

Einladung zur Mitgliederversammlung vom 10. April 2019

Jahresbericht 2018



Liebe Verbandsmitglieder

Wiederum legen wir Ihnen den neuen Jahresbericht vor. An interessanten Themen mangelte es auch 2018 nicht. Darunter sind einige Evergreens. Zum Beispiel das notorische Verhindern einer aktiven Baselbieter Wohnpolitik oder die steten Versuche von Hauseigentümerkreisen, Steuervorteile auf Kosten der Mietenden herauszuholen. Bereits zum dritten Mal müssen wir deswegen ans Bundesgericht gelangen. Lesen Sie dazu unseren Bericht im Innern. Zweimal waren wir schon in Lausanne erfolgreich. Und die Chancen stehen gut, dass uns das höchste Gericht auch ein drittes Mal Recht geben wird.

Ein ähnlicher Evergreen sind die Versuche, unsere an sich schon limitierten Mieterrechte in der Schweiz weiter abzubauen. Diesbezüglich mahlen die parlamentarischen Mühlen in Bern auf Hochtouren. Die noch bestimmende Mitte-rechts-Mehrheit lässt bisher nichts Gutes ahnen. Es sieht im Moment so aus, als dass wir uns mit nationalen Referenden gegen die drohenden Verschlechterungen bei der Anfechtung der Anfangsmiete sowie den Abwehrmitteln gegen ungerechtfertigte Mietaufschläge zur Wehr setzen müssten.

Eine Hoffnung, dass es nicht so weit kommt, sind die in diesem Jahr anstehenden Wahlen. Sowohl bei den Baselbieter Wahlen vom 31. März wie auch im Herbst bei den National- und Ständeratswahlen liegt es an uns, konsequent nur klar mieterfreundliche Politikerinnen und Politiker zu wählen. Ob unser Kanton sich endlich für eine aktive Wohnpolitik entscheidet und ob in Bern unser Mietrecht geschwächt wird, hängt entscheidend von diesen Wahlgängen ab. Für die Baselbieter Regierungsratswahlen empfehlen wir Ihnen Kathrin Schweizer. Sie unterstützt unsere Forderungen für ein mieterfreundliches Baselbiet und hat dazu im Landrat verschiedene Vorstösse eingereicht.

Im Übrigen freuen wir uns, wenn Sie den MV bei Freunden, Bekannten und am Arbeitsplatz als zuverlässigen und fachkundigen Partner in allen Fragen rund um das Mieten und Wohnen bekannt machen. Der MV ist eine Organisation der Zivilgesellschaft und lebt vom Engagement und der Überzeugung seiner Mitglieder. Der MV – das sind Sie!



Urs Thrier, Geschäftsführer

Mitgliederversammlung des MV Baselland und Dorneck-Thierstein

Mittwoch, 10. April 2019, 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 26. April 2018
4. Jahresberichte und Verbandsfinanzen
5. Wahlen ins Präsidium, Vorstand und Revision
6. Budget 2019
7. Festsetzung des Mitgliederbeitrages 2020
8. Änderung Art. 31 der Statuten, Präzisierungen zum Datenschutz
9. Diverses

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

Das Protokoll der Mitgliederversammlung 2018, die Bilanz und die Erfolgsrechnung sowie der Statutenantrag des Vorstands liegen an der Versammlung auf oder können vorgängig telefonisch auf dem Sekretariat oder auch unter www.mieterverband.ch/baselland bezogen werden.

20.00 UHR: Die Baselbieter Wahlen vom 31. März 2019

Was bedeutet das Wahlergebnis für die Mieterinnen und Mieter und was können wir von der neu gewählten Regierung und vom frisch zusammengesetzten Landrat erwarten? Eine Einschätzung dazu liefert uns Adil Koller, Landrat und Vorstandsmitglied des MV BL.



Adil Koller

20.30 UHR: APÉRO

Im Anschluss an die Versammlung laden wir Sie wiederum zu unserem traditionellen Apéro ein. Gerne stossen wir dort mit Ihnen auf ein weiteres und hoffentlich erfolgreiches Verbandsjahr an.

IMPRESSUM

Herausgeber: Mieterinnen- und Mieterverband Baselland
und Dorneck-Thierstein, Pfluggässlein 1, 4001 Basel
Titelbild: EFEU
Gestaltung: Hannah Traber, St.Gallen
Druck: Aktas Satz + Druck, 4123 Allschwil

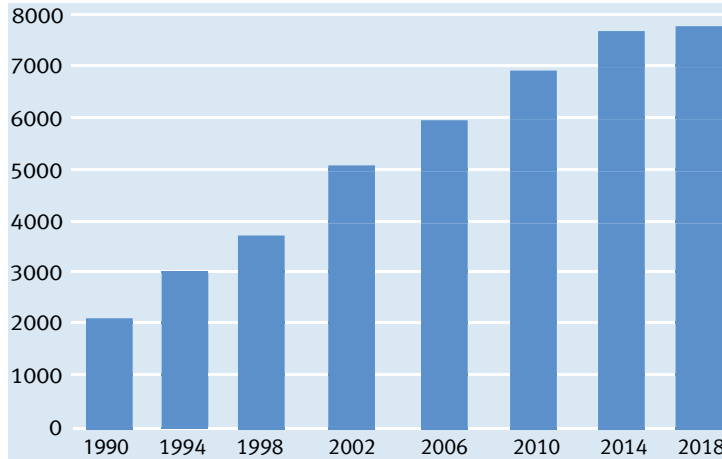
Leichter Mitgliederrückgang

Am Jahresende zählte der Baselibieter Mieterinnen- und Mieterverband neu 7749 Mitglieder. Zwar konnten wir 644 Mieterinnen und Mieter im Laufe des vergangenen Jahres neu bei uns im Verband begrüßen (Vorjahr 779). Doch diesen vielen Eintritten stehen leider Mitgliederaustritte in Höhe von 832 (Vorjahr 695) gegenüber. Erstmals muss der Verband somit in seiner knapp 50-jährigen Geschichte einen Rückgang vermelden.

