

# Einladung zur Mitgliederversammlung vom 27. Mai 2024

## Jahresbericht 2023

April 2024

MV Baselland und Dorneck-Thierstein

[www.mieterverband.ch/mv-bl](http://www.mieterverband.ch/mv-bl)



Zwei Referenzzinssatzerhöhungen im Jahr 2023 nahmen viele Vermieterinnen und Vermieter zum Anlass für massive Mietzinsaufschläge.

## Liebe Verbandsmitglieder

Der hypothekarische Referenzzinssatz betrug bei seiner Einführung im Jahre 2008 3,5 % und ist danach stetig gesunken, bis auf das Rekordtief von 1,25 % im Jahre 2020. Obwohl die Mieten damit bzw. aufgrund der Entwicklung der wichtigsten Kostenfaktoren in den letzten 15 Jahren hätten sinken müssen, haben die Mieter\*innen in der Schweiz in dieser Zeit – so belegt die Bass-Studie vom Februar 2022 – insgesamt 78 Milliarden Franken zu viel bezahlt, dies wegen zu hohen bzw. «illegalen» Mietrenditen. Damit erfolgte eine gewaltige Umverteilung auf dem Mietwohnungsmarkt. Damit nicht genug: zwei Erhöhungen des Referenzzinssatzes im Jahr 2023 – anfangs Juni auf 1,5 % und anfangs Dezember auf 1,75 % – sowie die angezogene Inflation, veranlassten zahlreiche Vermieter\*innen zu massiven Mietzins erhöhungen. Somit wird das Mietzinsniveau erneut um schätzungsweise 10 % angehoben. Aus sozialpolitischen Gründen besteht hier Handlungsbedarf, denn das geltende Recht bietet offensichtlich zu wenig Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen, wie die vorgenannte Entwicklung deutlich macht. Der MV Schweiz plant seit Mitte 2023 eine Volksinitiative zur Bekämpfung von ständig steigenden Mietzinsen und überhöhten Renditen. Im Bewusstsein, dass Änderungen im Mietrecht erfahrungsgemäss vor allem auch in Zeiten konservativer Strömungen ein steifer Wind entgegen wehen dürfte, beschloss der MV BL, auch nach zeitnahen Lösungen zu suchen, um zunächst den bestehenden Schutzmechanismen in der Rechtsanwendung Nachachtung zu verschaffen. Im Beitrag zur «Schlichtungsstelle BL» kann nachgelesen werden, dass trotz komplexem Mietrecht und gegen den Widerstand der Vermieterlobby eine gewisse Missbrauchskontrolle auf Stufe Schlichtungsstelle möglich ist, welche missbräuchlich hohen Mietzinsen entgegenwirkt.

Herzliche Grüsse



Andreas Béguin,  
Co-Präsident  
MV Baselland



Stephanie Brodbeck,  
Co-Präsidentin  
MV Baselland

## Einladung zur Mitgliederversammlung 2024

Montag, 27. Mai 2024, Kulturhaus Palazzo, Theatersaal,  
Poststrasse 2, Liestal (direkt beim Bahnhof)

### 19 Uhr: Statutarische Geschäfte

#### Traktanden

1. Begrüssung durch das Präsidium
2. Genehmigung der Traktandenliste
3. Protokoll der Mitgliederversammlung 2023
4. Jahresberichte und Verbandsfinanzen, Déchargeerteilung
5. Wahlen: Präsidium, Vorstand und Revision
6. Budget 2024
7. Festsetzung Mitgliederbeitrag 2025
8. Verabschiedungen
9. Diverses

### 20 Uhr: Aktuelle mietpolitische Themen im Kanton Baselland und auf Bundesebene

Referat von *Miriam Locher*,  
SP-Landrätin, Mitglied MV BL



### 20.30 Uhr: Apéro

Im Anschluss an die Versammlung laden wir Sie herzlich zu unserem traditionellen Apéro ein und stossen gerne mit Ihnen auf eine weiterhin erfolgreiche Zukunft unseres Verbands an.

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

Das Protokoll der Mitgliederversammlung 2023, die Bilanz und die Erfolgsrechnung liegen an der Versammlung auf. Vorgängig können diese Unterlagen auch von unserem Sekretariat (061 555 56 50) zugestellt bzw. unter *info@mv-baselland.ch* bezogen werden.

