

April 2010



MIETEN & WOHNEN
www.mieterverband.ch

**Sonderausgabe
des MV Baselland
& Dorneck-Thierstein**

Jahresbericht 2009

Einladung zur Mitglieder- versammlung vom 17. Mai 2010



Liebe Leserinnen und Leser
liebe Mitglieder

Die Ausgangslage im vergangenen Herbst war so klar wie nie zuvor: Die überwiegende Mehrheit der Mieterinnen und Mieter hatte aufgrund der rekordtiefen Hypothekarzinsen eine Senkung ihres Mietzinses zugute. Ebenso klar war aber auch, dass diese Senkungen nicht automatisch bei den Mieterinnen und Mietern eintreffen würden. Der Vorstand des MV war sich bewusst, dass der Verband hier gehörig nachhelfen musste. Deshalb beschlossen wir im Spätsommer eine breite Kampagne mit der Forderung «Mietzinssenkung jetzt».

Selbstverständlich richteten wir uns in erster Linie an unsere Mitglieder. Doch wir wollten auch weitere Mieterinnen und Mieter ansprechen und gelangten deshalb auch gezielt an Mieterinnen und Mieter in Überbauungen, die wir von früheren Auseinandersetzungen bereits kannten.

Der Aufruf zeigte Wirkung. Viele Mieterinnen und Mieter wandten sich an den MV und schickten uns ihre Unterlagen zur Prüfung. Andere gelangten mit gezielten Fragen an unsere Rechtsabteilung. Diese erlebte einen wahren Rekordansturm. Die Prüfung all dieser Dossiers bestätigte uns in der unserer Kampagne zugrunde liegenden Auffassung, wonach Mieterinnen und Mieter ihren Anspruch auf Mietzinssenkung bei ihrer Verwaltung einfordern müssen. Das Ergebnis zeigt zudem ein weiteres Mal auf, dass Mieterinnen und Mieter etwas erreichen können, wenn sie sich entschlossen und mit aktiver Unterstützung durch den MV für ihre Rechte einsetzen.

Unser Dank gilt allen Beteiligten und insbesondere unseren Rechtsberaterinnen und -beratern. Ohne ihr Wissen und ihr Engagement hätten wir diese Aktion kaum so erfolgreich durchführen können. Speziell bedanken möchten wir uns zudem bei unseren Mitgliedern für die vielen positiven Rückmeldungen und auch bei allen Spenderinnen und Spendern, die mit einem freiwilligen Beitrag diese Kampagne erst ermöglicht haben.

Es freut uns, Sie an unserer diesjährigen Mitgliederversammlung am 17. Mai in Birsfelden begrüßen zu dürfen. Gerne möchten wir mit Ihnen auf ein erfolgreiches Verbandsjahr 2010 anstossen.

Freundliche Grüsse
Das Präsidium



Sarah Brutschin



Andreas Béguin

Mitgliederversammlung

des MV Baselland und Dorneck-Thierstein

Montag 17. Mai 2010
Hotel Restaurant Alfa
Hauptstrasse 15, Birsfelden

(zu erreichen mit Tram Nummer 3 bis Haltestelle Bären)

19.00 Statutarische Geschäfte

Traktanden

1. Begrüssung durch das Präsidium
2. Genehmigung der Traktandenliste
3. Protokoll der Mitgliederversammlung vom 18. Mai. 2009
4. Jahresberichte und Verbandsfinanzen
5. Wahlen ins Präsidium, Vorstand und RevisorInnen
6. Budget 2010
7. Festsetzung des Mitgliederbeitrages 2011
8. Diverses

Gemäss Statuten müssen allfällige Wahlvorschläge und Anträge, welche in dieser Versammlung behandelt werden sollen, dem Sekretariat spätestens zwei Wochen vor der Versammlung eingereicht werden.

Das Protokoll der Mitgliederversammlung 2009 sowie die Bilanz und Erfolgsrechnung liegen an der Versammlung auf oder können vorgängig telefonisch auf dem Sekretariat oder auch unter www.mieterverband.ch/baselland bezogen werden.

17.30 Uhr Mietpolitischer Rundgang

Besammlung bei der Tramhaltestelle Schulstrasse in Birsfelden. Zu erreichen mit Tram Nr. 3.

Immer wieder setzen sich im Birsfelder Sternfeldquartier Mieterinnen und Mieter zur Wehr und fordern gemeinsam mit dem MV ihre Rechte ein. Solche Fälle finden weit über unsere Region hinaus grosse Beachtung.

In einem rund einstündigen Rundgang schauen wir uns einige Beispiele an und lassen Betroffene zu Wort kommen. So erfahren wir vieles über das Quartier, die Anliegen der Mietparteien sowie die Ziele und die Arbeit des Mieterinnen- und Mieterverbandes.

