediglich einen Durchschnitt in dieser Höhe. Doch wo ein Durchschnitt besteht, gibt es Abweichungen. Als Folge davon hätte sich eine Vielzahl von Eigenmietwerten unter der bundesgerichtlichen Vorgabe befunden.

## Verfassungswidrig

In seinem vielbeachteten Urteil vom 12. Januar 2017 hielt das Bundesgericht an seiner bisherigen Praxis fest und hiess folgerichtig die Beschwerde des MV BL gut. Somit gelten die früheren höheren Eigenmietwerte. Gemäss regierungsrätlichen Zahlen und unter

Berücksichtigung des Zuschlags bei den Eigentumswohnungen führt dies zu zusätzlichen jährlichen Steuereinnahmen beim Kanton in der Höhe von 10 Millionen und bei den Gemeinden von knapp 6 Millionen Franken – zusätzliche Einnahmen, die vollumfänglich von den Wohneigentümern bezahlt werden müssen. Angesichts der knappen Kassen und dem daraus abgeleiteten, stetigen Abbau von öffentlichen Leistungen ein willkommener Zustupf.

Bedeutsam ist aber nicht nur das Urteil selbst, sondern auch dessen Begründung. An der Verhandlung sparte das Gericht nicht mit Kritik am Kanton. Sämtliche fünf Bundesrichter waren sich darin einig, dass die im Gesetzestext vorgesehene Korrektur auf den Mindestwert in der Praxis höchst zufällig und nur ausnahmsweise angewendet wurde. Gerichtspräsident Seiler formulierte zusammenfassend und unmissverständlich wie folgt: «Wir sind uns einig. Die bisherige Praxis war nicht verfassungskonform.»

## Weitere Schlappe

Nachdem das Bundesgericht im Jahre 2005 bereits eine Beschwerde des MV BL zur Baselbieter Eigenmietwertbesteuerung gutgeheissen hat, stellt dieses Urteil nun eine weitere Schlappe des Kantons dar. Und auch hier liegt die Erklärung, wieso es einmal mehr soweit kommen musste, bei den Zuständigen aus der Finanzdirektion und hier allen voran bei Regierungsrat Anton Lauber. Der MV BL hat während der gesamten Dauer der Revision vergebens auf dieses verfassungswidrige Vorgehen hingewiesen. Der Kanton hielt es jedoch nie für nötig, auf diese Argumente überhaupt nur einzugehen. Er folgte stattdessen blind seinen Einflüsterern aus dem Hauseigentümerverband. Nötig war einmal mehr der Gang des MV ans Bundesgericht, damit auch das Baselbiet rechtsstaatliche Grundsätze einhält.

## 20 Jahre Auseinandersetzung

Im Jahre 1997 beschloss der Vorstand des MV BL die Lancierung einer kantonalen Volksinitiative mit dem Titel «Gerechtere Steuern für Mieterinnen und Mieter». Diese Initiative war zugleich der Startschuss für eine mittlerweile 20 Jahre dauernde Auseinandersetzung gegen die Privilegierung der Wohneigentümer und für die steuerliche Besserstellung der Mieterinnen und Mieter. Auch wenn wir noch lange nicht am Ziel sind, so konnten in dieser Zeit doch einige Erfolge erzielt werden. Darüber berichtet die laufend aktualisierte Chronik, die auf unserer Internetseite eingesehen werden kann.

## Jahresrückblick 2016

Jahresbericht blickt er auf ein aus MV Sicht durchzogenes Jahr zurück. Einerseits gelang es uns, den Verband weiter zu stärken, die Finanzen im Griff zu behalten und die Qualität der Dienstleistungen zu sichern. Auf politischer Ebene musste der Verband jedoch mehrere Niederlagen einstecken.

Die Anwesenden stimmen dem vom Vorstand vorgelegten Anträgen zu und wählen anstelle der zurücktretenden Co-Präsidentin Sarah Brutschin neu Noëmi Marbot in dieses Amt.