#### Impressum

Herausgeber: Mieterinnen- und Mieterverband Baselland und Dorneck-Thierstein, Pfluggässlein 1, 4001 Basel  
Gestaltung: Atelier Bläuer, Bern  
Druck: Stämpfli AG, Bern  
Beilage zum Magazin Mieten + Wohnen 2.2024  
Illustration Titelbild: Patric Sandri

# Gruppenfall Weidenweg Kaiseraugst: Swiss Life AG verantwortet jahrelanges Seilziehen

Der MV Baselland betreute 2023 unter Beizug seiner Vertrauensanwältinnen mehrere Gruppenfälle, woberüber auf unserer Website Auskunft gegeben wird.

Hervorzuheben ist der im Rahmen des Gruppenfalls «Weidenweg Kaiseraugst» erfolgreich geführte Pilotfall mit einem für die Mieterschaft positiven Entscheid des Bezirksgerichts Rheinfelden vom 24. November 2021, welcher nach rund 8-jähriger Prozessdauer im Mai 2023 in Rechtskraft erwachsen ist.

Anlass zur prozessualen Auseinandersetzung mit der Swiss Life AG gaben gegen Ende 2014 folgende Tatsachen: Die Wohnungen in den von der Swiss Life AG ab 2008 neu erstellten Mietliegenschaften der Überbauung SALIX im Römergarten in Kaiseraugst wurden als Mietobjekte mit Minergie-Standard zur Miete angepriesen und als solche auch vermietet. Die Planungsfirma hat die Liegenschaft als Referenzobjekt für einen Neubau mit Minergie-Label-Zertifikat und automatischer Fensterlüftung mit Abluftanlage vorgestellt. Hellhörig wurden die Mieter\*innen, als den Liegenschaften das zuvor von der kantonalen Minergie-Fachstelle erteilte Minergie-Label 2014 wieder entzogen wurde. Eine Kontrolle hatte ergeben, dass das ausgeführte Lüftungskonzept die Anforderungen des Minergie-Standards nicht erfüllte. Bereits Ende 2014 wandte sich u. a. auch der Mieter im Pilotfall an die Livit AG als Vertreterin der Swiss Life AG und verlangte eine verhältnismässige Herabsetzung des Mietzinses. Das Anliegen des Mieters fand bei der Vermieterin kein Gehör und so kam es nach dem gescheiterten Schlichtungsverfahren zum Prozess vor Gericht. Es gelangten weitere Mietparteien der

Überbauung in gleicher Weise an die Vermieterin, diese erhielten ebenfalls abschlägige Antworten. Die Livit AG teilte den betroffenen Mietparteien lediglich mit, dass der Entzug des Minergie-Zertifikates die Tauglichkeit des Mietobjektes zum vorausgesetzten Gebrauch nicht beeinträchtigt und verneinte mit dieser wenig überzeugenden Begründung einen mangelbedingten Herabsetzungsanspruch. Es liegt auf der Hand, dass eine automatische Fensterlüftung praktisch selbsttätig für ein frisches Raumluftklima in der Wohnung sorgt, was beim mechanischen Lüften nicht der Fall ist. So kam es, dass sich insgesamt 31 Mieterinnen und Mieter mit ihren Anliegen an die Schlichtungsbehörde wandten. Dabei kamen die klagenden Mietparteien und die beklagte Vermieterin überein, die 31 Verfahren auf der Stufe Schlichtungsstelle zu sistieren, um zunächst den Ausgang des vor Gericht hängigen Pilotprozess abzuwarten im Bestreben, dessen rechtskräftiges Ergebnis auf die sistierten Fälle «herabzubrechen».

Das mit dem Pilotprozess befasste Gericht ordnete eine Expertise an, weil sich die Vermieterin u. a. auf den Standpunkt gestellt hatte, der Minergie-Label-Entzug sei zu Unrecht erfolgt. Aufgrund des Berichts des auf Vorschlag der Vermieterin ernannten Experten kam das Bezirksgericht zum Schluss, dass der Mietliegenschaft tatsächlich die angepriesene Minergie-Qualität in verschiedener Hinsicht fehlt. Es hiess die Klage gut und gewährte dem Mieter eine mangelbedingte dauernde Mietzinserhöhung von 5 % seit Mietbeginn.