20.00 Uhr Apéro

Im Anschluss an die statutarischen Geschäfte laden wir Sie gerne zu einem kleinen gemeinsamen Apéro mit dem Mieterinnen- und Mieterverband Basel ein.

> IMPRESSUM

Herausgeber: Mieterinnen- und Mieterverband Baselland & Dorneck-Thierstein
Postfach 396, 4005 Basel

Titelbild: Markus Traber

Gestaltung: Markus Traber, St.Gallen

Druck: Kostas Druck, 4123 Allschwil

Steigende Mitgliederzahlen

Erfreulicherweise schlagen sich die vielfältigen Aktivitäten und das in den letzten Jahren verstärkte öffentliche Auftreten des Verbands weiterhin auch bei den Mitgliederzahlen nieder. Per Ende des vergangenen Jahres zählte der Baselbieter MV 6'733 Mitglieder. Dies entspricht einer weiteren Zunahme innerhalb eines Jahres um 3,3 Prozent oder in absoluten Zahlen ausgedrückt um 244 Mitglieder.

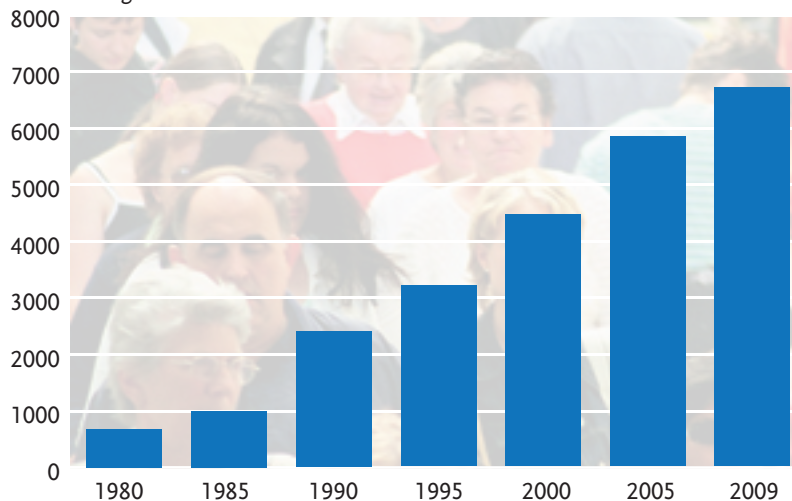
Damit hielt das stetige Wachstum des Verbands auch im Berichtsjahr weiter an. Mittlerweile stellt der MV einen der grossen Verbände dieser Region dar und kann von der Öffentlichkeit wie auch von der Politik nicht mehr übergangen werden.

Mit dieser erfreulichen Entwicklung will sich der Verband aber noch lange nicht zufrieden geben. Je mehr Mieterinnen und Mieter im MV organisiert sind, um so eher gelingt es, die

berechtigten Interessen der Mieterinnen und Mieter zu wahren, ihre Rechte zu schützen und wenn immer möglich weiter auszubauen. Unsere Mitglieder können uns dabei unterstüt-

zen. Informieren Sie Ihre Nachbarinnen und Nachbarn über den MV und motivieren Sie sie zu einem Beitritt. Das Sekretariat stellt Ihnen gerne Beitrittsunterlagen zur Verfügung.

Anzahl Mitglieder



Ausgeglichene Finanzen

Das Budget des vergangenen Jahres sah einen Verlust von rund 15'000 Franken vor. Diese Vorgabe konnte trotz zusätzlicher Aktivitäten und einem Ausbau der Rechtsberatung mit einem Minus von knapp 13'000 Franken mehr als eingehalten werden. Unser Vermögen liegt aber auch nach der Verbuchung dieses Verlustes noch bei weit über 100'000 Franken.

Bewährt hat sich somit auch die vorsichtige Finanzpolitik der vergangenen Jahre, die jeweils mit Überschüssen abschlossen. Im Unterschied zu vielen gewinnorientierten Unternehmen vertrat der Vorstand des MV stets die Meinung, dass diese Gelder

für zukünftige Aktivitäten und Kampagnen zurückgestellt werden sollten. Dieser Weitsicht ist es zu verdanken, dass der Verband seine Kampagne «Mietzinssenkung jetzt» lancieren konnte. Dank der erarbeiteten Reserven war es zudem trotz zwischenzeitlicher Sistierung unserer Rechtsschutzkasse möglich, weiterhin Gruppenfälle zu führen.

Im Sinne einer vorsichtigen Budgetierung rechnet der Verband nur mit einem geringfügigen Mitgliederzuwachs. Die Mitgliederversammlung vom Mai 2009 hat für das laufende Jahr eine Beitragserhöhung beschlossen, die nebst der Deckung der gestiegenen Kosten unseres Rechts-

schutzes auch zusätzliche Mittel für die laufenden Arbeiten vorsieht. Der Vorstand ist deshalb zuversichtlich, dass in diesem Jahr der letztjährige Verlust wieder ausgeglichen werden kann. Damit wird der Verband auch in Zukunft die nötigen finanziellen Reserven besitzen, um jederzeit notwendige Kampagnen zu starten. Mit einer freiwilligen Spende können unsere Mitglieder uns zusätzlich unterstützen.

