

April 2012



Sonderausgabe
des MV Baselland
& Dorneck-Thierstein



**Neue Geschäftsstelle MV BL
am Pfluggässlein 1 in Basel**

Jahresbericht 2011

**Einladung zur Mitgliederversammlung
vom 7. Mai 2012**



Mieterinnen- und Mieterverband

Liebe Mitglieder

Mit dem Bausparen standen nicht nur Wohneigentums-, sondern auch Mieteranliegen zur Debatte. Denn wenn Bausparen mit dem falschen Mittel der Steuererleichterungen betrieben wird, zahlen letztlich auch die Mietenden drauf. Das haben wir nun mit dem Nein in der Abstimmung vom 11. März erfolgreich verhindert. Doch schon am 17. Juni und wahrscheinlich auch noch im nächsten Herbst werden wir zum gleichen Thema erneut zur Urne gerufen. Was besser könnte illustrieren, dass es sich hier um eine ganz grosse Zwängerei handelt?

Derzeit sind wir also stark in die Politik eingebunden. Doch wir wollen nicht nur Verschlechterungen abwehren, sondern auch Verbesserungen für uns Mietende erreichen. Wie zu lesen war, prüft unser nationaler Verband Volksinitiativen für ein besseres Mietrecht. Das ist gut so. Denn die Rechtsstellung der Mieterinnen und Mieter ist und bleibt mangelhaft. Es geht hier um unsere Kernanliegen, und wir freuen uns schon jetzt auf die Diskussion.

In diesem Jahresbericht legen wir Ihnen Rechenschaft über unsere Tätigkeit ab. Wir dürfen wiederum auf eine anstrengende, aber auch erfolgreiche Zeit zurückblicken. Die stolze Mitgliederzahl von 7000 sowie der Umzug und Neuorganisation unserer Geschäftsstelle stehen im Vordergrund. Wir haben allen Grund, positiv in die Zukunft zu blicken. Die kompetente Beratung in allen Mietfragen ist weiterhin unser Leitsatz. Wir wollen unseren Mitgliedern, also Ihnen, einen Top-Service bieten – dank Ihrer Mithilfe ist dies möglich. Die Mieterbewegung lebte schon immer von aktiver Solidarität. Diese bleibt, allem hektischen Wandel zum Trotz, auch in Zukunft unser zentraler Wert.

Freundliche Grüsse



Sarah Brutschin, Co-Präsidentin



Andreas Béguin, Co-Präsident

Mitgliederversammlung des MV Baselland und Dorneck-Thierstein

Montag 7. Mai 2012, Hotel Restaurant Alfa, Birsfelden

Hauptstrasse 15 (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 10. Mai. 2011
4. Jahresberichte und Verbandsfinanzen
5. Wahlen ins Präsidium, Vorstand und Revision
6. Budget 2012
7. Festsetzung des Mitgliederbeitrages 2013
8. Diverses

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

Das Protokoll der Mitgliederversammlung 2011 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.

20.00: APÉRO

Im Anschluss an die statutarischen Geschäfte laden wir Sie gerne zu einem kleinen Apéro ein. Dort besteht die Möglichkeit zur gegenseitigen Kontaktaufnahme.

20.30: 15 JAHRE KAMPF FÜR GERECHTERE STEUERN – WIR ZIEHEN ZWISCHENBILANZ

Der MV BL führt seit 1997 eine engagierte Auseinandersetzung über gerechtere Steuern für Mieterinnen und Mieter. Höhepunkte sind dabei unser Erfolg vor Bundesgericht im Jahre 2005 sowie selbstverständlich auch die Ablehnung des Bausparens vom 11. März dieses Jahres.

Doch diese Auseinandersetzung geht weiter. Bereits am kommenden 17. Juni müssen wir nochmals über das Bausparen abstimmen. Aller Voraussicht nach findet zudem im September die Abstimmung über eine Volksinitiative statt, die eine weitere Privilegierung der Hauseigentümer verlangt. Gerne möchten wir zu dieser 15jährigen Auseinandersetzung eine Zwischenbilanz ziehen und mit Ihnen gemeinsam weitere Schritte und Aktionen besprechen.

IMPRESSUM

Herausgeber: Mieterinnen- und Mieterverband Baselland
und Dorneck-Thierstein, Pfluggässlein 1, 4001 Basel
Titelbild: Joël Roth, St.Gallen
Gestaltung: Markus Traber, St.Gallen
Druck: Kostas Druck, 4123 Allschwil

Mehr als 7000 Mitglieder

Noch vor einem Jahr schrieben wir an dieser Stelle, dass wir vielleicht bereits im Jahre 2011 unser siebentausendstes Mitglied bei uns begrüssen dürfen. In der Tat gelang es uns, diese Grenze zu überschreiten. Per 1. Januar 2012 betrug der Mitgliederbestand 7026. Damit hielt das seit der Gründung des Verbands im Jahre 1972 ununterbrochen zu verzeichnende Mitglieder-

wachstum auch im vergangenen Jahr mit einer Zunahme von 1,6% weiter an.

Der Vorstand betrachtet diese Mitgliederentwicklung auch als Bestätigung für seine seit Jahren eingeschlagene Verbandspolitik und hält deshalb aus guten Gründen weiter an dieser fest. Je mehr Mieterinnen und Mieter sich im MV zusammenschliessen, umso besser

können sie in ihren Anliegen gestärkt werden. Deshalb auch hier unser Wunsch an unsere Mitglieder: Informieren Sie Ihre Nachbarinnen und Nachbarn, sprechen Sie mit Ihnen über gemeinsame Mietprobleme und machen Sie diese auf den MV aufmerksam. Wir stellen Ihnen gerne auch entsprechendes Informationsmaterial zur Verfügung.