Der erstinstanzliche Entscheid ist in Rechtskraft erwachsen, nachdem beide Parteien auf eine Beru-

fung an das Obergericht Aargau verzichtet und somit den nach rund 8-jähriger Verfahrensdauer vorliegenden schriftlich begründeten Entscheid akzeptiert hatten.

Zum Leidwesen der 31 Mietparteien war die Swiss Life AG wider berechtigtes Erwarten nicht bereit, den in der Sache gleichermaßen Betroffenen analog dem Ergebnis im rechtskräftigen Pilotprozess eine Mietzinsreduktion von 5 % seit Mietbeginn zu gewähren. Auf Antrag des von der Swiss Life AG neu zugezogenen Rechtsanwalts wurde die Verfahrenssistierung aufgehoben und sämtliche 31 Fälle mussten in der Folge vor der Schlichtungsbehörde verhandelt werden. Die am Schlichtungsverfahren beteiligten Mietparteien boten Hand zu einer gütlichen Einigung und erklärten sich mehrheitlich entsprechend dem Vorschlag der Schlichtungsbehörde mit einer dauernden Mietzinsreduktion von 3 % einverstanden.

Weil jedoch wenige Mieterschaften auf dem richterlichen Ergebnis von 5 % gemäss Pilotfall beharrten, widerrief die Swiss Life AG alle mit Bedenkfrist abgeschlossenen 3 %-tigen Vergleichsvorschläge der Schlichtungsbehörde. Daher kam es in sämtlichen Fällen nun zu 31 Klageverfahren vor Bezirksgericht Rheinfelden, welche derzeit andauern. Es bleibt an dieser Stelle festzuhalten, dass die betroffenen Mietparteien im Glauben auf die Loyalität der Swiss Life AG einer Verfahrenssistierung zugestimmt hatten und sich nun ob deren Verhalten in diesem Vertrauen verständlicherweise enttäuscht sehen. Der MV BL wird die betroffenen Mietparteien weiterhin tatkräftig unterstützen.

## Schlichtungsstelle BL: Statistik – Mietzinserhöhungen – Neue Praxis

Die Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten BL in Liestal ist für das ganze Kantonsgebiet als erste Anlaufstelle für sämtliche Mietstreitigkeiten zuständig. Sie verhandelte bis anhin gesamthaft jeweils durchschnittlich ca. 800 Fälle pro Kalenderjahr. Im Jahre 2023 war ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen: Es wurden insgesamt 2016 Schlichtungsverfahren eingeleitet. Davon betrafen 1356 Fälle Anfechtungen von Mietzinserhöhungen, welche nach dem Anstieg des hypothekarischen Referenzzinssatzes vom Juni und Dezember letzten Jahres eingereicht wurden. Seither hat sich die Anzahl der Eingänge von Mietzinsanfechtungen weiter erhöht, allein im Januar 2024 wurden bereits wieder 276 neue Verfahren eingeleitet.

Im letzten Jahr haben wir – von damaliger Warte aus betrachtet – auf die voraussichtlich bald steigenden Referenzzinsen hingewiesen und die damit einhergehende Möglichkeit für Vermieter\*innen, die Mietzinsen zu erhöhen. Tatsächlich wurde der Referenzzins anfangs Juni 2023 von 1,25 % auf 1,5 % angehoben und anfangs Dezember letzten Jahres gleich nochmals von 1,5 % auf den heutigen Stand von 1,75 % erhöht. Diese erstmals seit 2008 erfolgten Referenzzinssatzerhöhungen nahmen viele Vermieter\*innen zum Anlass, ihren Mieter\*innen massive Mietzinserhöhungen anzuzeigen. Der MV BL hat seinen Mitgliedern unter Zurverfügungstellung einer Musteranfechtung empfohlen, solche Mietzinserhöhungen bei der Schlichtungsstelle anzufechten und dabei auch zu verlangen, dass die Rendite überprüft wird und zwar bereits im kostenlosen Schlichtungsverfahren. Zahlreiche betroffene Mieterinnen und Mieter befolgten den Rat, die Mietzinserhöhungen anzufechten und dabei den Einwand des übersetzten Ertrags zu erheben, weil erfahrungsgemäss viele Vermieter bereits mit