Doch wir sind überzeugt, dass dies keine Abkehr vom Wachstumstrend der Vergangenheit darstellt und dass wir, auch angesichts der sich verschärfenden Miet- und Wohnprobleme in unserer Region, in Zukunft wieder steigende Mitgliederzahlen vermelden können. Voraussetzung dazu ist jedoch, dass es gelingt, den Verband stärker in der Öffentlichkeit sichtbar zu machen. Sie als Mitglied

können uns dabei unterstützen. Sprechen Sie mit Ihren Nachbarinnen und Nachbarn über gemeinsame Mietprobleme, machen Sie sie auf den MV aufmerksam und wenden Sie sich bei

auftauchenden Problemen rechtzeitig und gemeinsam an den Verband. Unser Sekretariat stellt Ihnen gerne entsprechende Informationen zur Verfügung.



Aktuell zählt der Verband 7749 Mitglieder

Budget eingehalten

Das von der Mitgliederversammlung im vergangenen Jahr verabschiedete Budget sah einen geringen Verlust vor. Stattdessen schloss das vergangene Jahr mit einem kleinen Überschuss ab und dies trotz einem leichten Mitgliederrückgang. Massgeblich beigetragen zu diesem guten Ergebnis haben nicht budgetierte Einnahmen sowie teilweise geringere Ausgaben. Bemerkenswert am Ergebnis sind auch die Tatsachen, dass wir die zusätzlichen Abgaben, die für die Programmierung eines neuen Mitgliederwaltungsprogramms erforderlich waren, sowie alle Ausgaben aufgrund unseres Kampfs für gerechtere Steuern vollständig aus der laufenden Rechnung finanzieren konnten und dass wir dazu nicht auf Rückstellungen zugreifen mussten. Letzteres war aber nur dank



der vielen zusätzlichen Spenden unserer Mitglieder möglich.

Der Vorstand beantragt der Mitgliederversammlung vom 10. April 2019, den Überschuss von 1049 Franken und 92 Rappen zum Verbandsvermögen zu schlagen. Dieses beträgt somit rund 122'000 Franken. Für al-

lenfalls notwendige Kampagnen, beispielsweise im Falle einer Veränderung des Referenzzinssatzes, verfügt der Verband zudem über einen mit 80'000 Franken gut gefüllten Kampagnenfonds. Zudem steht für den weiteren Verlauf unserer Auseinandersetzung um gerechtere Steuern eine Rückstellung von noch immer 15'000 Franken zur Verfügung.

Das Budget des laufenden Jahres sieht wiederum einen ausgeglichenen Abschluss vor. Bereits berücksichtigt ist darin die vom Schweizer Dachverband beschlossene Bildung einer finanziellen Rückstellung für ein allenfalls notwendiges Referendum gegen den Abbau von mietrechtlichen Schutzbestimmungen

Die detaillierte Erfolgsrechnung für das Jahr 2018 und die Bilanz per 31. Dezember 2018 werden an der Mitgliederversammlung aufliegen oder können vorgängig auf dem Sekretariat oder auf unserer Website angefordert werden.

| | Budget 2018 | Abschluss 2018 | Budget 2019 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Aufwendungen | | | |
| Löhne und Honorare | 348'500.00 | 348'603.05 | 356'500.00 |
| Abgaben | 270'484.00 | 270'381.75 | 248'500.00 |
| Sekretariat und Administration | 108'697.80 | 118'200.53 | 112'397.80 |
| Rückstellung SMV | 7'937.00 | 0.00 | 7'750.00 |
| TOTAL AUFWENDUNGEN | 735'618.80 | 737'185.33 | 725'147.80 |
| Einnahmen | | | |
| Mitgliederbeiträge inkl. Haftpflicht | 713'500.00 | 709'714.40 | 709'820.00 |
| Beratungen | 9'000.00 | 6'000.00 | 4'000.00 |
| Spenden | 6'000.00 | 14'235.05 | 6'000.00 |
| Diverse Einnahmen | 6'500.00 | 8'285.80 | 5'200.00 |
| Auflösung Rückstellungen | 10'000.00 | 0.00 | 0.00 |
| TOTAL EINNAHMEN | 735'000.00 | 738'235.25 | 725'020.00 |
| Gewinn/Verlust | -618.80 | +1'049.92 | -127.80 |

JAHRESRÜCKBLICK 2018

Durch das Jahr

Die zentrale Anlaufstelle für unsere Mitglieder, aber auch für Interessierte und weitere Ratsuchende ist unsere Rechtsabteilung. Auch aus diesem Grund nimmt sie einen hohen Stellenwert in unserer täglichen Verbandsarbeit ein. Damit der Verband aber seinem darüber hinausgehenden Anspruch und auch seinem statutarischen Auftrag nach einem umfassenden Schutz der Interessen der Mieterinnen und Mieter gerecht werden kann, sind weitere vielfältige Aktivitäten und unterschiedliche Arbeiten nötig. Um unseren Mitgliedern darüber einen Eindruck zu vermitteln, haben wir wiederum stellvertretend aus einer langen Liste für jeden Monat ein einzelnes Ereignis herausgegriffen.

4. Januar 2018

Voller Saal in Binningen

Das neue Jahr beginnt mit einer Mieterversammlung. Kurz vor Weihnachten erhalten die Mieterinnen und Mieter aus der Kerngartenstrasse Binningen nach einer äusserst mühsamen Sanierung eine drastische Mietzinserhöhung. Umgehend und noch vor den Feiertagen laden wir alle Betroffenen auf den 4. Januar zu einer Infoversammlung ein. An dieser rät Geschäftsleiter Urs Thrier die Erhöhung unbedingt bei der Schlichtungsstelle anzufechten und beantwortet die zahlreichen Fragen zum weiteren Vorgehen.