Jahresrückblick 2011

1. Januar 2011

Neue Zivilprozessordnung tritt in Kraft

Nach jahrelangen Diskussionen und Beratungen in diversen Kommissionen und in den eidgenössischen Räten tritt am 1. Januar 2011 die neue Zivilprozessordnung (ZPO) in Kraft. Diese bestimmt erstmals landesweit einheitlich das prozessuale Vorgehen bei rechtlichen Auseinandersetzungen. Für Mieterinnen und Mieter hat diese neue ZPO grosse Bedeutung, wird darin doch festgeschrieben, wie sie zu ihrem Recht gelangen und wie das Verfahren vor Schlichtungsstelle aussieht und abläuft. Der MV hat die Diskussionen über die vielen Jahre intensiv verfolgt und wiederholt für die Mieterinnen und Mieter Partei ergriffen. Der Verband hat mehrfach seine Beraterinnen und Berater, seine Vertrauensanwältinnen und -anwälte sowie seine Kommissionsmitglieder an den Schlichtungsstellen Liestal und Breitenbach zum Informationsaustausch und zur gemeinsamen Weiterbildung eingeladen. Noch ist es verfrüht, sich ein abschliessende Urteil über diese Revision zu fällen. Der Verband wird die Praxis der Schlichtungsstelle weiterhin kritisch begleiten und gegebenenfalls intervenieren.

15. Februar 2011

Betroffene fordern eine höhere Entschädigung

Die 45 MV-Mitglieder aus der Birsfeldener Überbauung Scheuerrain erhalten von ihrer Verwaltung Post. Darin teilt diese allen Mieterinnen und Mietern mit, dass sie für die erfolgte Sanierung der Liegenschaft, die mit grossen Beeinträchtigungen und mit viel Ärger verbunden war und sich unnötig in die Länge zog,



eine Entschädigung von lediglich einem Monat Nettomiete erhalten werden. Der MV ist der Meinung, dass dies viel zu wenig ist und stellt seinen Mitgliedern umgehend ein Musterschreiben zu, mit dem sie eine höhere Entschädigung geltend machen können. Die Schlichtungsbehörde teilt die Auffassung des Ver-

Eine schwarze Null im Finanzabschluss



Das von der Mitgliederversammlung genehmigte Budget 2011 sah einen geringen Überschuss vor. Diese Vorgabe konnte eingehalten werden, die Rechnung schliesst mit einem Gewinn von gut 2000 Franken ab. Besonders erfreulich, dass es gelang, Rückstellungen für zusätzliche Ausgaben für unseren geplanten Bürorumzug zu bilden.

Zu diesem positiven Abschluss haben nebst dem wiederum zu verzeichnenden Mitgliederwachstum auch all die Mitglieder beigetragen, die uns nebst ihrer Mitgliedschaft

eine freiwillige Spende zu kommen liessen. Dafür möchten wir uns an dieser Stelle recht herzlich bedanken. Gerne versichern wir Ihnen, dass wir weiterhin einen sorgfältigen Umgang mit unseren Mitteln pflegen werden. Aufgrund dieses Jahresergebnisses beträgt das Vereinsvermögen unter Berücksichtigung unserer Rückstellungen und des Kampagnenfonds per Ende 2011 165'000 Franken.

Das Budget für das kommende Jahr sieht einen geringen Verlust vor. Als erfreuliches Ergebnis unse-

rer Finanzpolitik der letzten Jahre werten wir die Tatsache, dass die in diesem Jahr anfallenden ausserordentlichen Ausgaben von je 20'000 Franken für unsere kantonalen Aktivitäten im Rahmen der Steuerkampagne sowie die Kosten, die aufgrund des Umzugs unserer Geschäftsstelle anfallen, die Rechnung zum grossen Teil nicht belasten, sondern aus unseren Rückstellungen finanziert werden können.

Der Vorstand des Verbandes

Dem Vorstand des Verbandes gehörten im Berichtsjahr folgende Mitglieder an:

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

Der Vorstand traf sich im vergangenen Jahr zu 9 Sitzungen. An diesen Sitzungen haben zudem Frances Harnisch als Leiterin der Rechtsabteilung und ab Mai auch Verena Gertsch teilgenommen. Verena Gertsch und alle bisherigen Mitglieder stellen sich an der kommenden Mitgliederversammlung für die Wahl in den Vorstand zur Verfügung. Für ihre unentgeltliche Arbeit und das dazu nötige Engagement möchten wir uns bei ihnen recht herzlich bedanken.

Nebst den periodisch anfallenden Geschäften befasste er sich schwerpunktmässig mit der organisatorischen und auch der politischen Ausrichtung des Verbandes.

	Budget 2011	Abschluss 2011	Budget 2012
Aufwendungen			
Löhne und Honorare	289'000.00	287'683.05	289'000.00
Abgaben	277'770.00	278'381.40	282'988.00
Sekretariat und Administration	99'500.00	83'055.12	111'210.00
Ausserordentliche Aufwendungen	0.00	20'000.00	40'000.00
TOTAL AUFWENDUNGEN	666'270.00	669'119.57	723'198.00
Einnahmen			
Mitgliederbeiträge	632'200.00	635'891.29	646'000.00
Beratungen	24'000.00	19'831.10	21'000.00
Verkauf von Unterlagen	2'000.00	1'612.00	2'000.00
Spenden	4'000.00	5'903.00	5'000.00
Diverse Einnahmen	7'300.00	8'051.20	8'300.00
Auflösung von Rückstellungen	0.00	0.00	40'000.00
TOTAL EINNAHMEN	669'500.00	671'288.59	722'300.00
Gewinn/Verlust	+ 3'230.00	+ 2'169.02	- 898.00

Mietzinssenkung jetzt

Jahresrückblick 2011

bands und schlägt in ihrem Vergleich eine Verdoppelung vor, womit die Mieterinnen und Mieter zwei Nettomieten zugute haben.

27. März 2011

Glanzvolle Wiederwahl von Jürg Wiedemann

Vorstandsmitglied Jürg Wiedemann wird mit 1422 Stimmen glanzvoll



in seinem Amt als Landrat bestätigt. Im Vorfeld der Abstimmung erhalten die Verbandsmitglieder in seinem

Wahlkreis einen entsprechenden Aufruf. Jürg Wiedemann hat sich seit seiner ersten Wahl in den Landrat wiederholt für die Interessen der Baselbieter Mieterinnen und Mieter eingesetzt. Der Verband ist sich sehr wohl bewusst, dass im Kanton Basel-Landschaft kaum etwas für die Mieterinnen und Mieter getan wird. Umso bedeutsamer ist daher die Wiederwahl von Jürg Wiedemann.