Die Bilanz sowie die detaillierte Erfolgsrechnung liegen an der Mitgliederversammlung auf oder können telefonisch sowie auf unserer Homepage bezogen werden.

Aufwendungen	Budget 2009	Abschluss 2009	Budget 2010
Löhne und Honorare	246'000.00	260'965.15	271'200.00
Abgaben	209'770.00	210'012.00	272'854.00
Sekretariat und Administration	94'500.00	97'252.15	94'500.00
Total Aufwendungen	550'270.00	568'229.30	638'554.00
Einnahmen	Budget 2009	Abschluss 2009	Budget 2010
Mitgliederbeiträge	518'500.00	523'362.50	621'000.00
Beratungen	9'000.00	8'371.00	17'000.00
Verkauf von Unterlagen	2'500.00	3'379.00	3'000.00
Spenden	4'000.00	8'957.50	5'000.00
Diverse Einnahmen	800.00	1'219.40	300.00
Auflösung von Rückstellungen	0.00	10'000.00	0.00
Total Einnahmen	534'800.00	555'289.40	649'300.00
Gewinn / Verlust	- 15'470.00	- 12'939.90	+ 10'746.00

Kampagne zeigt Wirkung

Die Ausgangslage war aus Sicht der Mieterinnen und Mieter günstig: Im vergangenen Jahr sind die Hypothekarzinsen als Folge der internationalen Finanzkrise deutlich gesunken. Deshalb teilte das Bundesamt für Wohnungswesen eine Senkung des mietrechtlich entscheidenden Satzes auf 3,25% und drei Monate später eine erneute Senkung auf den Tiefstwert von 3% mit. Als Folge davon hatte die überwiegende Anzahl der Mieterinnen und Mieter Anrecht auf eine Senkung ihres Mietzinses.

Im vergangenen Jahr ist der mietrechtlich entscheidende Satz in zwei Schritten auf den Tiefstand von 3% gesenkt worden. Damit möglichst viele Mieterinnen und Mieter von dieser günstigen Situation profitieren konnten, lancierte der MV BL mit der Forderung Mietzinsenkung jetzt! eine vielbeachtete Kampagne. Der Erfolg blieb nicht aus, wie die vielen Rückmeldungen zeigen.

des, welche die Schreiben gezielt in den verschiedenen Überbauungen verteilen.

Hohe Beachtung und vielfältige Reaktionen

Dieser Aufruf stiess auf starke Beachtung und führte zu vielen Reaktionen.

langsam und wenn überhaupt nur unvollständig gesenkt werden. Auch zeigte es sich als richtig, dass der MV die Mieterinnen und Mieter zum Handeln aufforderte, sind doch dem Verband keine grösseren Verwaltungen bekannt, die von sich aus und flächendeckend die Mietzinsen gesenkt haben. Daran vermögen auch die schönen Worte von Markus Meier – Geschäftsführer des Baselbieter Hauseigentümerverbands – in der oberbaselbieter Volksstimme nichts zu ändern, wonach das individuelle Mietverhältnis entscheidend sei und es deshalb gelte, jeweils den Einzelfall zu beurteilen.

Der Trick mit der allgemeinen Teuerung

Eine Mehrheit der Mieterinnen und Mieter erhielt mit der Antwort auf das Senkungsbegehren von ihrer Liegenschaftsverwaltung zwar eine Mietzinsenkung mitgeteilt. Doch diese wurde mit einem simplen Trick gleich wieder weggerechnet resp. deutlich abgeschwächt. Unter dem vielsagenden Titel «Allgemeine Kostensteigerung», manchmal auch «Betriebs- und Unterhaltskostenteuerung» genannt, wurde eine pauschale Gegenrechnung in Höhe von jährlich einem halben Prozent des Nettomietzinses eingesetzt. Damit blieb von der Mietzinsenkung unter dem Strich wenig übrig. In einigen Fällen meinten Vermieter gar, sie könnten auf diesem Weg eine Mietzinserhöhung konstruieren.

Hartnäckigkeit zahlt sich aus

Viele Mieterinnen und Mieter liessen sich von solchen Rechentricks oder auch vom Ausbleiben einer Antwort nicht abschrecken und wandten sich mit Unterstützung des MV an die zuständige Schlichtungsstelle. Den meisten Liegenschaftsverwaltungen war ihr rechtlich schiefes Vorgehen wohl durchaus bewusst. Denn nur so lässt sich erklären, dass in vielen Fällen die blosser Eingabe an die Schlichtungsstelle oder sogar auch nur schon die Aussicht auf eine Eingabe ausreichte, um von der Verwaltung postwendend eine vollständige Senkung zu erhalten.