dem bisherigen Mietzins zu viel verdienen. Das Mietrecht erlaubt dem Vermieter, mit dem Mietzins zu verdienen, d. h. eine gewisse Rendite zu erzielen. Der Vermieter darf mit dem Mietzins eine – stattliche – Eigenkapitalverzinsung von aktuell 3,75 % erwirtschaften (2 % über dem Referenzzinssatz von derzeit 1,75 %). Mit dem Mietzins eine höhere Rendite zu erzielen, ist laut Bundesgericht jedoch unzulässig. Ob dies der Fall ist, bedarf der Kontrolle. Diese wird nach geltendem Mietrecht den Mieter\*innen überlassen, indem sie sich gegen unzulässige Mietzinserhöhungen zur Wehr setzen müssen, d. h. diese anfechten, um nicht missbräuchlich hohe Mietzinse zu bezahlen. Umso wichtiger ist, dass bereits im Anfechtungsverfahren vor Schlichtungsstelle Mietzinserhöhungen umfassend unter Einbezug der Renditelage überprüft werden. Bei zulässig erhobenem Einwand des übersetzten Ertrags, dessen Nachweis dem Mieter obliegt, muss der Vermieter die Renditeunterlagen zur Verfügung stellen, um die Überprüfung der Renditelage zu ermöglichen. Kann deren Überprüfung mangels vorgelegter Unterlagen – was erfahrungsgemäss in der Praxis die Regel ist – nicht erfolgen, ist «streng-rechtlich» die missbräuchliche Rendite wegen verletzter Mitwirkungspflicht des Vermieters zu vermuten, eine Mietzinserhöhung ist diesfalls nicht gerechtfertigt.

Mit dem von der Vermieterlobby vorgebrachten Argument des einfachen und formlosen Schlichtungsverfahrens fand jedoch bis vor kurzer Zeit vor Schlichtungsstelle BL keinerlei Renditeüberprüfung statt, der Renditeeinwand wurde schlichtweg nicht gehört und auch die unterlassene Einreichung der Renditeunterlagen blieb folgenlos. Den Parteien wurde eröffnet, sich für eine Überprüfung der Renditeunterlagen «halt» an das Gericht wenden zu müssen,

wollten sie wirklich wissen, was mit dem höheren Mietzins verdient wird. Die angestammte Aufgabe der Schlichtungsstelle zu Schlichten und Streitigkeiten vor Gericht zu vermeiden, wurde damit nicht erfüllt. Nach zähen Verhandlungen der paritätischen Schlichtungskommission konnte Ende November 2023 ein Kompromiss erzielt und damit die sogenannte «Hälfte-Praxis» eingeführt werden. Diese besteht darin, dass bei sog. jüngeren (in den letzten 30 Jahren erstellten oder erworbenen) Liegenschaften die Schlichtungsstelle auf Einwand hin die Rendite überprüft. Die Schlichtungsstelle verfügt dabei die Vorlage der zur Renditeüberprüfung erforderlichen Belege. Kommt die Vermieterschaft dieser Verfügung nicht nach und legt keine oder nur ungenügende Unterlagen vor, kann nicht überprüft werden, ob der höhere Mietzins der Vermieterschaft eine unzulässig hohe Rendite verschafft. Die Schlichtungsstelle schlägt diesfalls den Parteien im Sinne einer «Risikoteilung» eine Mietzinsanpassung vor, bei welcher lediglich die Hälfte der unbestrittenen Erhöhungsgründe berücksichtigt werden. Mit der sogenannten «Hälfte-Praxis» wird eine Beendigung des Rechtsstreits auf der Stufe Schlichtungsstelle vorgeschlagen. Dabei wird offen gelegt, dass mangels vorgelegter Renditeunterlagen eine Beurteilung der Rendite bzw. des Renditeeinwands nicht möglich ist, damit die Prozesschancen nicht abschätzbar sind und die Parteien sich Risiko vor Gericht – je nach Ausgang der Renditeprüfung – zu obsiegen oder zu unterliegen, teilen.