30. April 2011

Bereits 860 telefonische Beratungsgespräche

Der MV BL führt seit vielen Jahren eine telefonische Beratungslinie. Mieterinnen und Mieter können sich von den Fachleuten des Verbands rasch und unkompliziert beraten lassen. Für unsere Mitglieder sind diese Beratungen selbstverständlich kostenlos. Damit wir rasch auf Schwankungen der Nachfrage reagieren können, halten unsere Beraterinnen und Berater die Anzahl der Beratungsgespräche auf einem Statistikbogen fest. Am 30. April zeigt ein Blick in diese Statistik, dass im laufenden Jahr bereits 860 Beratungsgespräche geführt worden sind. Bis zum Jahresende sind es gar 2425.

Die anlässlich dieser Gespräche geäußerten Fragen und Anliegen betreffen sämtliche mietrechtlichen Themen, wobei zu Jahresbeginn vor allem Anfragen bezüglich nicht oder nur teilweise erhaltenen Mietzinssenkungen im Vordergrund standen.

10. Mai 2011

Gut besuchte Mitgliederversammlung

Die ordentliche Mitgliederversammlung findet wieder einmal in Reinach statt. Im vollen Saal des «Rössli» zieht Co-Präsident Andreas Béguin

Eine Intervention des MV beim Bundesrat schuf die Voraussetzung für die weitere Senkung des Referenzzinssatzes vom 2. Dezember 2011. Umgehend lancierte der MV seine Kampagne «Mietzinssenkung jetzt».

Das Bundesamt für Wohnungswesen gibt alle drei Monate den für Mietzinsanpassungen massgebenden Referenzzins bekannt. Steigt dieser Satz, so können Vermieter eine Mietzinserhöhung ankündigen. Sinkt dieser hingegen, so sind es die Mieterinnen und Mieter, die beim Vermieter eine Senkung verlangen können.

Im Dezember 2010 gab der Bund die Senkung von 3% auf 2,75% bekannt. In den folgenden Ankündigungen sank der ermittelte Durchschnittssatz zwar weiter, doch führte dies wegen der bisher praktizierten, eher seltsamen Berechnungsmethode nicht zu einer weiteren Senkung des Referenzzinses. Erst im Oktober 2011 gab der Bundesrat aufgrund des stetigen Drucks des MV eine neue, bessere Berechnungsweise bekannt. So wurden die Voraussetzungen für eine weitere Senkungsrunde geschaffen.

Kampagne zeigt Wirkung

Unsere Mitglieder wissen aus Erfahrung: Wer in den Genuss einer Mietzinssenkung gelangen möchte, muss selbst aktiv werden und beim Vermieter eine Senkung verlangen. Unsere Mitglieder erhielten dazu gemeinsam mit der Verbandszeitschrift «Mieten & Wohnen» vom Dezember 2011 sowie mit der Beitragsrechnung 2012 einen Musterbrief und weitere Informationen. Da der MV möglichst viele Mieterinnen und Mieter erreichen möchte, hat er seine Medienarbeit für diese Kampagne gezielt verstärkt. Es wurde ein ganzseitiges Inserat in einer grossen Pendlerzeitung platziert. Viele Mieterinnen und Mieter informierten sich umgehend im Internet. Für den Dezember kann unsere Server-Statistik deshalb einen Rekordansturm vermelden. Statt der monatlich durchschnittlichen Besucherzahl von knapp 2800 waren es gegen 6000 Mieterinnen und Mie-



«Noch lange nicht alle Mieterinnen und Mieter profitieren von den rekordtiefen Hypothekarzinsen.»

ter, welche die Seiten der Baselbieter Homepage besuchten, sich dort informierten und einen Musterbrief bezogen.

Zunehmende Ausreden

Doch nicht nur die Zahl der aktiven Mieterinnen und Mieter hat zugenommen, sondern leider auch die Ausreden der Vermieter. Nur in wenigen Fällen wurde auf Anhieb eine vollständige Senkung gewährt. Vielfach setzten Vermieter wie bereits in früheren Senkungsrunden eine sogenannte «allgemeine Kostensteigerung», manchmal auch «Betriebs- und Unterhaltskostenteuerung» genannt, in Höhe von jährlich 0,5% des Nettomietzinses ein. So wurde die Senkung abgeschwächt. In einzelnen Fällen gelang es ihnen sogar, eine Erhöhung herbeizurechnen.

Die Verrechnung der Teuerung ist zwar grundsätzlich erlaubt, doch die gesetzlichen Anforderungen verlangen einen detaillierten Nachweis und dulden erst dann eine pauschale Überwälzung. Den Verwaltungen ist durchaus bewusst, dass sie sich damit auf rechtlich dünnem Eis bewegen. Deshalb empfehlen unsere Beraterinnen und Berater jeweils einen detaillierten Nachweis mittels Belegen von zwei Dreijahresperioden. Falls dieser Nachweis nicht erbracht wird, lohnt sich der Gang an die kantonale Schlichtungsstelle. Oft reicht alleine schon das Nachfragen nach den Belegen aus, um von der Verwaltung ein Schreiben zu erhalten, wonach «eine nochmalige Überprüfung» zu einer vollständigen Senkung geführt hätte.

Bemerkenswert auch, dass Verwaltungen bei Mietverhältnissen,

in denen Mieterinnen und Mieter sich früher erfolgreich gegen diese pauschale Verrechnung gewehrt hatten, von sich aus auf eine Verrechnung verzichteten. Ebenfalls häufig erhielten Betroffene eine abschlägige Antwort ihrer Verwaltung mit der Begründung einer «orts- und quartierüblichen Miete» oder auch einer «mangelnden Rendite». Diese Argumente können die Vermieter zwar einbringen, doch müssten sie auch hier konkrete Zahlen liefern, was in der Praxis schwierig ist. Mieterinnen und Mieter tun deshalb gut daran, auch diese Behauptungen bei der Schlichtungsstelle überprüfen zu lassen.