Bild: m&w

In einer gezielten Kampagne verteilte der MV Informationsschreiben und Musterbriefe.

Wie die Erfahrungen zeigen und wie auch wissenschaftliche Studien bestätigen, müssen Mieterinnen und Mieter jedoch selbst aktiv werden und diese Senkung verlangen. Der Vorstand des Baselbieter Mieterinnen- und Mieterverbandes beschloss deshalb die Lancierung einer Kampagne mit dem Ziel, die Mieterinnen und Mieter zu informieren und sie zum Handeln zu motivieren. Sämtliche Mitglieder des Verbandes erhielten einen speziellen Briefversand. Nebst Infomaterial enthielt dieser eine Vorlage, die nur noch fertig ausgefüllt und dem Vermieter geschickt werden musste. Zusätzlich streute der MV 10'000 Exemplare dieses Muster-schreibens in den grösseren Gemeinden des unteren Baselbietes. Um die Streuverluste möglichst gering zu halten, waren es Mitarbeiter des Verban-

Selbst die regionale Presse berichtete eingehend darüber. Die Basellandschaftliche Zeitung überschrieb ihren Artikel gar mit: «Baselbieter Mieterverband ruft zum Aufstand auf.» Im Anschluss an die Verteilaktion war unsere Rechtsabteilung stark gefordert. Viele Mieterinnen und Mieter schickten uns ihre Unterlagen oder suchten eine Beratungsstelle auf und fragten nach ihrem Anspruch und nach dem Vorgehen. Einen erfreulichen Nebeneffekt stellte auch der Umstand dar, dass es dem Verband so gelang, auch mit Nichtmitgliedern in Kontakt zu treten und diesen im Rahmen des Beratungsgesprächs erfolgreich die Vorteile einer Mitgliedschaft darzulegen.

Die Durchsicht der vielen Vertragsunterlagen bestätigte den Verdacht des MV, wonach die Mieten nur

Weiterer Verlust von zahlbarem Wohnraum

Wer sich auf die Suche nach einer neuen Wohnung begibt, muss zur Kenntnis nehmen, dass eine gleichwertige Wohnung kaum zum bisherigen Mietzins zu finden ist. Dies zeigen auch alle Untersuchungen über die ausgeschriebenen Wohnungen und die neu abgeschlossenen Mietverträge. Der Anstieg fiel in unserer Region zwar nicht so stark aus wie in der Genferseeregion oder auch in Zürich. Doch auch hier stiegen die neu abgeschlossenen Mieten innerhalb eines Jahres um 1,3%. Besorgniserregend dabei ist aber vor allem auch die Tatsache, dass dieser Anstieg in eine Zeit sinkender Zinsen fällt und damit im Widerspruch zum mietrechtlichen Grundgedanken steht. Das Gesetz sieht vor, dass der Mietzins in einem Verhältnis zu den Kosten steht, für die der Liegenschaftseigentümer aufkommen muss. Diese Kosten sind im vergangenen Jahr deutlich gesunken, bei neu abgeschlossenen Mietverhältnissen sind die Mieten hingegen weiter gestiegen.

Doch günstiger Wohnraum verschwindet nicht nur schleichend, sondern häufig unmittelbar und ganz direkt. Liegenschaften, die vor 30 bis 50 Jahren gebaut und seither kaum unterhalten wurden, sind «umfassend saniert» worden. Die Quittung dafür erhalten die Mieterinnen und Mieter im Anschluss an die Bauarbeiten in Form einer deutigen Mietzinserhöhung. Der MV und die betroffenen Mieterinnen und Mieter konnten hier auch im vergangenen Jahr wiederum einige Erfolge verbuchen, gelang es doch, auf dem Rechtsweg die geforderten Mietzinserhöhungen zu reduzieren. Aus der langen Liste dieser Fälle seien an dieser Stelle folgende Überbauungen aufgeführt: Augarten in Rheinfelden, Kornackerstrasse in Frenkendorf, Wyhlenstrasse in Pratteln, Thiersteinerstrasse in Reinach sowie die auf Seite 7 beschriebenen Fälle aus der Dorfmatte Muttenz und dem Allschwiler Grabenmattweg.

Vermeintlich zu verzeichnen sind aber auch Fälle, in denen ganze Liegenschaften leergekündet werden und so zahlbarer Wohnraum verschwindet. Mieterinnen und Mieter erhalten die Kündigung mit der Begründung, der Eigentümer plane den Abbruch der Liegenschaft, um einen Neubau zu

Auch im vergangenen Jahr sind die neu abgeschlossenen Mieten gestiegen und weiterer günstiger Wohnraum wurde wegsaniert. Ebenfalls zugenommen haben Leerkündigungen. Der MV erwartet von der Politik, dass sie sich endlich dieser Probleme annimmt und tragfähige Lösungen präsentiert.

erstellen, oder er plane eine umfassende Sanierung mit einer anschließenden Umwandlung der Mietwohnungen in Stockwerkeigentum. In den letzten Jahren gelangten Fälle wie die Wohnhäuser an der Brückenstrasse und an der Bottmingerstrasse in Binningen, am Schützenweg in Allschwil, an der Talstrasse in Oberwil, an der Bahnhofstrasse in Muttenz, sowie die Leerkündigungen im Oberwiler Wasen in die Schlagzeilen.