In den folgenden Tagen melden sich 18 Mietparteien auf der Geschäftsstelle und bitten um eine gemeinsame anwaltschaftliche Vertretung. Mit guten Gründen, wie der weitere Verlauf zeigen wird. Die Schlichtungsstelle reduziert an ihrer Verhandlung vom 5. Juni 2018 die ausgewiesenen Baukosten und senkt den wertvermehrenden Anteil auf 50%, was zu einer erheblichen Reduktion des Aufschlags führt.

28. Februar 2018

Gut zum Druck

Seit vielen Jahren versuchen wir, mit unserem detaillierten und ansprechend gestalteten Jahresbericht unseren Mitgliedern und auch der Öffentlichkeit unsere Arbeit des vergangenen Jahres und unsere aktuellen Themen und Anliegen näher zu bringen. Da der Platz beschränkt ist, gilt es in einem ersten Schritt, die wichtigsten Themen herauszugreifen. Gleichzeitig möchten wir damit auch die Breite unserer Tätigkeiten abbilden. Nach dem Versand der Texte und Bilder an die verantwortliche Grafikerin und nach zahlreichen Bereinigungen ist es an diesem Tag wieder

Weichenstellung

JAHRESRÜCKBLICK 2018

so weit: Geschäftsleiter Urs Thrier kann das Gut-zum-Druck für den Jahresbericht geben. Wie immer wird dieser Bericht allen unseren Mitgliedern zusammen mit der Einladung zur jährlichen Versammlung per Briefpost zugestellt und auf unserer Website aufgeschaltet.

15. März 2018

Online-Petition eingereicht

Wie der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband mehrfach in seiner Zeitschrift «Mieten + Wohnen» berichtet, plant die Immobilienlobby einen noch nie dagewesenen Angriff auf das Mietrecht. Mittels acht parlamentarischen Vorstössen möchten diese Kreise die mietrechtlichen Schutzmassnahmen aushebeln und der Marktmiete zum Durchbruch verhelfen. Dazu sollen die Möglichkeiten zur Anfechtung eines Anfangsmietzinses drastisch eingeschränkt werden, und Vermieter müssten ihre vielfach geäusserte Behauptung eines orts- und quartierüblichen Mietzinses nicht mehr konkret belegen.

Am 15. März reichen MV-Vertreter in Bern eine im Internet gesammelte Petition ein, die innerhalb von gerade mal sechs Wochen von 20'000 Mieterinnen und Mietern unterzeichnet wurde. Diese verlangt von der Rechtskommission des Ständerats die Ablehnung dieser Vorschläge und die Wahrung des Mietfriedens in der Schweiz.

19. April 2018

Schlichtertreff

Die Schlichtungsstelle ist die erste Anlaufstelle bei mietrechtlichen Auseinandersetzungen. Ihre Aufgabe besteht darin, beiden Seiten Vorschläge zur Problemlösung zu unterbreiten und so langwierige und teure Gerichtsverfahren zu vermeiden. Das gute Funktionieren dieser Behörde ist deshalb für Mieterinnen und Mieter von höchster Bedeutung.

Der MV BL verfügt an der Schlichtungsstelle Liestal über 12 Kommissionssitze und an der in Dornach tagenden Schlichtungsstelle Breitenbach über deren zwei. Zwecks Erfahrungsaustausch finden regelmässige Treffen unserer Schlichterinnen und Schlichter statt. Zentrales Thema am heutigen Austausch ist die mittlerweile zu verzehrenden Aufweichung der früher definierten einheitlichen Praxis durch die Behörde. Da unterdessen ähnliche Fälle zu völlig unterschiedlichen Vergleichen führen, ist dringender Handlungsbedarf gegeben. Unsere Schlichterinnen und Schlichter fordern des-

AN SEINER RETRAITE FASST DER VORSTAND WICHTIGE BESCHLÜSSE

Der Vorstand traf sich im vergangenen Jahr zu fünf Sitzungen. Diese dienten in erster Linie der Klärung anstehender Fragen zum laufenden Betrieb und zum Tagesgeschäft des Verbandes. Zudem galt es, verschiedene Stellungnahmen zuhanden des nationalen und auch des deutschschweizerischen Dachverbandes auszuarbeiten.

An der traditionell im Herbst angesetzten Retraite führte der Vorstand eine eingehende Diskussion über die verschiedenen in Bern von der Vermieterlobby eingereichten Vorstösse zur Einführung der Marktmiete. Sämtliche Vorstandsmitglieder teilten dabei die Haltung des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands, wonach gegebenenfalls ein Referendum gegen diese Demontage der mietrechtlichen Schutzmassnahmen ergriffen werden muss. Dazu soll der Verband bereits heute die notwendigen Vorarbeiten aufnehmen und gemeinsam mit den Sektionen finanzielle Rückstellungen tätigen. Des Weiteren beschloss der Vorstand, gegen die sich abzeichnen-

Bildzvg



Neu: Joachim Hausammann

de Revision der Baselbieter Wohneigentumsbesteuerung beim Bundesgericht wiederum Beschwerde einzureichen, und er beauftragte die Geschäftsstelle, sich wenn immer möglich aktiv bei einzelnen ausgewählten Quartierplanungen mit mietpolitischen Forderungen einzubringen. Auch soll der Verband in den grösseren Gemeinden seine Kontakte und sein Netzwerk weiter ausbauen, um so rascher und zielgerichteter eingreifen zu können.