Im Anschluss an die statutarischen Geschäfte stellt Michael Töngi, Generalsekretär des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands, die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» vor. Diese fordert vom Bund und den Kantonen eine aktive Wohnpolitik und die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

Genügend Zeit bleibt den Mitgliedern beim abschliessenden und mittlerweile traditionellen Apéro zum gemeinsamen Gespräch und zum Austausch.

19. Mai 2016

### Postulat zur Schlichtungsstelle

Für Mieterinnen und Mieter ist die Qualität der Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten von grösster Bedeutung, gilt es doch zwecks Vermeidung von teuren und nervenaufreibenden Gerichtsverhandlungen bereits auf dieser Stufe eine zufriedenstellende Lösung zu finden. Aufgrund einer personellen Umstrukturierung, bei der eine der Vorsitzenden neu zusätzlich die Aufsicht über diese Behörde übernahm, sah der Verband die Unabhängigkeit und damit das einwandfreie Funktionieren der Behörde bedroht. Aus diesem Grund reichte MV-Mitglied Regula Meschberger im Landrat ein Postulat ein, mit der Bitte, der Regierungsrat solle diese Doppelfunktion überprüfen. Doch leider vergebens. Die Mehrheit des Rats weigerte sich darauf einzugehen.

16. Juni 2016

### Verbieten einer Leerkündigung

Im Amtsblatt des Kantons erscheint ein Baugesuch zur Aufstockung einer 40 Wohnungen umfassenden Liegenschaft am Baumgartenweg in Birsfelden. Umgehend verteilt der MV die notwendigen Informationen und warnt sämtliche Mieterinnen und Mieter vor unliebsamen Überraschungen. Völlig zu Recht, wie sich zwei Monate später herausstellt.

Mit einem Schreiben informiert die Goda Verwaltung die Mieterinnen und



Die siegreichen Beschwerdeführer kurz nach der Urteilsverkündung in Lausanne

# Zurück an den Absender

## Jahresrückblick 2016

Mieter über die anstehende Sanierung und teilt ihnen mit, «dass es aus technischen Gründen nur möglich ist, die Arbeiten in leerstehenden Wohnungen auszuführen, deshalb müssen wir Ihnen zu unserem grossen Bedauern die Wohnung kündigen».

Der MV BL rät allen zur Anfechtung der Kündigung innerhalb der 30-tägigen Frist. Die im Begleitschreiben aufgeführten Bauarbeiten bedingen keine Leerkündigung der ganzen Liegenschaft, und die Verwaltung hat zugegeben, dass Zwischenlösungen für die Bauzeit möglich wären. Es drängt sich einmal mehr der Verdacht auf, dass die Vermieter in erster Linie zwecks Gewinnmaximierung neue Mietverträge mit einem deutlich höheren Mietzins abschliessen möchten.

Unserem Aufruf schliessen sich 14 Mietparteien an. Der Ausgang des Verfahrens ist bei Abschluss dieses Berichts noch offen.

4. Juli 2016

### Auch während den Sommerferien erreichbar

Der MV BL mit seinen rund 8000 Mitgliedern kann sich keine längeren Ferienabwesenheiten erlauben. Der Verband steht in der Pflicht, die Anliegen und Fragen seiner Mitglieder zu klären. Zudem müssen bei mietrechtlichen Auseinandersetzungen und Verfahren Fristen gewahrt werden, die keinen zeitlichen Aufschub dulden. Aus diesem Grund ist das Sekretariat mit Ausnahme von Freitag weiterhin täglich erreichbar, und unsere Rechtsberatungsstellen bleiben alle unverändert geöffnet.

Ein richtiger Entscheid, wie der Blick in die Beratungsstatistik für den Monat Juli zeigt. Zwar liegt die Nachfrage sowohl der telefonischen wie auch der persönlichen Rechtsberatung unter der üblichen. Doch mit 58 persönlichen und mit 164 telefonischen Beratungsgesprächen bewegt sich diese trotz Sommerferien auf hohem Niveau.