Leerkündigungen in Reinach

Kurz vor Jahresende erhielten 30 Mietparteien an der Römerstrasse in Reinach die Kündigung ihres in der Regel langjährigen Mietverhältnisses. Die Liegenschaftsverwaltung, die «Wohnplus AG» aus Zürich, teilte den Betroffenen mit, dass sie eine Totalsanierung plane und deswegen allen Mieterinnen und Mietern kündigen müsse. In einer Medienmitteilung kritisierte der MV dieses Vorgehen aufs Schärfste und verlangte den Rückzug der Kündigungen. Wie viele Beispiele zeigen, sind bei seriöser Planung und unter Einbezug der Betroffenen umfassende Renovationen durchaus auch in bewohnten Häusern möglich. Der MV verlangte stattdessen nach einer gemeinsamen Lösung, welche den Inte-

ressen sämtlicher Beteiligten gerecht wird.

Auf der Hand lag hier allerdings der Verdacht, dass die Eigentümer in erster Linie die mietrechtlichen Schutzbestimmungen umgehen wollten. Das Mietrecht sieht vor, dass nur ein Anteil einer Investitionssumme als Mehrleistung betrachtet wird und auf den Mietzins geschlagen werden kann. Doch mit diesen Leerkündigungen wollte sich der Eigentümer wohl freie Hand verschaffen und neue Mietverträge abschliessen. Neue Mietverträge, bei denen – wie oben ausgeführt – die Mietzinsen meist höher ausfallen als bei einer Anpassung der bestehenden Verträge.

Politik ist gefordert

Im Baselbiet bewegt sich die Quote der leeren Wohnungen seit vielen Jahren bei einem halben Prozent. Somit kann bei weitem nicht von einem funktionierenden Wohnungsmarkt gesprochen werden. Mit dem stetigen Verlust von bezahlbarem Wohnraum verschärft sich dieses Problem weiter. Der MV erwartet deshalb von der öffentlichen Hand, dass sie sich endlich dieser Probleme annimmt und bereit ist, hier tragfähige Lösungen zu entwickeln.



Bild MV BL

Erst wurden die Häuser an der Oberwiler Talstrasse leergekündet. Nun baut sie der Eigentümer aufwendig um und sucht verzweifelt nach Käufern.

Noch ist es ein weiter Weg

Mieterinnen und Mieter sollen bei gleichen finanziellen Verhältnissen und gleicher familiärer Situation gleich viel Steuern bezahlen wie Personen, die im Wohneigentum leben. Mit dieser Forderung führt der MV BL seit vielen Jahren eine engagierte Kampagne. Auf Druck des Verbands, der im Jahre 2005 den Schritt an das Bundesgericht gewagt hatte, musste der Kanton sein Steuergesetz ändern. Das neue Steuergesetz wurde erstmals für das Steuerjahr 2007 angewendet. Nun liegt eine erste Auswertung mit interessanten Zahlen vor. Diese belegen den Erfolg des MV, zeigen aber auch auf, dass es noch ein weiter Weg bis zu einer steuerlichen Gleichstellung ist.

86 Millionen Franken dank Eigenmietwert gespart

Wohneigentümer können ihre Hypothekarzinsen sowie die Kosten für den Unterhalt ihrer Liegenschaft von den Steuern abziehen. Im Gegenzug müssen sie sich einen Eigenmietwert anrechnen lassen. Doch dieser Wert ist bei zwei Dritteln aller Eigentümer nach wie vor tiefer als die Summe ihrer Abzüge. Somit profitiert – allen Wehklagen zum Trotz – die Mehrheit aller Wohneigentümer von der Methode der Steuerberechnung, welche auf dem Eigenmietwert basiert.

Hochgerechnet auf alle Baselbieter Wohneigentümer macht dies die

Auf Druck des MV musste der Kanton sein Steuergesetz ändern. Eine erste Auswertung zeigt, dass Hauseigentümer noch immer 86 Millionen Franken zu wenig Kantonssteuern zahlen. Damit profitieren sie weiter vom System der Eigenmietwertbesteuerung – trotz ihrer ewigen Wehklagen.

stolze Summe von jährlich 86 Millionen Franken aus, welche diese nicht als Kantonssteuern bezahlen müssen. Für den einzelnen Wohneigentümer sind es somit rund 2'000 Franken, welche er jedes Jahr weniger Steuern bezahlt.