Dem Vorstand gehörten im vergangenen Jahr folgende Mitglieder an:

Noemi Marbot, Co-Präsidentin
Andreas Béguin, Co-Präsident

Simone Bopp
Pierre Comment
Frances Harnisch, Geschäftsleiterin
Philippe Hofstetter
Renate Jäggi
Adil Koller
Urs Thrier, Geschäftsleiter
Jürg Wiedemann

An dieser Stelle müssen wir den Rücktritt von Jürg Wiedemann aus dem Vorstand vermelden. Wiedemann gehörte dem Vorstand seit 15 Jahren an und vertrat dabei als Landrat und auch während seiner Zeit als Birsfeldner Gemeinderat mit grossem Einsatz stets die Anliegen des MV BL auf der politischen Ebene. Dafür möchten wir uns recht herzlich bei ihm bedanken. Sämtliche übrigen Vorstandsmitglieder stellen sich für ein weiteres Jahr wieder zur Verfügung. Auch Ihnen gilt unser Dank für das unentgeltliche Engagement.

An Stelle von Jürg Wiedemann kandidiert neu Joachim Hausammann für den Vorstand. Hausammann ist von Beruf Sozialarbeiter, lebt in Muttenz und übt dort das Mandat eines Gemeinderates aus. Er kandidiert als Mitglied der Grünen Partei im Wahlkreis Muttenz / Birsfelden auf der Liste 7 für die am 31. März 2019 stattfindenden Landratswahlen.

Nur eine äusserst minimale Mehrwertabschöpfung

Mit nur einigen hundert Stimmen Unterschied stimmten die Baselbieter Stimmberechtigten im Februar 2019 der Einführung einer Abschöpfung von planerischen Mehrwerten denkbar knapp zu. Während der Abstimmungskampagne hat sich der MV BL gemeinsam mit anderen Organisationen und einer Mehrheit der Gemeinden gegen diese Vorlage ausgesprochen.

Diese Abstimmung wurde notwendig, weil sich der Kanton in der Vergangenheit stets geweigert hat, ein Gesetz zur Abschöpfung von planerischen Mehrwerten zu verabschieden. Das im März 2013 in einer Referendumsabstimmung angenommene und auch vom MV unterstützte eidgenössische Raumplanungsgesetz verlangt jedoch von den Kantonen die zwingende Einführung eines solchen Gesetzes.

Der Verband hat sich stets für eine Mehrwertabschöpfung ausgesprochen. Unsere Ablehnung betraf jedoch nicht etwa den Grundsatz, wonach ein Teil der Vorteile, welche Private auf-

grund von gesetzgeberischen Planungsentscheiden realisieren, der öffentlichen Hand zustehen sollen. Der zur Verfügung stehende Boden wird beschränkt bleiben und die Preise werden weiter steigen. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb einige wenige Privilegierte, welche das Glück hatten, Boden kaufen oder erben zu können, per Planungsentscheid zu Millionen gemacht werden.

Doch bereits in unserer eingehenden Vernehmlassungsantwort vom Sommer 2016 hielten wir fest, dass nicht nur wie vom Bund gefordert Planungsgewinne bei Neueinzonungen von Kulturland zu Bauland abgeschöpft werden müssen und betonten, dass es auch gelte, einen Teil der Gewinne, welche aufgrund von Um- und Aufzonungen von bestehendem Bauland erzielt werden, zwingend abzuschöpfen. Zudem kritisierten wir die vorgeschlagenen Sätze als viel zu tief und verlangten eine Erhöhung auf 50 Prozent des Mehrwertes, wie es beispielsweise der Kanton Basel-

Stadt schon seit vielen Jahren kennt.

In seiner parlamentarischen Debatte schwächte der Landrat unter dem Druck der Wirtschaftskammer und des Hauseigentümerverbands den regierungsrätlichen Vorschlag bis zum absoluten Minimum ab und untersagte sogar den Gemeinden, dass sie auf ihrem Gebiet die Möglichkeit einer Abschöpfung vorsehen dürfen. Gemäss diesen Kreisen sollen stattdessen auch in Zukunft Planungsgewinne bei Um- und Aufzonungen weiterhin vollumfänglich den Privaten und die entstehenden Mehrkosten den Gemeinden überlassen werden. Offensichtlich ist, dass mit einer solchen Politik die Hauptziele des Bundesgesetzes über die Raumplanung verfehlt werden. Dieses fordert das Ende der weiteren Siedelung sowie eine Siedlungsentwicklung nach innen. Beides benötigt eine gleichzeitige Aufwertung des Wohnumfeldes, welche entsprechende finanzielle Mittel sowie die Zustimmung der betroffenen Bevölkerung voraussetzt.

Mehr als nur peinlich

NOCH IMMER WILL DER REGIERUNGSRAT NICHTS VON WOHNPOLITIK WISSEN.

Der MV BL lehnte 2014 die vom umtriebigen alt Nationalrat H.R. Gysin lancierte kantonale Volksinitiative «Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums und des gemeinnützigen Wohnungsbaus» ab und fasste seine Kritik mit «unnötig, ärgerlich und an den tatsächlichen Problemen vorbei» zusammen. Gleichzeitig wiesen wir darauf hin, dass aufgrund des vorliegenden Textes die konkrete Umsetzung von Bedeutung sei. Diese damals geäusserten Befürchtungen wurden im Berichtsjahr vollends bestätigt.

Im Sommer 2018 schickte der Regierungsrat nach mehreren Anläufen einen ersten Vorschlag zur gesetzlichen Umsetzung in die Vernehmlassung. Zentrale Punkte waren die Erhöhung der Bausparprämien, die Gewährung von Zusatzverbilligungen als Ergänzung zum Wohneigentumsförderungsgesetz des Bundes (WEG), einzelne Instrumente zur Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus sowie ein periodisches Monitoring des Baselbieter Wohn- und Immobilienmarkts. Zudem gab er in der gleichen Vorlage seine Ablehnung der im Jahre 2015 eingereichten kantonalen Volksinitiative «Wohnen für alle» bekannt. Wie der Verband in seiner detaillierten Vernehmlassungsantwort aufgezeigt hat, sind diese Instrumente bei weitem nicht in der Lage, die tatsächlichen

Probleme des Baselbieter Wohn- und Mietmarktes zu lösen, verwechselt der Regierungsrat doch einmal mehr Wohnbauförderung mit Wohneigentumspolitik.