17. August 2016

### Keine Spur von Entspannung

Jeweils kurz nach den Sommerferien präsentieren die beiden Basel die vom regionalen Verband der Immobilien-treuhänder erhobenen Zahlen zum Bestand der leeren Wohnungen. Und auch diesmal verheissen diese Zahlen nichts Gutes für die Mieterinnen und Mieter. Es fehlt weiterhin an zahlbaren Wohnungen, dies bei rekordtiefen Hypothekenzinsen. Der Verband verschickt umgehend unter dem Titel «Keine Spur von Entspannung» eine

Gleich dreimal musste der Verband Gesetzesentwürfe der Regierung zurückweisen.

**B**evor der Regierungsrat dem Landrat eine Gesetzesänderung vorlegen kann, muss er den interessierten Kreisen einen Entwurf zur Vernehmlassung unterbreiten. Diese haben anschliessend Zeit zur Stellungnahme und zur Ausarbeitung von Abänderungsvorschlägen. Als Interessenvertreter der Mieterinnen und Mieter nimmt der MV BL dabei nicht zu allgemeinen politischen Fragen Stellung, sondern nur zu den Themen, welche Mieterinnen und Mieter betreffen. Im vergangenen Jahr waren es gleich drei Vorlagen, zu denen der Verband eine umfangreiche Stellungnahme erarbeitete.

### Keine weitere Zersiedelung

Im Jahre 2013 nahmen die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger eine Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes mit grosser Mehrheit an. Der MV BL war Mitglied des regionalen Ja-Komitees und beteiligte sich aktiv an der Kampagne. Die zentrale Forderung des neuen Gesetzes besteht in der haushälterischen Nutzung des Bodens und im Kampf gegen die weitere Zersiedelung unserer Landschaft.

Als Folge dieser Revision muss der Kanton seinen Richtplan, der das zentrale Planungsinstrument darstellt, den geänderten Anforderungen an-

passen. Ende Dezember 2015 schickte der Regierungsrat einen Vorschlag in die Vernehmlassung. Doch wie der MV BL in seiner Antwort festhielt, konnte dieser Entwurf die Vorgaben des Gesetzes bei weitem nicht erfüllen, weshalb der Verband seine Antwort mit «Zurück an den Absender!» übertitelte. Zudem bemängelte der Verband, dass zwar Angaben zur wahrscheinlichen Bevölkerungsentwicklung gemacht werden, jedoch nicht der Frage nachgegangen wird, welchen zusätzlichen Wohnraum diese Menschen benötigen und wer diesen Wohnraum wo zur Verfügung stellt.

Bei Redaktionsschluss dieses Jahresberichts lagen vom Regierungsrat weder eine Gesetzesvorlage noch die Auswertung des Vernehmlassungsverfahrens vor.

### Gemeinnützigen Wohnungsbau nicht gefährden

Im März 2015 lud der Regierungsrat zur Vernehmlassung betreffend eines Gesetzes über die Aufhebung von Fonds ein. Was auf den ersten Blick den Anschein einer technokratischen Frage um buchhalterische Änderungen erweckte, entpuppte sich bei näherer Betrachtung als Angriff auf die, wenn auch nur äusserst spärlich vorhandene, Wohnpolitik des Kantons.

Konkret wollte der Regierungsrat verschiedene zweckgebundene Mittel in die allgemeine Kantonskasse überführen. Betroffen war auch der Fonds zur Förderung des Wohnungsbaus, in dem sich beachtliche 43 Millionen Franken befinden. Statt also

diese Mittel für eine dringend notwendige Wohnpolitik einzusetzen, wollte der Regierungsrat sie diesem Zweck entziehen.

Der MV betonte in seiner Vernehmlassungsantwort, dass es zwar unerheblich sei, unter welchem Titel oder unter welchem Oberbegriff sich finanzielle Mittel befinden. Entscheidend sei vielmehr, dass der Kanton sicherstellt, dass diese Gelder weiterhin dem gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung stehen. Da der Gesetzesentwurf aber davon absah, musste der Verband auch diesen Entwurf zurückweisen. Auch hier liegt bei Redaktionsschluss noch keine Landratsvorlage vor.