Erwähnenswert wiederum die Intercity-Verwaltung: Zuerst wurden die Senkungsansprüche statt auf 60 Franken monatlich auf bloss 16 Franken berechnet, um anschließend den Mieterinnen und Mietern mitzuteilen, dass «Mietzinssenkungen unter einem Betrag von 20 Franken im Normalfall nicht vorgenommen werden.» Ebenfalls in die Reihe besonders fauler Ausreden gehört die Antwort eines Vermieters, wonach eine Senkung jetzt nicht angebracht sei, «würden die Hypothekarzinsen doch mutmasslich im Sommer wieder steigen».

Weiterhin Senkung verlangen

Am 2. März 2012 hat das zuständige Bundesamt den bisherigen Satz von 2,5% bestätigt. Damit können alle Mieterinnen und Mieter, die noch keine Senkung verlangt haben, nach wie vor an ihren Vermieter gelangen. Der MV stellt weiterhin im Internet oder auch via Sekretariat Musterbriefe und Infomaterial zur Verfügung.

Die Mehrheit sagte nein

Die Stimmberechtigten wollten nichts wissen vom Baselbieter Bausparen. Selbst im Kanton Basel-Landschaft blieb die Zustimmung knapp.

Freude herrschte am 11. März 2012 bei der Bekanntgabe des Abstimmungsergebnisses zur eidgenössischen Bausparinitiative: Eine klare Mehrheit von 56% aller Stimmberechtigten lehnte die Vorlage ab. Nur gerade fünf Kantone, darunter auch das Baselbiet, stimmten zu.

Auch im Baselbiet umstritten

Die Befürworter rund um den langjährigen Präsidenten des kantonalen Hauseigentümergebietes Hans-Rudolf Gysin sowie dem Finanzdirektor Adrian Ballmer, beides Mitglieder der FDP, versuchten im Abstimmungskampf verzweifelt, das Baselbieter Bausparen als Erfolg zu verkaufen. Doch beide waren nicht in der Lage, den konkreten Nachweis eines Erfolges zu erbringen. Ihre steten Beteuerungen erwiesen sich als plumpe Abstimmungspropaganda.

So erfolgreich das Resultat auf eidgenössischer Ebene, so erfolg-

reich auch der kantonale Ausgang. Auch wenn es hier nicht zu einer Nein-Mehrheit reichte: Der hohe Anteil der Gegnerinnen und Gegner stellte für viele Betrachter eine eigentliche Überraschung dar und wurde auch in den regionalen Medien breit thematisiert.

Eine nähere Analyse der Resultate zeigt Bemerkenswertes. Sieben Baselbieter Gemeinden lehnten die Vorlage ab. Im bevölkerungsreichen Bezirk Arlesheim erfolgte die Zustimmung mit 50,41% nur hauchdünn. In Birsfelden hingegen, einem Ort mit starker MV Verankerung und vielen Mieterauseinandersetzungen, war ein Resultat zu verzeichnen, das nichts an Deutlichkeit zu wünschen übrig lässt: Den 1670 Nein-Stimmen standen gerade mal 950 Ja Stimmen gegenüber, was einer Ablehnung von 63,7% aller Stimmberechtigten entspricht.

Breites Nein Komitee

Seinen guten Teil zu diesem erfreulichen Ausgang hat sicher auch das Baselbieter Komitee «Nein zu den Bausparinitiativen» beigetragen. Auf Bestreben des MV bildete sich ein breites kantonales Abstimmungskomitee mit dem Ziel aufzuzeigen, dass längst nicht alle Baselbieterinnen und Baselbieter hinter dieser Vorlage stehen. Zu den Erst-

unterzeichnenden gehörten Ständerat Claude Janiak (SP), die Nationalrätinnen Susanne Leutenegger Oberholzer (SP) und Maya Graf (Grüne), verschiedene Landrätinnen und Landräte sowie aktive MV Mitglieder.

An der vielbeachteten Medienorientierung vom 13. Februar 2012 in Liestal fassten die Komiteemitglieder Martin Rüegg (Präsident SP BL und Landrat), Maya Graf (Grüne BL) und Urs Thrier (Geschäftsleiter MV BL) nochmals die aus ihrer Sicht wichtigsten Argumente zusammen: Es gibt kein erfolgreiches Baselbieter Bausparen. Dieses ist in erster Linie ein Steuerschlupfloch für die Leute mit höherem Einkommen. Die bisherige staatliche Wohnpolitik stellt in erster Linie Wohneigentumspolitik dar, und es ist höchste Zeit, davon weg und hin zu einer Wohnbauförderung zugunsten der breiten Teile der Bevölkerung zu kommen.

Kampagne geht weiter

Doch die Befürworter des Bausparens wollen nicht aufgeben. Statt ihre Niederlage einzugestehen und endlich von ihren Forderungen Abstand zu nehmen, geht ihre unselige Zwängerei weiter. Bereits am nächsten Abstimmungstermin vom kommenden 17. Juni werden die Stimmberechtigten ein weiteres mal zu dieser Frage Stellung nehmen müssen. Ein demokratisch bedenklicher Vorgang, der wohl einmalig in der Schweiz sein dürfte.

Der MV ist von der Möglichkeit eines erneuten Abstimmungserfolgs überzeugt. Doch wiederum wird dazu ein grosses Engagement des Verbandes sowie aller Bauspargegnerinnen und -gegner nötig sein. Denn diesmal kommt die Vorlage nicht mehr nur von einem Kanton, sondern stammt aus der Feder des nationalen Hauseigentümergebietes, der über wesentlich mehr finanzielle Mittel verfügt und wohl auch gewillt ist, diese in die Auseinandersetzung zu stecken.

Aber selbst das ist noch lange nicht genug. Höchstwahrscheinlich am 23. September 2012 steht eine weitere Vorlage der Hauseigentümer zur Abstimmung. Mit ihrer Vorlage «Sicheres Wohnen im Alter» wollen sie mittels einer teilweisen Aufhebung des Eigenmietwertes ein weiteres Steuerprivileg schaffen. Der MV wird in diesem Jahr deshalb einen langen Schnauf benötigen.

Jahresrückblick 2011

eine positive Bilanz über das vergangene Jahr. Die anwesenden Mitglieder unterstützen die vom Vorstand eingeschlagene Politik und bestätigten die Gremien des Verbands.