Wohnpolitik ist nötig

Trotz dieser Kritik, die auch von anderen Organisationen und Parteien eingebracht wurde, hält der Regierungsrat in seiner im Januar 2019 veröffentlichten Vorlage im Wesentlichen an seinem Entwurf fest. Zwar beschreibt er einleitend den Zweck des neuen Gesetzes mit der «Förderung von Wohnraum für Bevölkerungskreise in bescheidenen und mittleren finanziellen Verhältnissen». Doch zur Erreichung dieser Zielsetzung sind weitergehende Massnahmen nötig, wie sie beispielsweise mit der kantonalen Volksinitiative «Wohnen für alle» gefordert werden. Wohnen ist ein Grundbedürfnis, und wie verschiedene Berichte und Studien sowie auch die täglichen Erfahrungen der Mieterinnen und Mieter zeigen, ist der aktuelle Wohnungsmarkt nicht in der Lage, eine gute und preiswerte Versorgung mit Wohnraum für breite Teile der Bevölkerung zu garantieren. Immer mehr Mieterinnen und Mieter haben zunehmende Schwierigkeiten, eine finanziell tragbare Wohnung zu finden, oder müssen ihre Bleibe nach einer überzogenen Sanierung verlassen. Genau hier wäre es Aufgabe der öffentlichen Hand, aktiv zu werden und mittels verschiedensten Massnahmen Gegensteuer zu geben.

Auch bleibt unerklärlich, wieso der Regierungsrat an seiner Idee festhält, seine Zielsetzung nach Förderung von

zahlbarem Wohnraum sei mittels Erhöhung der Bausparprämien sowie der Gewährung von Zusatzverbilligungen zu erreichen. Es ist offensichtlich und auch mit verschiedenen Studien belegt sowie selbst vom Regierungsrat in den Vernehmlassungsunterlagen richtig beschrieben, dass mittels Bausparprämien in erster Linie Mitnahmeeffekte erzielt werden und kein neuer Wohnraum geschaffen wird. Auch zeigen der Vergleich mit andern Kantonen und auch verschiedene Untersuchungen im Zusammenhang mit dem einstigen steuerbefreiten Bausparen, dass die Entwicklung der Wohneigentumsquote von ganz andern Faktoren abhängt. Nichts zur Zielerreichung beitragen vermögen auch die in der Vorlage erwähnten Zusatzverbilligungen. Da diese zwingend an das Wohneigentumsförderungsgesetz des Bundes (WEG) gebunden sind, das Gesetz aber in den nächsten Jahren ausläuft, handelt es sich hier um eine eigentliche Nullmassnahme.

Der Mieterinnen- und Mieterverband kann sich einzig mit den vorgeschlagenen Instrumenten zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus einverstanden erklären. Allerdings ist zu befürchten, dass selbst diese dem stets hauseigentümerfreundlichen Landrat zu weit gehen und von ihm aus dem Gesetz gestrichen werden. Sollten sie jedoch wider Erwarten den parlamentarischen Prozess überstehen, so würde es dann an den Wohngenossenschaften liegen, sie auch tatsächlich zu nutzen und den Wohnungsbau verstärkt auf eine gemeinnützige Basis zu stellen.

JAHRESRÜCKBLICK 2018

halb die Ansetzung einer Gesamtkommissionssitzung, an der gemeinsam mit den Vorsitzenden und den Hauseigentümernvertretern die Problematik besprochen werden soll mit dem Ziel der Rückkehr zu einer einheitlichen und klaren Praxis.

2. Mai 2018

Versammlung in Birsfelden

Mitte März lud der Birsfeldner Gemeinderat erst die Betroffenen und am darauf folgenden Abend die interessierte Öffentlichkeit zu einer Orientierungsversammlung über drei Planungsvorhaben im Zentrum der Gemeinde ein. Für die Mieterinnen und Mieter warf insbesondere die Quartierplanung Birschekstrasse hohe Wellen. Der Gemeindepräsident teilte ihnen mit, dass die Crédit Suisse als Eigentümerin den Abbruch dieser gut erhaltenen Häuser und den anschliessenden Neubau eines Hochhauses plane.

Für den 2. Mai laden wir nach einem vorgängigen Gespräch mit dem Gemeindepräsidenten und einem Vertreter der Eigentümer die rund 90 betroffenen Mietparteien zu einem Infoanlass ein. Zentrales Thema ist die im Raum stehende Leerkündigung der gesamten Liegenschaft. Auch hier gilt, dass eine Kündigung unbedingt innerhalb von 30 Tagen bei der Schlichtungsstelle angefochten werden muss. In diesem Fall auch mit guten Chancen, liegt doch noch lange kein rechtsgültiger Quartierplan vor.

4. Juni 2018

Weiterhin gute Zahlen beim PHF

Der MV BL ist Mitglied beim Prozesshilfefonds der Mieterinnen- und Mieterverbände. Der Zweck dieses Fonds besteht in der Übernahme der Kosten bei mietrechtlichen Auseinandersetzungen unserer Mitglieder. Dazu überweisen wir jährlich einen beträchtlichen Teil der eingenommenen Mitgliederbeiträge in diese Kasse.

An der an heute stattfindenden ordentlichen Jahresversammlung der angeschlossenen Sektionen kann Fondspräsident André Baur wiederum einen guten Abschluss präsentieren. Ohne Leistungsabbau konnte der Fonds seine Reserven weiter ausbauen und steht nach wie vor äusserst solide da. Aufgrund dieser komfortablen Situation beschliessen die Sektionsvertreter, an der vor einem Jahr beschlossenen Senkung des Jahresbeitrages auf 13 Franken pro Mitglied für die individuelle Kostengutsprachen und auf 5 Franken pro Mitglied für das Führen von Gruppenfällen festzuhalten.

Bild MV BL



Das Freidorf MuttENZ wurde 1919 bis 1921 erbaut und gilt als Pionierleistung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus.