Doch ohne die vom MV erzwungene Revision wäre die Summe der Steuerabzüge noch wesentlich höher. Mit dem alten Steuergesetz waren es 80% der Wohneigentümer, die steuerlich profitieren konnten, und insgesamt 110 Millionen Franken zu wenig Kantonssteuern bezahlten.

Damit sind es 24 Millionen Franken, welche die Baselbieter Kantonskasse aufgrund des MV-Engagements zusätzlich jährlich einnimmt. Ein Betrag, den der Kanton mit seinen finanziellen Problemen zur Zeit gut gebrauchen kann. Auch wenn es also noch ein weiter Weg bis hin zu einer wirklichen steuerlichen Gleichbehandlung zwischen Mieterinnen und Mietern einerseits und Personen im selbstbewohnten Eigentum andererseits ist, so kann sich der MV dieses Resultat als Zwischenerfolg auf seine Fahne schreiben. Ein Erfolg, der nur aufgrund eines langjährigen und hartnäckigen Engagements möglich war.

Steuern nach Wahl?

Auch der Hauseigentümerverband ist mit dem jetzigen Steuergesetz unzufrieden. Doch er ruft nach weiteren Privilegien für seine Mitglieder. Mit einer eidgenössischen Volksinitiative verlangt er, dass alle Wohneigentümer, die das AHV-Alter erreicht haben, die Berechnungsmethode ihrer Steuern frei wählen dürfen. Wer also steuerlich besser fährt, wenn er einen Eigenmietwert einsetzt und dafür seine Schuldzinsen und seinen Unterhalt abzieht, wählt diese Berechnungsart. Wer hingegen ein schuldenfreies Haus hat, wählt den Systemwechsel. Ziel für die Wohneigentümer bleibt die «Steueroptimierung». Doch dieser Vorschlag ging selbst dem Bundesrat zu weit. Er schlägt stattdessen einen (beschränkten) Systemwechsel vor. Neu soll zwar für alle Wohneigentümer der Eigenmietwert gestrichen werden. Im Gegenzug dürfen Wohneigentümer aber weiterhin Abzüge für energetische Sanierungen vornehmen, sowie Neuerwerber in den ersten 10 Jahren nach Erwerb einen Abzug für ihre Schuldzinsen einsetzen. Eine solche Änderung wäre für die Bundeskasse einkommensneutral. Nicht so aber für das Baselbiet. Hier müssten Wohneigentümer deutlich tiefer in die Tasche greifen. Da der Baselbieter Regierungsrat die Leitlinie vertritt, Wohneigentümer sollen so wenig Steuern bezahlen, wie nur irgendwie absolut nötig, will er von einem solchen Vorschlag nichts wissen. Dass es ausge-rechnet der Finanzdirektor ist, der eine solche Politik formuliert, und dies erst noch zu einem Zeitpunkt, in dem sich die Finanzlage des Kantons mehr als düster präsentiert, kann nur mit seiner Nähe zum Hauseigentümerverband und zu dessen Präsidenten, der bekannterweise auch gleichzeitig sein Parteifreund ist, erklärt werden.

Noch immer sieht das Steuergesetz viel zu hohe Abzugsmöglichkeiten für Wohneigentümer vor.



Bild: m&w

Dokumentation

Seit mittlerweile 12 Jahren führt der Baselbieter MV eine intensive Auseinandersetzung um mehr steuerliche Gerechtigkeit. Eine aktualisierte Chronik steht zum Download unter www.mieterverband.ch/baselband zum download zur Verfügung.

Vier Jahre Ausdauer und sehr viel Geduld

Im Laufe des Jahres 2005 renovierte die damalige Rentenanstalt und heutige Swiss Life AG zwei Wohnüberbauungen in der Muttenzer Dorfmatte sowie am Allschwiler Grabenmattweg. In sämtlichen Wohnungen wurden Küche und Bad ausgewechselt, die bestehenden Leitungen neu verlegt sowie weitere Unterhaltsarbeiten ausgeführt. Kurz vor Jahresende erhielten sämtliche Mieterinnen und Mieter von der Livit AG, welche diese Liegenschaften verwaltet, eine deftige Mietzinserhöhung mitgeteilt. Der monatlich verlangte Sanierungsaufschlag betrug beispielsweise für eine 90m² grosse Vierzimmerwohnung satte 256 Franken in der Dorfmatte bzw. 241 Franken am Grabenmattweg. Rund 100 Mietparteien wehrten sich gegen die völlig überzogene Forderung und fochten gemeinsam und auf Anraten des Mieterinnen- und Mieterverbandes diese Erhöhung bei der Schlichtungsstelle in Liestal an. Zu diesem Zeitpunkt dachte wohl kaum jemand daran, dass diese Anfechtung erst der Auftakt einer vierjährigen Auseinandersetzung sein sollte.