Im Anschluss an den traditionellen Apéro lassen wir uns vom Reiner Gemeindepräsidenten Urs Hintermann über die aktuellen Reiner Wohnbauprojekte informieren. Einige Mitglieder fordern den MV auf, in Zukunft mehr Einfluss auf die kommunale Wohnbautätigkeit zu nehmen. In erster Linie gelte es, bei zukünftigen Quartierplanungen sowie auch bei konkreten Bauprojekten den gemeinnützigen Wohnungsbau zu stärken.

9. Juni 2011

Bezahlbarer Wohnraum wird knapp

Auch im Kanton Baselland ist es in den letzten Jahren wesentlich schwieriger geworden, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Die Gründe dieser Entwicklung sind vielfältig. Viele Mieterinnen und Mieter erhalten nach einer aufwendigen Sanierung eine deutliche Mietzinsenerhöhung. In einigen Fällen erfolgt vor der Sanierung gar eine Leerkündigung, damit der Eigentümer sich nicht an die mietrechtlichen Schutzbestimmungen zur Mietzinsgestaltung halten muss und so noch mehr aufschlagen kann. Zudem führen die meisten Mieterwechsel zu einer massiven Erhöhung des Mietzinses. In einer Interpellation vom 9. Juni 2011 fragt deshalb MV-Vorstandsmitglied Jürg Wiedemann den Regierungsrat an, wie er dieses Problem einschätzt und welche Gegenmassnahmen er ergreifen werde.

9. Juli 2011

45 Anfechtungen im Scheuerrain

Im Juni erhalten die Mieterinnen und Mieter aus der Birsfeldener Überbauung Scheuerrain nach der erfolgten Liegenschaftssanierung eine massive Erhöhung ihres Mietzinses. Die Zürich-Versicherung möchte den Mieterinnen und Mietern 65 Prozent der Bausumme als wertvermehr-



Nein zum Bausparen: Eine Mehrheit folgte dem Aufruf des MV.

Baselbieter Politik muss Wohnen fördern

Jahresrückblick 2011

de Investitionen in Rechnung stellen. Der MV fordert alle Betroffenen auf, diese Erhöhungen innerhalb von 30 Tagen bei der Schlichtungsstelle anzufechten. Am 09. Juli 2011 endet die dafür vorgesehene Frist. 45 MV-Mitglieder teilen dem Verband anschliessend ihre Anfechtung mit und bitten um eine anwaltschaftliche Vertretung. Am 8. November 2011 findet die Schlichtungsverhandlung in Liestal statt. Diese reduziert die Erhöhungen massiv. Statt der ursprünglich verlangten 465 Franken soll eine 3-Zimmerwohnung lediglich noch 334 Franken mehr kosten. Bei den 4-Zimmerwohnungen beträgt die Erhöhung im Unterschied zu den verlangten 558 Franken noch 400 Franken. Sämtliche Mieterinnen und Mieter nehmen diesen Vergleich erleichtert an. An der abschliessenden Mieterversammlung erläutert der Verband den Betroffenen diesen Vergleich und erklärt auch das Vorgehen zur Einreichung eines Mietzinssenkungsbegehrens.

24. August 2011

Schlichtungsstelle verhandelt Binninger Leerkündigung

Anfang Mai 2011 erhalten rund 25 Mietparteien aus der Binninger Liegenschaft Hauptstrasse/Streitgasse unter Hinweis auf eine anstehende Sanierung die Kündigung ihres Mietverhältnisses. An der kurzfristig einberufenen Mieterversammlung äussert MV-Geschäftsleiter Urs Thrier den Verdacht, dass die Eigen-



tümerin mit diesen Leerkündigungen die mietrechtlichen Schutzbestimmungen umgehen möchte, um auf diesem Weg im Anschluss an die Sanierung neue Mietverträge mit einem deutlich höheren Mietzins abschliessen zu können.

Am 24. August 2011 findet in Liestal die Schlichtungsverhandlung statt. Die Behörde schlägt eine vergleichsweise grosszügige Erstreckung des Mietverhältnisses von 1,5 Jahren vor, was jedoch von der Vermieterschaft nicht akzeptiert wird. Deshalb unterbreitet die Behörde in der Folge den Parteien einen Urteils-

Wohnen ist viel zu wichtig, als dass es nur dem Markt überlassen werden kann.

Doch leider sieht das die Baselbieter Regierung anders.

Viele Baselbieter Mieterinnen und Mieter kennen die Schwierigkeiten, eine einigermaßen bezahlbare Wohnung zu finden. Den Baselbieter Regierungsrat kümmert dies wenig. Das zeigen seine Antworten auf zwei im vergangenen Jahr von MV-Vorstandsmitglied Jürg Wiedemann eingereichten Interpellationen. Unter dem Titel «Zahlbarer Wohnraum wird rar» fragte Wiedemann den Regierungsrat, was dieser zum stetigen Verlust von bezahlbarem Wohnraum meint und welche Massnahmen er ergreifen wird, um dieser Entwicklung entgegenzuwirken.

Doch der Regierungsrat war nicht bereit, über entsprechende Massnahmen nachzudenken. Stattdessen beurteilte er die angeschnittenen Probleme als «nicht derart gravierend». Einleitend verwies er auf die innerhalb des Baselbiets deutlich gestiegene Wohneigenumsquote. Damit wollte er offenbar – ohne es aber direkt auszuspre-

chen – sein Wunschzenarium skizzieren, wonach sich die Mietprobleme durch das Verschwinden der Mieterinnen und Mieter von selbst lösen werden. Ganz trauen mochte er aber dieser Entwicklung wohl selbst nicht, bemühte er doch anschliessend das Basler Forschungsinstitut BAK Basel um eine Einschätzung des Wohnungsmarktes. Dieses veröffentlichte im September 2011 Zahlen, «welche die Schlussfolgerungen nahe legen, dass sich das regionale Angebot an Wohnungen heute eng an der Nachfrage befindet». Nicht fehlen darf in einer solchen Antwort auch das ach so gern zitierte Beratungsbüro Wüest und Partner, das auch im Baselbiet «Tendenzen zum Gleichgewicht» ausmachen kann.