Noch ist das letzte Wort nicht gesprochen

JAHRESRÜCKBLICK 2018

19. Juli 2018

Chaos an der Rohrhagstrasse

Ein Mitglied aus der Rohrhagstrasse in Oberwil ruft unsere telefonische Beratungslinie an und fragt nach seinen Rechten und nach seinem möglichen Vorgehen. Seine Wohnung befindet sich gemeinsam mit den 27 Nachbarschaftswohnungen inmitten einer sogenannten «umfassenden Sanierung». Das Mitglied beanstandet in erster Linie die fehlende Planung und die nicht vorhandene Information. Wiederholt werden den Mieterinnen und Mietern zwar Termine für einzelne Arbeiten zugesichert, diese dann aber nicht eingehalten. Mehrere Mieterinnen und Mieter planten ihre Sommerferien bewusst nach den ihnen kommunizierten Bau Terminen. Bei ihrer Rückkehr mussten sie jedoch feststellen, dass die bei ihnen zugesicherten Arbeiten noch nicht einmal begonnen hatten.

Unsere Beraterin empfiehlt dem ratsuchenden Mitglied, diese Verzögerungen sowie sämtliche Beeinträchtigungen im Sinne eines Journals festzuhalten. Nur so lassen sich nach Abschluss der Bauarbeiten die Ansprüche nach einer angemessenen Entschädigung inhaltlich nachweisen und gemeinsam mit der Anfechtung der Mietzinsenerhöhung vor der Schlichtungsstelle begründen. Zudem soll die Verwaltung schriftlich zur Bekanntgabe eines verbindlichen Terminplans aufgefordert werden.

22. August 2018

Im Gespräch mit dem Regierungsrat

Nach der Zustimmung des Landrats zum regierungsrätlichen Gegenvorschlag und dem Rückzug der Hauseigentümerinitiative ist die Ausgangslage für die Abstimmung vom 25. November gegeben. Im Sinne eines Meinungs- und Informationsaustausches laden Finanzdirektor Anton Lauber und Steuerverwalter Peter Nefzger zum Gespräch. Geschäftsleiter Urs Thrier erläutert nochmals die auch schon gegenüber den Medien geäußerte Kritik am Gegenvorschlag. Dieser stellt eine Mogelpackung dar und führt zu einem Steuergeschenk für die Wohneigentümer.

Indem Nefzger erstmals die Zahl von «geschätzten rund 10'000 Eigenmietwerten» nennt, die sich unter der vom Bundesgericht festgesetzten Minimalgrenze von 60% des Marktwertes befinden, bestätigt er diese Einschätzung und auch die von uns seit vielen Jahren geäußerte Kritik, wonach die Baselbieter Wohneigentumsbesteuerung verfassungswidrig ist.

BEREITS ZUM DRITTEN MAL MUSS SICH DER MV BL AN DAS BUNDESGERICHT WENDEN.

Hintergrund der kantonalen Abstimmung zur Wohneigentumsbesteuerung vom November 2018 war die erfolgreiche Beschwerde des MV BL vor Bundesgericht. Im Januar 2017 hob das höchste Gericht eine vom Landrat beschlossene Senkung der Eigenmietwerte auf, welche Wohneigentümer als Gegenstück zu ihren Abzugsmöglichkeiten in ihrer Steuererklärung einsetzen müssen. Als Folge davon mussten Wohneigentümer jährlich insgesamt 16 Millionen Franken mehr an Steuern bezahlen. Der Hauseigentümerverband und die Wirtschaftskammer waren jedoch nicht bereit, diesen Entscheid zu akzeptieren. Sie reichten umgehend eine Volksinitiative ein mit dem Ziel einer Steuerreduktion für ihre Klientel im gleichen Ausmass. Wie leider üblich im Baselbiet spurte der Regierungsrat sofort und legte einen Gegenvorschlag vor. Mit diesem nahm er die zentralen Forderungen der Initianten nach einer Senkung der

Eigenmietwerte und einer Erhöhung der Unterhaltsabzüge auf. Im Sommer 2018 folgte der Landrat mehrheitlich diesen Wünschen. Er strich einzig die Bestimmung, wonach dieses Steuergeschenk sogar rückwirkend gelten soll.

Dieser Gegenvorschlag gelangte am 25. November 2018 in die Volksabstimmung. Der MV BL wies im Vorfeld der Abstimmung in einem Briefversand und auch mit einem Newsletter an alle Mitglieder auf die Bedeutung der Abstimmung hin und organisierte einen Plakataushang. Auch wenn die Vorlage angenommen wurde, gelang es doch, viele Mieterinnen und Mieter auf die Privilegierung der Wohneigentümer und auf die Folgen dieses Steuergeschenks aufmerksam zu machen. Zwar erhalten Wohneigentümer aufgrund dieser Revision ein Steuergeschenk von jährlich 9 Millionen Franken, doch konnte trotz dieser Abstimmungsniederlage die steuerliche Differenz zwischen Wohneigentümer und Mieter um 7 Millionen Franken jährlich verkleinert werden. In den Jahren 2016 und 2017 konnten wir sie gar auf 16 Millionen verringern.

Doch es sind nicht nur die rein finanziellen Aspekte, die eine Ablehnung nötig machten. Es bestehen

auch berechtigte Zweifel, ob diese Revision im Einklang mit der Gesetzgebung und der Rechtsprechung des Bundesgerichts steht. Seit Jahrzehnten versucht der Hauseigentümerverband, die Steuern für seine Klientel zu minimieren. Stets sollen dazu die Eigenmietwerte gesenkt und die Abzugsmöglichkeiten erhöht werden. Bereits zweimal hat der MV BL erfolgreich vor Bundesgericht Beschwerde eingereicht.