Die Schlichtungsbehörde Dorneck-Thierstein, welcher auf der Mieterseite zwei vom MVBL vorgeschlagene und vom Regierungsrat gewählte Vertreterinnen angehören, folgt dieser Praxis. Die Schlichtungsstelle Basel-Stadt hat sich leider dieser Lösung nicht angeschlossen.

# Jahresbericht 2023 Aus dem Vorstand

Dem Vorstand gehörten 2023 folgende Personen an: Andreas Béguin (Co-Präsident), Stephanie Brodbeck (Co-Präsidentin), Pierre Comment, Julian Herzog, Philippe Hofstetter, Renate Jäggi, Jonathan Marston, Frances Harnisch (Geschäftsleitung), Simon Roth (Geschäftsleitung). Der Vorstand traf sich im Berichtsjahr zu fünf Sitzungen und zwei Retraiten.

Zu den Geschäften des Vorstands im Verbandsjahr gehörten vorab zahlreiche vorbereitende Arbeiten im Zusammenhang mit den beiden Referenzzinssatzerhöhungen von anfangs Juni und Dezember 2023, was auch erhebliche Ressourcen vor allem in personeller Hinsicht auf der Geschäftsstelle bindete. In beträchtlichem Ausmass gefordert waren auch unsere Rechtsberatungsstellen sowie die Administration, welche den Ansturm (siehe Statistik) mit Bravour meisterten. Es wird an dieser Stelle allen Mitarbeiter\*innen, welche zum guten Gelingen der Kampagne beigetragen haben, ganz herzlich gedankt. Hinzuweisen ist dabei insbesondere auf die «Hälfte-Praxis» der Schlichtungsstellen BL und Dorneck-Thierstein, welche sich zu Gunsten der von Mietzinserhöhungen betroffenen Mieter\*innen ausgewirkt hat.

Auf nationaler Ebene hat bekanntlich insofern eine unerfreuliche Entwicklung begonnen, als das Parlament die Aufweichung des Kündigungsschutzes mit Erleichterung von Eigenbedarfskündigungen und weiter verschärften Vorschriften zur Untermiete beschlossen hat. Gegen beide Vorlagen ergriff der MV Schweiz das Doppel-Referendum und sammelte die dafür erforderlichen Unterschriften in Rekordzeit. Der MV Baselland konnte dazu je zirka 1600 Unterschriften beitragen.

Es ist erfreulich, dass unser Verband weiterhin gewachsen ist. So betrug der Mitgliederzuwachs im Jahr 2023 2%. Ende Februar 2024 wurden 8055 Mitglieder gezählt, ein bis anhin erstmals erreichter Mitgliederbestand.

In personeller Hinsicht gab es bei der Schlichtungsstelle Baselland einen Wechsel auf Seite der Interessenvertretung der Mieter\*innen. Nach dem Rücktritt von Simone Bopp schlug der MV Baselland Julian Herzog als Ersatz vor, dessen Wahl als Kommissionmitglied vom Regierungsrat BL validiert wurde.



# Jahresabschluss 2023 Budget 2024 Mitgliederbeitrag 2025

Die Jahresrechnung 2023 des MV BL schliesst mit einem Verlust von 24 184 Franken. Dies ist deutlich besser als der budgetierte Verlust von 58 690 Franken. Zudem mussten keine Rückstellungen aufgelöst werden. Hauptgrund dafür ist, dass der Zusatzaufwand durch die beiden Erhöhungen des Referenzzinssatzes im Juni und Dezember weitgehend mit den bestehenden Personalressourcen abgedeckt wurde. Im Budget war dafür ein Zusatzaufwand von 50 000 Franken und eine gleichzeitige Auflösung von Rückstellungen in der Höhe von 20 000 Franken eingestellt.