Wohnungsnot auch im Baselbiet

Mittlerweile ist es fast schon zum Ritual verkommen: Alle Jahre wieder erheben die Statistischen Ämter Basel-Stadt und Basel-Landschaft in enger Zusammenarbeit mit der Immobilienwirtschaft die Anzahl der leerstehenden Wohnungen in dieser Region. Präsentiert wurden diese wiederum Ende August, dieses Mal vom Basler Stadtentwickler Thomas Kessler (!).

Gemäss dieser Erhebung ist der Anteil von leeren Wohnungen wei-

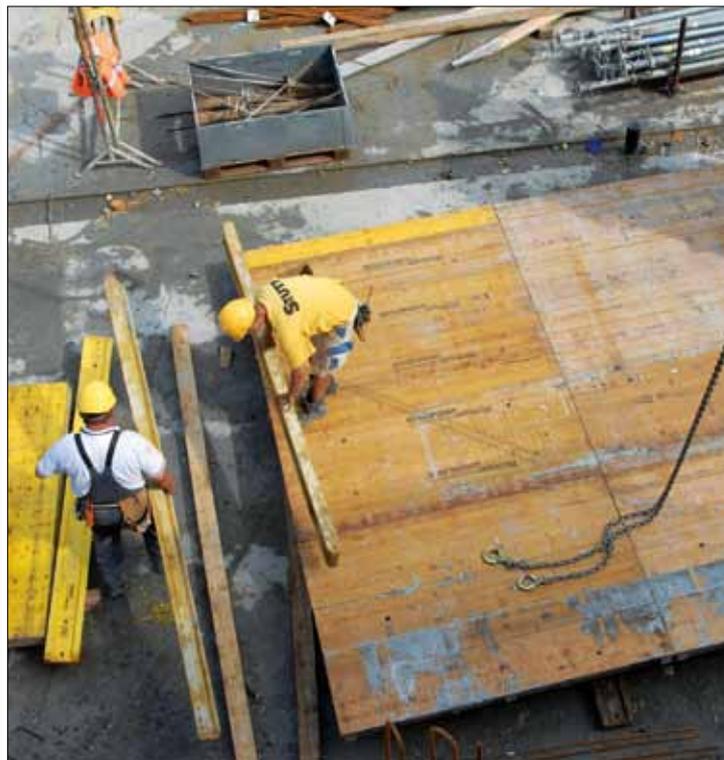
ter gesunken. Im Baselbiet betrug er am 1. Juni 2011 gerade noch 0,4 Prozent, im Vorjahr waren es 0,5 Prozent. Fachleute und auch das Bundesgericht bezeichnen einen solchen Wert als Wohnungsnot. Verschärfend kommt dazu, dass diese 0,4 Prozent einen Durchschnittswert bilden. In einzelnen Regionen des Kantons wie etwa dem Oberbaselbiet lag dieser Wert deutlich darunter. Es waren gar Gemeinden zu verzeichnen, in welchen am Stichtag überhaupt keine Wohnung leer stand.

Eine Anfrage an den Regierungsrat, wie er diese Zahlen einschätzt und was er gegen diese Wohnungsnot zu tun gedenke, wurde ähnlich abschlägig beantwortet, wie die Fragen zum Verlust von günstigem Wohnraum. Auch hier wurden wiederum die hohen Priester des freien Marktes zitiert, die stets weismachen möchten, dass es a) kein Problem gibt und b) falls es doch eines gäbe, dieses sich selbst wieder lösen werde.

Gemeinnützigen Wohnungsbau stärken

Der MV ist trotz dieser Antworten und allen Beteuerungen der Baselbieter Regierung der festen Überzeugung, dass der freie Markt allein nicht in der Lage ist, die Wohn- und Mietprobleme der breiten Bevölkerung zu lösen. Stattdessen braucht es Korrekturen und vermehrt auch Leitplanken, wie sie beispielsweise der gemeinnützige Wohnungsbau aufzuzeigen vermag. Diesen gilt es deshalb zu stärken Denn Wohnen ist letztendlich viel zu bedeutsam, als dass es der Spekulation überlassen werden soll.

Diese Diskussion hat in andern Regionen schon längst eingesetzt. So stimmten beispielsweise am 27. November 2011 die Stadtzürcher Stimmberechtigten einem Volksbegehren mit 76 Prozent Ja-Stimmen zu. Dieses Begehren, das unter anderem auch vom Zürcher MV lanciert wurde, forderte einen deutlich höheren Anteil an gemeinnützigen Wohnungen. Zu diesem Zweck soll unter anderem die Stadt selbst auf dem Liegenschaftsmarkt aktiv werden und eine offensive Baulandbeschaffung betreiben, um den gemeinnützigen Wohnbauträgern entsprechendes Land zur Verfügung zu stellen. Alles Vorschläge, die auch bei uns diskutiert werden müssten.



Das Baselbiet braucht eine aktive Wohnpolitik.

Wiederum viele Rechtsberatungen

Die vielfältigen Dienstleistungen des MV wurden auch im vergangenen Jahr rege genutzt. Der vor zwei Jahren getätigte Ausbau hat sich somit bewährt.

Die verschiedenen Dienstleistungen des Verbands wurden auch im vergangenen Jahr wiederum rege genutzt. Ein Vergleich der monatlichen Aufstellungen unserer Beratungstätigkeit zeigt ein ähnliches Bild wie im vergangenen Jahr. Stark zugenommen haben die Besuche auf unserer Internetseite www.mieterverband.ch/baselland



Die Zahlen

► **Persönliche Rechtsberatung.** Der Baselbieter Mieterinnen- und Mieterverband bot im vergangenen Jahr wiederum persönliche Rechtsberatung an den Beratungsstellen in Basel, Liestal, Binningen, Reinach und Pratteln an. Unsere Fachleute führten dabei 1039 Beratungsgespräche, praktisch gleich viele wie im Vorjahr (1035). Häufigstes Anliegen der Ratsuchenden im ersten Quartal war die Überprüfung der Antworten auf die Senkungsbegehren, welche die Mieterinnen und Mieter aufgrund des im Dezember 2010 erneut gesunkenen Referenzzinssatzes einreichten.