Mogelpackung

Aus rechtlicher Sicht bedenklich ist bei der jüngsten Revision nicht nur die Senkung der Eigenmietwerte, sondern auch die Erhöhung des pauschalen Unterhaltsabzugs. Im Unterschied zu den Mieterinnen und Mietern haben Wohneigentümer die Möglichkeit, den gesamten Unterhalt ihrer Liegenschaft von der Steuer abzuziehen. Wenn sie in einem Jahr jedoch keinen oder nur einen geringen Unterhalt leisten, so können sie trotzdem einen pauschalen Abzug vornehmen. Diese Wahlmöglichkeit zwischen dem Abzug der tatsächlichen Kosten und einer Pauschale besteht für jedes Jahr und öffnet damit Tür und Tor für die in Immobilienkreisen so schön geredete «Steueroptimierung».

Da Regierungsrat und Hauseigentümerverband mittlerweile zur Kenntnis nehmen mussten, dass sie die Eigenmietwerte nicht beliebig senken können, versuchten sie es erneut mit einem Kuhhandel. Ohne dass die Kosten des geleisteten Unterhalts gestiegen wären, erhöhten sie diese Pauschale. Im vorherigen Gesetz betrug diese bereits 12% des Eigenmietwertes bei Gebäuden, die in den letzten zehn Jahren erstellt wurden, und 24% bei älteren Gebäuden. Die beschlossene Gesetzesänderung sieht nun vor, dass diese Abzüge auf 20% bzw. auf 25% erhöht werden. Das Baselbiet hat somit im Vergleich zu den anderen Kantonen die höchsten Abzüge. Nur der Kanton Schaffhausen weist bei den älteren Gebäuden auch einen Abzug in dieser Höhe auf. Der Bund und auch die überwiegende Mehrheit der Kantone lassen nur Abzüge von 10% bzw. von 20% zu.

Ausgehend von diesen Überlegungen hat der Vorstand des Verbandes einstimmig beschlossen, ein weiteres Mal beim Bundesgericht Beschwerde gegen eine kantonale Steuergesetzrevision einzureichen. Diesen Gang hat der Verband in den letzten Jahren bereits zweimal erfolgreich unternommen, und auch dieses Mal stehen die Chancen gut, dass das höchste Gericht diese Änderungen als verfassungswidrig beurteilen wird.

Änderung Steuergesetz:

NEIN!

zur

Mogelpackung



Bild M+V

Unser Abstimmungsplakat zur Mogelpackung

Die Verdichtung der Rendite

BEI QUARTIERPLANUNGEN MÜSSEN VERMEHRT AUCH MIETERANLIEGEN BERÜCKSICHTIGT WERDEN.

Das Baselbiet ist in den letzten Jahren und Jahrzehnten rasant gewachsen. Im Jahre 2001 zählte der Kanton 120'000 Wohnungen, Ende 2017 waren es bereits 140'000, und das Wachstum dauert an.

Viele der neu erstellten Überbauungen wurden mittels einer Quartierplanung erstellt. Mit diesem planerischen Instrument können Bauherren von den im Zonenplan vorgegebenen Vorschriften abweichen und eine spezielle standortspezifische Planung realisieren. Von dieser Möglichkeit wird insbesondere in den grösseren Gemeinden rege Gebrauch gemacht. Alleine die Stadt Liestal listet in ihrem aktuellen Entwicklungsplan 24 Projekte auf, die sich in der Bau- oder Planungsphase befinden, 12 weitere wurden in den letzten drei Jahren realisiert. In Reinach sind es zur Zeit gemäss Website der Gemeinde 11 solche Projekte, die sich in der Planung bzw. der politischen Diskussion befinden. Quartierplanungen erlauben beispielsweise eine höhere Ausnützung eines Areals und damit eine dichtere Bauweise. Dafür kann von den Investoren die Erfüllung bestimmter Auflagen erwartet werden. Nebst Fragen einer besseren Erschliessung, dem Einbezug von Quartieranliegen oder auch erhöhter Umweltauflagen können die Gemeinden einen Beitrag an die Infrastruktur verlangen. Selbstverständlich spricht sich der MV auch für eine Abschöpfung des durch die Planung geschaffenen Mehrwertes

aus. Darüber hinaus können auch spezifische miethpolitische Ansätze aufgenommen werden. So haben Gemeinden die Möglichkeit, den gemeinnützigen Wohnungsbau speziell zu fördern, oder sie können im Tausch für eine Erhöhung der Ausnutzung verlangen, dass eine bestimmte Anzahl preisgünstiger Wohnungen erstellt werden.

Mit Vorsicht aufzunehmen ist jedoch das meist auftauchende Argument einer baulichen Verdichtung. Selbstverständlich spricht sich der MV grundsätzlich für verdichtetes Bauen und gegen die weitere Zersiedelung unserer Landschaft aus. Meist wird dieses Argument aber bloss vorgeschoben, und es kommt von den gleichen Kreisen, die sich stets gegen strengere raumplanerische Massnahmen aussprechen. Wenn zudem mehrere Häuser abgebrochen werden und anschliessend in den neu erstellten Gebäuden trotz grösserer Wohnfläche weniger Menschen wohnen, so muss viel eher von einer sozialen Entdichtung gesprochen werden.

Mitbestimmung möglich

Quartierplanungen sind langwierige und rechtlich komplizierte Verfahren, bei denen die Bevölkerung mehrfach die Möglichkeit der Einflussnahme besitzt. Im Rahmen der Ausarbeitung eines Quartierplans muss ein Mitwirkungsverfahren stattfinden. An diesem können alle Betroffenen teilnehmen und ihre Wünsche und Forderungen einbringen. Allerdings ist weder die Gemeinde noch der Investor verpflichtet, diese im Plan aufzunehmen. Die anschliessende Beschlussfassung liegt bei der Gemeindeversammlung bzw. beim Einwohnerrat, worauf Gegner noch die Möglichkeit eines Re-

ferendums besitzen. Liegt die Beschlussfassung bei einem Einwohnerrat, so sind selbstverständlich die politischen Mehrheitsverhältnisse entscheidend. Das Abstimmungsresultat bei einer Gemeindeversammlung hingegen hängt entscheidend von der persönlichen Anwesenheit der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger ab.