### Mehr als das absolute Minimum

Nebst der Überarbeitung des Richtplans muss der Kanton aufgrund des neuen Raumplanungsgesetzes endlich auch eine Abschöpfung von planerischen Mehrwerten einführen. Diese Vorgaben verlangt der Bund zwar schon in einem seit 1979 gültigen Gesetz. Doch die meisten Kantone und auch das Baselbiet kümmerte dies bis anhin nicht.

Im Mai 2016 schickte der Regierungsrat einen Vorschlag in die Vernehmlassung, in der die Abgabe bei Neueinzonungen, Um- und Aufzonungen gerade mal 20% der Wertsteigerung vorsah.

In einer umfangreichen Stellungnahme begrüsst der Verband den Grundsatz der Einführung einer Mehrwertabgabe, denn der zur Verfügung stehende Boden wird beschränkt bleiben, und die Bodenpreise werden weiter steigen. Auch ist nicht nachvollziehbar, weshalb einige wenige Privilegierte, die das Glück hatten, Boden kaufen oder erben zu können, per Planungsentscheid zu Millionären gemacht werden.

Doch mit der vorgesehenen Höhe von 20% des Mehrwerts bleibt der Kanton deutlich unter dem Begriff «angemessen» und erfüllt lediglich die gesetzliche Mindestanforderung. Zudem entgehen dem Kanton und den Gemeinden finanzielle Mittel, die für eine aktive Raumplanung und für den Stopp der stetig voranschreitenden Zersiedelung unserer Landschaft bitter nötig sind. Der MV BL fordert deshalb eine Abgabe von 50%, gleich wie die langjährige und allseits akzeptierte Regelung im Nachbarkanton Basel-Stadt.

Im Dezember publizierte der Regierungsrat die entsprechende Vorlage. Wie leider zu erwarten war, blieb er bei der minimalen Abschöpfung von 20% des Mehrwerts.



Dank Bundesgericht: Für die Aufzonung dieses Areals muss Lackerli Haus Besitzerin Miriam Blocher der Gemeinde Münchenstein 25% ihres Gewinns abgeben.

# Nicht ohne Mieterinnen und Mieter

Die Energiewende kann nur unter Einbezug der Mieterinnen und Mieter gelingen.

**K**ein Zweifel: Der sorgfältige und sparsame Energieverbrauch und die drastische Reduktion des klimaschädlichen CO<sub>2</sub>-Ausstosses sind ein Gebot der Stunde und erlauben keinen weiteren Aufschub. Eine neue Energiestrategie kann aber nur dann gelingen, wenn alle Betroffenen gleichermaßen einbezogen werden und sich an den Massnahmen beteiligen. Die Baselbieter Abstimmung zur Einführung einer neuen und zeitlich befristeten Energieabgabe, die im November 2016 an der Urne Schiffbruch erlitten hat, stellt hierzu ein eigentliches Lehrstück über die begrenzten Möglichkeiten und Schwierigkeiten der Umsetzung der sogenannten Energiewende dar.

## Ein Ja ohne Begeisterung

Der Landrat beschloss mit grosser Mehrheit der Parteien von links bis rechts ein neues Energiegesetz. Das Gesetz sah unter anderem eine Vereinfachung der Fördergelder vor, welche Eigentümer für die energetische Sanierung ihrer Gebäude beanspruchen können. Zur Finanzierung dieser Fördergelder war eine neue Abgabe auf den Öl- und Gasverbrauch in Höhe von insgesamt jährlich 15 Millionen Franken geplant. Da die Einführung der neuen Abgabe eine Änderung der Kantonsverfassung mit sich gebracht hätte, gelangte die Gesetzesänderung im November zur Volksabstimmung.