► **Telefonische Rechtsberatung.** Insgesamt 2425 (Vorjahr 2526) Mieterinnen und Mieter wandten sich mit ihren Rechtsanfragen an die vom MV BL betriebene telefonische Beratungslinie.

► **Schriftliche Rechtsanfragen.** 573 (Vorjahr 548) Baselbieter Mieterinnen und Mieter sandten uns ihre Unterlagen per Briefpost, per Fax oder per Mail zu.

► **Internetzugriffe.** Die Anzahl Besucherinnen und Besucher auf unserer Homepage stieg deutlich an. Während die Serverstatistik für das

Jahr 2010 noch monatlich im Schnitt 2112 Besucherinnen und Besucher auswies, stieg diese Zahl im vergangenen Jahr auf 2781. Spitzentag war mit 432 Besucherinnen und Besucher der 1. Dezember, der Tag, an dem das Bundesamt die Senkung des Referenzzinssatzes auf 2,5% bekanntgab.

► **Mandatsführung.** Der MV verfügt über eine Liste von Vertrauensanwältinnen und -anwälte. Diese vertreten gegebenenfalls unsere Mitglieder in einem Verfahren. Seit dem vergangenen Jahr führen Angestellte des Verbands neu im Namen des MV ebenfalls Verfahren und vertreten Mitglieder vor der Schlichtungsstelle. In insgesamt 11 Fällen konnten auf diesem Weg Vergleiche erzielt werden, die von unseren Mitgliedern mit grosser Zufriedenheit unterzeichnet wurden.

► **Gruppenberatungen.** Der Verband führte gemeinsam mit den Betroffenen und mit einem jeweils beigezogenen Vertrauensanwalt 13 Gruppenfälle (Vorjahr 10).

► **Wohnfachberatung.** Mitglieder können Fachleute beiziehen und sich beim Ein- und Auszug sowie bei der Beurteilung von Mängeln unterstützen lassen. Diese Dienstleistung wurde im vergangenen Jahr 68 mal in Anspruch genommen (Vorjahr 102).

Einseitige Förderung

Im März 2011 zog der später abgewählte Baselbieter Regierungsrat Jörg Krähenbühl jubelnd Zwischenbilanz zum energetischen Förderprogramm des Kantons. Eine kritische Sicht auf dieses Programm ist jedoch nötig. Selbstverständlich begrüsst der MV die energetische Sanierung aller Liegenschaften, unabhängig ob sie sich in Eigentum oder in Miete befinden. Der sorgsame und nachhaltige Umgang mit unseren Ressourcen ist ein zentrales Gebot der Stunde und duldet keinen weiteren Aufschub.

Die vorgelegten Zahlen zeigen jedoch, dass 85% der Gesuche von Einfamilienhausbesitzern eingereicht wurden und dass für diese Projekte 66% aller Mittel gesprochen wurden. Mietwohnungen profitierten lediglich zu 3% von den

Kantonsbeiträgen. Damit findet unter dem Deckmantel «Ökologische Sanierung» eine weitere Umverteilung statt. Eine Umverteilung weg von den Mieterinnen und Mietern hin zu den Wohneigentümern. Dies erstaunt auch nicht, ist der Regierungsrat doch bewusst eine «strategische Partnerschaft» (Zitat) mit den Hauseigentümern eingegangen. Der Einbezug der Mieterinnen und Mieter wurde trotz einer entsprechenden Anfrage des Verbands nicht für nötig gehalten.

Wohneigentümer in die Pflicht nehmen

Grosses Thema im Baselbiet sind zurzeit die Kantonsfinanzen, die sich in beträchtlicher Schieflage befinden. Im Juni 2011 schickte der Regierungsrat unter dem Titel «Ent-

lastungspaket 12/15» ein drastisches Sparprogramm in die Vernehmlassung. In seiner Stellungnahme gab sich der MV im Unterschied zur überwiegenden Mehrheit der Vernehmlassungsantworten nicht mit der Beurteilung der von der Regierung vorgeschlagenen Abbauschritte zufrieden. Stattdessen forderte er Korrekturen auch auf der Einnahmeseite, sind die fehlenden Finanzen doch genau die Folge einer verfehlten Steuerpolitik in den letzten Jahren. Konkret verlangte der Verband, dass gerade im Hinblick auf die vielerorts so gerne zitierte «Opfersymmetrie» auch die Wohneigentümer ihren Beitrag zu leisten haben und dass dazu die Eigenmietwerte deutlich angehoben werden und die pauschalen Abzugsmöglichkeiten für den Liegenschaftsunterhalt zu beschränken sind.

Jahresrückblick 2011

vorschlag, der die Missbräuchlichkeit der Kündigung beinhaltet. Um ihren Anspruch durchzusetzen, muss die Vermieterschaft deshalb an das Bezirksgericht gelangen. An der Verhandlung schlägt der Gerichtspräsident einen Vergleich vor, in den die Mieterinnen und Mieter mit gutem Grund einwilligen können.

8. September 2011 Wohnungsnot auch im Baselbiet

Alle Jahre wieder und somit auch in diesem Jahr bestätigen die Ende August publizierten Erhebungen, was Mieterinnen und Mieter selbst schmerzlich erfahren müssen: Im Baselbiet fehlt es an Wohnungen. Seit vielen Jahren bewegt sich die Zahl leerstehender Wohnungen bei rund 0,5 Prozent. Dieses Jahr ist sie gar auf 0,4 Prozent gesunken. Fachleute und auch das Bundesgericht sprechen bei solchen Werten von Wohnungsnot. Nicht so der Baselbieter Regierungsrat. Er lässt über das Statistische Amt sowie über den Basler Stadtentwickler ausrichten, dass hier weiterhin alles bestens bestellt sei und allenfalls auftretende Probleme in andern Regionen viel gravierender seien. MV-Vorstandsmitglied Jürg Wiedemann reicht deshalb am 8. September eine Interpellation ein, in der er die Haltung des Regierungsrates kritisch hinterfragt.