Die Personalkosten fallen im Budget 2024 höher aus als im Vorjahr. Dies, weil davon ausgegangen wird, dass im Gegensatz zu 2023 alle Planstellen ganzjährig besetzt werden können. Dazu kommt ein Teuerungsausgleich in der Höhe von 1,7%. Die an der Mitgliederversammlung 2023 beschlossene Erhöhung des Mitgliederbeitrags um 10 Franken wird grösstenteils durch höhere Abgaben aufgezehrt. Für die Finanzierung der Referenden gegen die Verschlechterungen im Mietrecht sind zusätzliche 2 Franken pro Mitglied an den MV Schweiz abzugeben (total 5 statt 3 Franken pro Mitglied). Die Abgaben an den Prozesshilfefonds fallen pro Mitglied um 6 Franken höher aus (total 18 statt 12 Franken pro Mitglied).

	Budget 2023	Prov. Abschluss 2023	Budget 2024
<b>Aufwendungen</b>			
Personalkosten	418 060	422 681	456 052
Abgaben	204 822	208 565	275 625
Sekretariat und Administration	100 000	107 292	101 900
Bildung von Rückstellungen	0	0	0
Referenzzinskampagne	50 000	0	0
<b>TOTAL AUFWENDUNGEN</b>	<b>772 882</b>	<b>738 538</b>	<b>833 577</b>
<b>Einnahmen</b>			
Mitgliederbeiträge inkl. Haftpflicht	684 492	703 588	794 261
Beratungen	1500	1310	1500
Spenden	5000	5213	5000
Diverse Einnahmen	3200	4242	3000
Auflösung Rückstellungen	20 000	0	0
<b>TOTAL EINNAHMEN</b>	<b>714 192</b>	<b>714 353</b>	<b>803 761</b>
<b>Gewinn/Verlust</b>	<b>- 58 690</b>	<b>- 24 184</b>	<b>- 29 816</b>

## Das Letzte

Die Zürcher Liegenschaftsverwaltung Wincasa AG – seit Mai 2023 im Eigentum von Implenia und nach eigener Darstellung führender integraler Immobiliendienstleister der Schweiz – stellte nach den Erhöhungen des Referenzzinssatzes vom letzten Juni und Dezember zahlreichen Mieter\*innen Mietzinserhöhungen zu. Zahlreiche Betroffene haben die Mietzinserhöhungen angefochten und warten nun bereits seit Monaten auf einen Termin bei der Schlichtungsstelle zur Überprüfung der Rechtmässigkeit der angefochtenen Erhöhung. Obwohl während dem Anfechtungsverfahren von Gesetzes wegen der bisherige Mietzins Geltung hat, haben viele

Betroffene von der Wincasa AG Einzahlungsscheine mit dem höheren Mietzins oder auch Mahnungen zu dessen Begleichung erhalten, nicht selten sogar verbunden mit einer Kündigungsandrohung. Auf das gesetzeswidrige Verhalten angesprochen, wollte sich die Wincasa AG angeblich wegen laufendem Verfahren dazu nicht äussern (die bz vom 27. Februar 24 berichtete). Dies dürfte wohl eher eine Ausflucht sein, hat doch eine wie auch immer ausfallende Antwort keinerlei Einfluss auf die Frage der Rechtmässigkeit der angezeigten Mietzinserhöhung bzw. das hängige Verfahren. Da solche Missstände – wie aus der Rechtsberatung bekannt und von unseren VertrauensanwältInnen bestätigt – bei der Wincasa AG seit Juni letzten Jahres gehäuft und auch mehrfach hintereinander

in gleicher Sache auftraten, wäre von der Wincasa AG entsprechend ihrem Anspruch als führender Immobiliendienstleisterin und ihrem Motto «bei uns steht der Kunde im Zentrum» eine Erklärung und aus Sicht der Betroffenen auch eine öffentliche Entschuldigung zu erwarten gewesen. Dem MV BL sind zudem zahlreiche Fälle von vordatierten Mietzinserhöhungen zu Ohren gekommen, welche von der Wincasa AG effektiv erst ca. einen Monat später zuhänden der Betroffenen der Post übergeben wurden. Die Frage, ob dies versehentlich oder mit der Absicht erfolgte, Anfechtungen wegen angenommener Fristversäumnis zu verhindern, dürfte von der Wincasa AG derzeit wegen laufendem Verfahren wohl ohnehin nicht beantwortet werden.