Viel Ausdauer war gefragt

Das Verfahren erforderte von allen Beteiligten viel Ausdauer und eine grosse Geduld. Die Schlichtungsbehörde teilte die Auffassung der MV-Anwältin, wonach ein grosser Teil der ausgeführten Arbeiten als reiner Unterhalt betrachtet werden muss und somit den Mieterinnen und Mietern nicht in Rechnung gestellt werden kann. Sie schlug deshalb in etwa eine Halbierung der angezeigten Mietzinserhöhung vor, was von der Rentenanstalt im Unterschied zu den 100 Mietparteien nicht akzeptiert wurde. Wenig später legte diese selbst einen Vergleich vor, der jedoch viel zu nahe an der ursprünglichen Forderung lag und deshalb von der überwiegenden Mehrheit der Mieterinnen und Mieter abgelehnt wurde.

Auch das Bezirksgericht Arlesheim als nächste Instanz legte zu erst erfolglos einen Vergleich vor. Im Dezember 2007, also über zwei Jahre nach Abschluss der Bauarbeiten, wurde der Fall vor Gericht verhandelt. In seinem Urteil hielt der Gerichtspräsident fest, dass die ursprünglich verlangte Mietzinserhöhung zu hoch

Im Dezember 2005 erhielten die Mieterinnen und Mieter aus der Muttenzer Dorfmatte sowie vom Allschwiler Grabenmattweg nach einer erfolgten Sanierung eine deftige Mietzinserhöhung. 100 Betroffene setzten sich mit Unterstützung durch den MV gemeinsam zur Wehr. Bis zur erfolgreichen Beendigung dieses Mietzinsstreits dauerte es vier lange Jahre.



Bild: MV BL

ausgefallen sei und senkte den Anteil der Mehrleistungen an der gesamten Investitionssumme von 60% auf 50%. Doch die Mieterinnen und Mieter waren einhellig der Auffassung, dass die sich daraus ergebende Mietzinserhöhung noch immer viel zu hoch sei. Folgerichtig beauftragten sie anlässlich den vom MV organisierten Mieterversammlungen die Anwältin, ihren Fall an das Kantonsgericht in Liestal weiterzuziehen.

Im Februar 2009, also über drei Jahre nach Erhalt der Erhöhungsanzeige, schlug das höchste Baselbieter Gericht einen weiteren Vergleich vor. Doch im Unterschied zu den vier früheren Vorschlägen sowie auch im Unterschied zum Urteil des Bezirksgerichts fand dieser eine breite Unterstützung. Der Gerichtspräsident bezifferte zwar den Anteil der Mehrleistungen ebenfalls bei 50%. Im Unterschied zum Bezirksgericht strich er aber einige höhere Beträge aus der Bauabrechnung, da diese seiner Meinung nach darin nichts zu suchen hätten. Umgerechnet auf den einzelnen m² jeder Wohnung verblieb somit

noch ein monatlicher Aufschlag von Fr. 2.13 in der Muttenzer Dorfmatte bzw. von Fr. 1.90 am Allschwiler Grabenmattweg, was einer deutlichen Reduktion der ursprünglich verlangten Forderung von Fr. 2.85 bzw. 2.68 entspricht.

Es hat sich gelohnt

Mit dieser Einigung konnte der Verband seinen in den vergangenen Jahren wohl grössten Fall in dieser Region zur Zufriedenheit der rund 100 Betroffenen nach vier langen Jahren abschliessen. Die Mieterinnen und Mieter waren sich bewusst, dass der ausgehandelte Aufschlag zwar noch immer eine deutliche Mietzinserhöhung für eine missratene Sanierung darstellt. Doch der ursprünglich verlangte Aufschlag wurde deutlich vermindert. Zudem herrschte eine grosse Ungewissheit über einen allfälligen Fortgang des Verfahrens. Je nach Urteil des Kantonsgerichts hätten die Mieterinnen und Mieter gar nach Lausanne an das Bundesgericht gelangen müssen, was zu einer weiteren Verlängerung des Verfahrens geführt hätte.

Am Allschwiler Grabenmattweg und auch in andern Überbauungen setzten sich Mieterinnen und Mieter erfolgreich zur Wehr.

Rekordansturm und Ausbau

Im vergangenen Jahr herrschte Hochbetrieb an unseren Beratungsstellen. Im zweiten Semester konnte ein eigentlicher Rekordansturm verzeichnet werden. Nachfolgend einige Zahlen dazu.

Persönliche Rechtsberatung. Der Baselbieter Verband bietet gemeinsam mit dem Basler MV Rechtsberatungen in Basel, Liestal, Binningen, Reinach und Pratteln an. Im Rahmen dieser Beratungen wurden im vergangenen Jahr insgesamt 3'607 Beratungsgespräche geführt. Speziell im zweiten Semester setzte – bedingt wohl auch durch unsere Kampagne «Mietzinssenkung jetzt!» – ein eigentlicher Rekordansturm ein.