Der Verband unterstützte die Einführung dieser Abgabe, wenn auch ohne grosse Begeisterung. Grundvoraussetzung für seine Zustimmung war die gesetzlich verankerte Vorgabe, dass die dadurch entstehenden Mehrkosten nicht unter dem Titel «Heiz- und Nebenkosten» auf die Mieterinnen und Mieter abgewälzt werden dürfen, fallen sie doch unabhängig von der tatsächlichen Nutzung an. Die Gefahr, dass die Kosten seitens der Vermieter dennoch weiter verrechnet worden wären, war nicht von der Hand zu weisen, unterstrich aber einmal mehr die Bedeutung einer sorgfältigen Kontrolle der jährlichen Nebenkostenabrechnung.

Im Abstimmungskampf entdeckten die Gegner der Abgabe, angeführt von der SVP und der «Basler Zeitung», die Mieterinnen und Mieter. Doch ging es den Gegnern in erster Linie darum, die Abgabe zu verhindern und somit



Weder umfasst saniert, noch Fördergelder verlangt. Die Überbauung Stallenmatt

der öffentlichen Hand keine weiteren Mittel zuzugestehen. Statt dies offen und direkt zu sagen, schoben sie in ihrer Propaganda die Interessen der Mieterinnen und Mieter vor, die es mit einer Ablehnung dieser Abgabe zu schützen gelte. Dass es ausgerechnet die SVP war, die nun meinte, sie könne für die Mieterinnen und Mieter sprechen, zeigte deren wahre Absichten. Diese Partei stellt sich stets gegen die Mieterinnen und Mieter: Sie sprach sich gegen transparente Mieten aus und versucht stets zu Lasten der Mieterinnen und Mieter, den Steueranteil der Wohneigentümer zu senken. Auch will die SVP nichts von der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus wissen.

## Pflicht zum Bezug von Fördergeldern

Die Abstimmung endete mit einer Ablehnung der vorgesehenen Abgabe. Im Nachhinein stellte sich heraus, dass Eigentümer im Baselbiet ungeachtet dieses Ausgangs einstweilen noch Gelder für energetische Sanierungen in Anspruch nehmen können. Der MV hat sich stets für solche Fördermassnahmen ausgesprochen, gleichzeitig aber auch immer darauf hingewiesen, dass Fördergelder gezielt eingesetzt werden müssen. Da diese Gelder mittels allgemeinen Steuern und der CO<sub>2</sub>-Abgabe von der Allgemeinheit finanziert werden, muss sichergestellt werden, dass alle

einen Anspruch darauf haben können.

Genau das Gegenteil davon geschah an der Stallenmattstrasse in Oberwil. Die Eigentümerin der Überbauung, die Zürich-Versicherung, verschickte im August des vergangenen Jahres allen 36 Mietparteien eine Mietzinserhöhung mit der Begründung einer umfassenden Sanierung. In Tat und Wahrheit wurden aber lediglich die Heizung ausgewechselt und Solarpanels für die Warmwasseraufbereitung auf den Dächern montiert. Auf der Erhöhungsanzeige vermerkte sie, dass sie keine Fördergelder bezogen habe, obwohl sie zweifelsohne einen Anspruch hätte stellen können. Der Schluss liegt nahe, dass sie bewusst auf ihr Recht verzichtete und die vollen Kosten direkt auf die Mieterinnen und Mieter überwälzen möchte.

Der Verband vertritt jedoch die Auffassung, dass Vermieter nicht nur das Recht auf den Bezug von Fördergeldern haben, sondern auch in der Pflicht stehen, diese zu beantragen und dadurch die Mietaufschläge zu verringern.

16 Mietparteien sind dem Aufruf des Verbands gefolgt, haben die Mietzinserhöhung bei der Schlichtungsstelle angefochten und lassen sich gemeinsam von einer Vertrauensanwältin vertreten. Der Ausgang des Verfahrens steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest.

## Jahresrückblick 2016

Medienerklärung, die teilweise Einzug in die Berichterstattung der regionalen Presse findet. In seiner Verlautbarung hält der Verband fest, dass es noch lange keinen Grund zur Entwarnung gibt, beträgt doch die Quote der freien Wohnungen gerade mal 0,5%. Fachleute und auch das Bundesgericht sprechen bei solchen Zahlen von Wohnungsnot.