26. Oktober 2011 Neue Methode zur Referenzzinsberechnung

Der mietrechtlich relevante Referenzzins befindet sich seit geraumer Zeit auf einem Rekordtief. Doch aufgrund einer unsinnigen Berechnungsmethode hatten Mieterinnen und Mieter bis anhin nicht die Möglichkeit, in den Genuss einer fälligen Mietzinssenkung zu gelangen. Auf anhaltenden Druck des MV hin gibt der Bundesrat am 26. Oktober eine längst notwendige Änderung der Berechnungsmethode bekannt. Damit ist klar, dass bei der nächsten Bekanntgabe am 1. Dezember 2011 der Satz noch 2,5 Prozent betragen wird. Der MV nutzt diese Zeit und erarbeitet die für die bevorstehende Senkungsrunde notwendigen Unterlagen und Informationsmaterialien. Denn auch diesmal gilt: Eine Mietzinssenkung werden nur diejenigen erhalten, die sich aktiv darum bemühen.

Neue Geschäftsstelle MV BL am Pfluggässlein 1 in Basel

Jahresrückblick 2011

9. November 2011

Bundesrat setzt Bausparabstimmung fest

Der Kanton Basel-Landschaft kennt als einziger Kanton das steuerbefreite Bausparen. Obwohl seit dem Jahre 2005 bundeswidrig, wird das Bausparen jedes Jahr mit fadenscheinigen Begründungen verlängert. Um das Steuerprivileg zu retten, reichten die Befürworter gar eine eidgenössische Volksinitiative ein. An seiner Sitzung vom 9. November 2011 setzt der Bundesrat die Abstimmung zu dieser Vorlage auf den 11. März 2012 an. Da in dieser eidgenössischen Abstimmung das Baselbiet speziell im Fokus steht, ist auch der MV BL besonders gefragt. Der Vorstand setzt sich in den folgenden Wochen intensiv mit dieser Abstimmung auseinander und lanciert die Gründung eines Komitees.

12. Dezember 2011

Endlich Einigung im Augarten

Die in Rheinfelden gelegene Siedlung Augarten stellte eine der grössten Renovationsbaustellen der Schweiz dar. Im März 2010 erhielten die Mieterinnen und Mieter der dritten und letzten Sanierungsetappe ihre Mietzinserhöhung. Über 30 Mietparteien fochten auf Anraten des Verbands diese Erhöhung gemeinsam an und liessen sich von einem Vertrauensanwalt vertreten.



Der Fall warf in der Region hohe Wellen auf und fand wiederholt Eingang in die Medien. Umstritten war insbesondere auch, inwiefern Mieterinnen und Mieter für einen Lift bezahlen müssen, den sie so gar nie gewollt haben.

Am 12. Dezember 2011 kann der Verband endlich den Abschluss des Verfahrens bekanntgeben. Dank dem Gang an die Schlichtungsstelle sowie den anschliessenden Verhandlungen bezahlen die Mieterinnen und Mieter, die die Erhöhung angefochten hatten, jährlich insgesamt rund 27'500 Franken weniger Miete.

Basel

Der MV wurde Opfer seines eigenen Erfolgs. Aufgrund des stetigen Mitgliederwachstums sowie der zunehmenden Nachfrage nach Rechtsberatungen platzten unsere Büros an der Clarastrasse in Basel aus allen Nähten. Glücklicherweise konnte zur grossen Zufriedenheit aller Beteiligten rasch ein neuer Standort gefunden werden.

Ab dem 1. April 2012 befindet sich die Geschäftsstelle des MV BL und damit auch unsere Basler Rechtsberatungsstelle am Pfluggässlein 1 (Ecke Freie Strasse 40). Für Sie als Mitglied wird es damit noch einfacher, uns und unsere Basler Beratungsstelle zu erreichen. Sämtliche Vorortstramlinien halten in unmittelbarer Nähe, und von den Tramhaltestellen Barfü-

serplatz und Marktplatz sind es nur wenige Minuten zu Fuss.

Beachten Sie dazu auch unsere geänderte Anschrift sowie unsere neuen Telefonnummern und Öffnungszeiten.

Liestal

Ebenfalls eine neue Adresse weist unsere Rechtsberatungsstelle in Liestal auf. Ab dem 1. April finden Sie uns an der Gitterlistrasse 8 zu der gewohnten Zeit von jeweils Montag 17.30 bis 18.30 Uhr.

Pratteln

Unsere Rechtsberatungsstelle Pratteln mussten wir aufgrund der ungenügenden Erreichbarkeit schliessen. Wir bitten deshalb unsere

Mitglieder, die Beratungsstellen in Liestal, Basel, Binningen und Reinach aufzusuchen.

Reinach

Keine Änderungen zu verzeichnen sind bei unserer Beratungsstelle in Reinach. Diese steht Ihnen jeweils am Mittwoch von 17.30 bis 18.30 Uhr an der Hauptstrasse 10 zur Verfügung.

Telefonische Rechtsberatung

Unsere telefonische Rechtsberatung erreichen Sie neu von Montag bis Donnerstag von 13 bis 16 Uhr unter der Nummer 061 555 56 56.

Ab 1. April 2012 neue Adresse und neue Telefon-Nummern

Internet und E-Mail bleiben unverändert.

Mieterinnen- und Mieterverband Baselland und Dorneck-Thierstein

Postadresse

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

Sekretariat und Administration

Montag bis Freitag von 9.00 bis 12.00 Uhr
Montag bis Donnerstag von 13.00 bis 16.00 Uhr
Telefon 061 555 56 50
Fax 061 555 56 58

Persönliche Rechtsberatung

Basel, Pfluggässlein 1, Dienstag und Donnerstag 17.00 bis 18.30 Uhr
Liestal, Gitterlistrasse 8 (Advokaturbüro), Montag 17.30 bis 18.30 Uhr
Binningen, Curt Goetz-Str. 1 (Ge-

meindeverwaltung), Dienstag 17.30 bis 18.30 Uhr (nicht in den Schulferien)

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 13.00 bis 16.00 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 Beantwortung Ihrer Fragen nötig sind. Die Beantwortung erfolgt ausschliesslich telefonisch. Geben Sie uns deshalb Ihre Telefonnummer bekannt, unter der Sie zu Geschäftszeiten erreichbar sind.