Telefonische Rechtsberatung. Auch im vergangenen Jahr läutete das Telefon auf unserer Beratungslinie pausenlos. 6'777 Mieterinnen und Mieter, wovon rund die Hälfte aus dem Baselbiet, konnten auf diese Weise rasch und unkompliziert beraten werden.

Schriftliche Rechtsanfragen. 648 Mieterinnen und Mieter aus dem Baselbiet schickten unserer Rechtsabteilung per Briefpost, per Fax oder per E-mail ihre Unterlagen und liessen sich mittels telefonischem Rückruf ihre Rechte sowie ihr weiteres Vorgehen erklären. Innerhalb eines Jahres hat sich die Nachfrage dieser Dienstleistung verdoppelt.

Internet. Vor zwei Jahren waren es noch monatlich 1'600 Mieterinnen und Mieter, welche auf [www.mieter-](http://www.mieterverband.ch)

Die Rechtsberatung stellt für unsere Mitglieder wohl die wichtigste Dienstleistung dar. Im vergangenen Jahr wandte sich eine Rekordzahl von Betroffenen an unseren Verband. Seit Januar hat der MV sein Angebot weiter ausgebaut.

verband.ch die Seiten des Baselbieter MVs anklickten. Für das vergangene Jahr weist die monatliche Serverstatistik über 2'200 Besucher auf. Vermehrt nutzen Mitglieder den für sie geschützten Bereich und laden kostenlos unsere Broschüren auf ihren Bildschirm.

Gruppenberatungen. Der MV BL führte im Rahmen von 12 Gruppenberatungen insgesamt 14 Versammlungen mit betroffenen Mieterinnen und Mietern durch.

Weiterer Ausbau

Aufgrund dieser vermehrten Nachfrage nach Rechtsberatung und auch dem Wunsch vieler Mitglieder nach

Verkürzung der Wartezeiten hat der Verband seine Beratungstätigkeit weiter ausgebaut. So sind in Basel an einem Beratungsabend gleich 5 Rechtsberaterinnen und Rechtsberater anwesend. Neu stehen in Liestal und in Reinach durchgehend jeweils zwei Rechtsberaterinnen und Rechtsberater den Ratsuchenden zur Verfügung.

Seit Januar dieses Jahres haben unsere Mitglieder zudem im Sinne eines Versuches neu die Möglichkeit, sich in Basel einen Termin für eine Rechtsberatung geben zu lassen. Dieses Angebot gilt in erster Linie für diejenigen Mitglieder, denen es nicht möglich ist, unsere abendlichen Beratungen, die nach wie vor ohne Voranmeldung möglich sind, aufzusuchen.



Jolanta Zumbrunn, langjährige telefonische Rechtsberaterin

MV Baselland & Dorneck-Thierstein

Postadresse

MV Baselland und Dorneck-Thierstein
Clarastr. 2, Postfach, 4005 Basel
E-Mail: info@mv-baselland.ch
www.mieterverband.ch/baselland

Sekretariat und Administration

Montag – Freitag von 9 Uhr – 12 Uhr
Montag – Donnerstag von 13 – 16 Uhr
Tel. 061 666 60 90, Fax 061 666 60 98

Persönliche Rechtsberatung

Basel Basel Clarastrasse 2 Montag – Donnerstag 17.00 – 18.30 Uhr (Dienstag / Mittwoch nur für Mitglieder)
Liestal Rebgrasse 15 (Advokaturbüro) Montag 17.30 – 18.30 Uhr

Binningen Curt Goetz-Str. 1 (Gemeindeverwaltung) Dienstag 17.30 – 18.30 Uhr

Reinach Hauptstrasse 10 (Gemeindeverwaltung) Mittwoch 17.30 – 18.30 Uhr

Pratteln Oberfeldstr. 11 A (Anlaufstelle) Donnerstag 17.30 Uhr – 18.30 Uhr

Rechtsberatung auf Termin

In Ausnahmefällen können Mitglieder mit dem Sekretariat einen Termin vereinbaren. Die Rechtsberatung erfolgt in diesem Fall ausschliesslich in Basel.

Telefonische Rechtsberatung

Montag – Freitag von 9 – 12 Uhr
Montag – Donnerstag von 13 – 16 Uhr
Telefon 061 666 69 69

Wohnfachberatung

Nur für Mitglieder und auf Anfrage beim Sekretariat

Schriftliche Anfragen

Senden Sie uns Kopien aller Unterlagen, die zur Beantwortung Ihrer Fragen nötig sind. Die Beantwortung erfolgt ausschliesslich telefonisch. Geben Sie uns deshalb Ihre Telefonnummer bekannt, unter der Sie zu Geschäftszeiten erreichbar sind.