6. September 2016

### Treffen der Geschäftsleiter

Rund vier Mal jährlich treffen sich die Geschäftsleiterinnen und Geschäftsleiter aller Deutschschweizer Sektionen in Zürich zu einer gemeinsamen Sitzung. Diese Treffen dienen der Koordination der Arbeit und dem Austausch bei den anstehenden Fragen.

Die Schwerpunkte der heutigen Versammlung sind die Diskussion der laufenden Umstrukturierung und der geplanten Statutenänderungen des Deutschschweizer Dachverbands, die Abklärung der Erfordernisse und der Möglichkeiten der Weiterentwicklung des von den Sektionen gemeinsam genutzten Mitgliederprogramms sowie eine erste Auswertung der nur rund ein Jahr dauernden Unterschriftensammlung zur nationalen Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen», die der Verband am 18. Oktober 2016 einreichen wird.

26. Oktober 2016

### Weiterbildung der Beraterinnen und Berater

Zweimal jährlich treffen sich die Rechtsberaterinnen und -berater des Verbands zur internen Weiterbildung. Nebst der Auffrischung des mietrechtlichen Wissens gilt es, aktuelle Gerichtsentscheide zu diskutieren und ihre Anwendung auf die mietrechtliche Praxis zu besprechen. Diese Veranstaltungen werden seit rund 15 Jahren



meist von Richard Püntener geleitet. Püntener gilt als einer der schweizweit anerkanntesten Mietrechtsexperten und ist seit vielen Jahren der Verantwortliche für die Mietrechtskurse des Dachverbands. Thema der heutigen Veranstaltung ist die Untermiete.

Doch dieser Abend ist für alle Anwesenden ein besonderer. Nachdem es gelungen ist, Püntener während rund 15 Jahren für diese Weiterbildungen zu

# 4100 Rechtsberatungen

## Jahresrückblick 2016

engagieren, wird es leider sein letzter Auftritt beim MV BL sein. Am anschliessenden Apéro stossen die Anwesenden mit ihm auf seinen wohlverdienten Ruhestand an, tauschen die eine oder andere Anekdote aus vergangenen und teilweise gemeinsamen Zeiten aus und bedanken sich bei ihm für seine engagierte Arbeit.

4. November 2016

### M+W mit Sonderseite Baselland

Sämtliche Mitglieder aus der Deutschschweiz erhalten regelmässig die Zeitschrift «Mieten + Wohnen». Mit dieser informiert der Verband über die mietpolitischen Aktivitäten und Entwicklungen und über seinen umfassenden Service mit Miettipps und Beratungsartikeln für den Alltag. In der Novembernummer macht der MV BL Gebrauch von der Möglichkeit, eine eigene Seite zu gestalten, die nur an die Mitglieder seiner Sektion geht. Darin wird aufgezeigt, wie der fehlende Wohnraum zu ständig steigenden Mieten führt und wie sich Mieterinnen und Mieter dagegen zur Wehr setzen können. Allen Neumieterinnen empfiehlt der Verband die Überprüfung und gegebenenfalls die Anfechtung des Anfangsmietzins. Zudem benennt er erfolgreich geführte Verfahren aus Sissach und aus Allschwil, bei denen aktive Mieterinnen und Mieter mit Unterstützung des Verbands eine deutliche Reduktion ihres ursprünglich abgemachten Mietzins erreichen konnten.

6. Dezember 2016

### Newsletter verschickt

Rund die Hälfte aller Mitglieder haben nebst den Angaben zu ihrer Wohnadresse auch eine Email-Adresse in unserem System hinterlegt. Alle diese sowie weitere Abonnenten erhalten periodisch unseren Newsletter. Hauptthemen des heutigen Versands sind die neuen Angebote der Kabelnetzbetreiber und deren Kosten für die Mieterinnen und Mieter. Diese müssen insbesondere anpassen, dass sie die TV-Gebühren und den Zugang zum Internet nicht sowohl direkt dem Anbieter und dann auch noch via Nebenkosten dem Vermieter ein zweites Mal bezahlen.

Zudem hat das Bundesamt für Wohnungswesen am 2. Dezember den Referenzzins bei 1,75% bestätigt. Auch dazu enthält der Newsletter alles Wissenswerte. All die Mieterinnen und Mieter, die noch keine Senkung verlangt haben, können mit den aufgeführten Links direkt Musterbriefe von unserer Website beziehen.

## Die Nachfrage nach Rechtsberatungen ist gegenüber dem Vorjahr leicht zurückgegangen.

Der Mieterinnen- und Mieterverband bietet seinen Mitgliedern kostenlose Rechtsberatung an. Diese Beratungen können telefonisch, persönlich oder durch das Einreichen von schriftlichen Unterlagen eingeholt werden. Im vergangenen Jahr wurden insgesamt rund 4100 Anfragen von den Fachleuten des Verbandes bearbeitet. Dies stellt gegenüber dem Vorjahr mit seinen 4500 Beratungen einen leichten Rückgang dar, der sich in erster Linie mit dem im vergangenen Jahr gleich gebliebenen Referenzzins begründet.

Allgemein wird davon ausgegangen, dass im Laufe dieses Jahres eine weitere Senkung des mietrechtlich relevanten Referenzzinssatzes auf neu 1,5% bekannt gegeben wird, womit die allermeisten Mieterinnen und Mieter einen erneuten Anspruch auf Mietzinsenkung geltend machen können. Selbstverständlich wird der Verband im Falle einer solchen Senkung seine Mitglieder umgehend informieren, die notwendigen Unterlagen bereitstellen und das Beratungsangebot dem zu erwartenden Ansturm anpassen.

### Die Zahlen

**Persönliche Rechtsberatung.** Im vergangenen Jahr wurden unsere Bera-



Das Beratungsgespräch bleibt weiterhin eine zentrale Dienstleistung des Mieterverbands.

tungsstellen in Liestal, Basel und Reinach von insgesamt 878 (Vorjahr 913) Mieterinnen und Mietern aufgesucht. Inhaltlich wurde dabei nach sämtlichen Themen und Bereichen des Mietrechts gefragt.

**Telefonische Rechtsberatung.** Der MV BL führt eine eigene telefonische Beratungslinie, bei der sich mietrechtliche Anliegen rasch und unkompliziert klären lassen. Im vergangenen Jahr erkundigten sich hier 2267 Mieterin-

nen und Mieter nach ihren Möglichkeiten (Vorjahr 2371).

**Schriftliche Rechtsanfragen.** 882 Mieterinnen und Mieter (Vorjahr 993) schickten uns ihre Unterlagen per Briefpost oder per Email zu und wurden anschliessend meist in Form eines telefonischen Rückrufs beraten.

**Internetzugriffe.** Der monatliche Durchschnitt der Besucherinnen und Besucher auf unserer Website [www.mieterverband.ch/baselland](http://www.mieterverband.ch/baselland) betrug im vergangenen Jahr 3115 (Vorjahr 4911).

**Newsletter.** Sämtliche Mitglieder, die ihre Email-Adresse in unserem System hinterlegt haben, erhielten wie im Vorjahr viermal unseren elektronischen Newsletter mit Informationen zum Verband und zu mietpolitischen und mietrechtlichen Aktualitäten.

**Gruppenberatungen.** Der Verband führte gemeinsam mit den Betroffenen 13 Gruppenfälle (Vorjahr 15).

**Rechtsschutz.** Bei der verbandseigenen Rechtsschutzkasse gingen im vergangenen Jahr von unseren Vertrauensanwältinnen und -anwälten 66 Gesuche um Kostengutsprache ein (Vorjahr 86).

**Wohnungsabgabedienst.** Von der Möglichkeit, Fachleute beim Auszug bzw. bei der Rückgabe der Wohnung beizuziehen, machten 61 Mitglieder (Vorjahr 92) 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](mailto:info@mv-baselland.ch)  
[www.mieterverband.ch/baselland](http://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 (Advokatur-

büro) 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 und Anliegen 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.