Betroffene setzen sich zur Wehr

Der Vorstand des Verbandes hat sich an seiner Repraesentativ mit dieser Thematik auseinandergesetzt und ein aktives Einwirken auf einzelne Planungsverfahren beschlossen. Auch haben betroffene Mitglieder aus der Birseckstrasse Birsfelden, aus Aesch im Zusammenhang mit der Planung Stein 2 und aus dem Fürstenrain Oberwil um Unterstützung gebeten. Dies weil die Realisierung dieser Planungen Leerkündigungen zur Folge hätte. Wohlverstanden ohne dass den meist langjährigen Mieterinnen und Mietern entsprechender Ersatz angeboten würde.

Einen ersten Erfolg können die Bewohnerinnen und Bewohner vom Fürstenrain vermelden. Im vergangenen Dezember wurde Dank ihrem Engagement ein entsprechender Antrag des Gemeinderats von der Versammlung regelrecht abgeschmettert. In Aesch findet die entscheidende Versammlung wahrscheinlich im Juni 2019 statt. In Birsfelden hingegen ist die Crédit Suisse schon mal zur Tat geschritten und hat im letzten Sommer allen 87 Mietparteien gekündigt, und dies ohne dass ein konkreter Plan für ihr Hochhaus geschweige denn eine rechtskräftige Zustimmung der Gemeinde vorlag.

JAHRESRÜCKBLICK 2018

26. September 2018

Steckaktion in Birsfelden

Am heutigen Tag erhalten alle Mieterinnen und Mieter einer Liegenschaft an der Birsfeldener Drosselstrasse Post von uns. Anlässlich einer Rechtsberatung teilten uns Mieterinnen und Mieter die Leerkündigung ihrer Liegenschaft durch die Eigentümer mit, die Firma BEM Property Group aus Zürich. Wir machen mit einem Brief an alle Haushalte auf die Möglichkeit der Anfechtung aufmerksam und legen eine vorgefertigte Eingabe an die Schlichtungsstelle bei. Mit gutem Grund, denn wie die Verhandlung einige Monate später zeigt, ist auch sie der Auffassung, dass diese Kündigungen missbräuchlich sind. Ähnliche Post erhalten in diesem Monat auch die Mieterinnen und Mieter weiterer Liegenschaften. Während wir in einer Überbauung in Sissach ebenfalls Anfechtungsformulare aufgrund einer Leerkündigung verteilen, informieren wir die Mieterinnen und Mieter eines Hochhauses an der Hauptstrasse in Reinach zu einer angekauften Quartierplanung, die den Abbruch und den anschliessenden Neubau des Hauses vorsieht. Im Wilacker Therwil weisen wir alle Bewohnerinnen und Bewohner auf die Konsequenzen der äusserst fragwürdigen Absichten der Baselbieter Pensionskasse hin. Diese hat allen Mieterinnen und Mietern mitgeteilt, dass sie sämtliche Wohnungen dieser Überbauung zu Stockwerkeigentum umwandeln werde, um sie anschliessend einzeln zu verkaufen.

18. Oktober 2018

Versand an unsere Mitglieder

6 mal jährlich erhalten Mitglieder die Zeitschrift «Mieten+Wohnen», die viel Wissenswertes zu wohn- und miethpolitischen Fragen sowie zum Verband und zu unseren Anliegen enthält. Zusätzlich versenden wir allen Mitgliedern zu Jahresbeginn die Beitragsrechnung mit weiteren Informationen sowie im Frühjahr die Einladung zu unserer Mitgliederversammlung und unseren Jahresbericht.

Im Hinblick auf die für den 25. November angesetzte Abstimmung zur Revision des Steuergesetzes gelangen wir zusätzlich mit einem Brief an unsere Mitglieder. Mit diesem Versand machen wir auf die Bedeutung dieser Abstimmung aufmerksam und fordern alle Mieterinnen und Mieter zur Ablehnung dieser Mogelpackung auf. Diesen Informationen liegt auch ein Spendenaufruf bei, der rege benutzt wird und wofür wir uns an dieser Stelle recht herzlich bedanken.



Anstelle dieser Wohnungen an der Birseckstrasse plant die Crédit Suisse ein Hochhaus.

Ein Jahr der Konsolidierung

JAHRESRÜCKBLICK 2018

20. November 2018

Schlichtungsverhandlung Zollweiden

Bereits zum zweiten Mal erhalten die Mieterinnen und Mieter aus der Münchensteiner Zollweiden die Einladung zu einer Versammlung. Während bei der ersten Versammlung im Frühjahr 2016 die anstehende Sanierung und ihre Auswirkung auf die Mietzinsen zentrales Thema ist, steht bei der zweiten Versammlung die Anfechtung der Erhöhung im Vordergrund. 12 Mietparteien ersuchen in den darauf folgenden Tagen um eine Vertretung durch eine unserer Anwältinnen.

Am 20. November verhandelt die Schlichtungsbehörde diesen Fall. Obwohl bei den ausgeführten Arbeiten lediglich die Küche und das Bad saniert wurden, beurteilt die Schlichtungsstelle die Sanierung als «umfassend» und lässt somit eine pauschale Überwälzung der Baukosten zu. Trotzdem endet das Verfahren mit einem Erfolg für die meisten Mietparteien, kann die Verwaltung doch keine zusätzlichen pauschalen Kostensteigerungen geltend machen.

3. Dezember 2018

E-Mail an unsere Mitglieder in Oberwil

Wichtiges Traktandum an der auf den 13. Dezember angesetzten Oberwiler Gemeindeversammlung ist die Quartierplanung für das Gebiet Fürstenrain. Der Eigentümer der Liegenschaft, eine Tochtergesellschaft der Gebäudeversicherung Basel-Stadt, plant den Abruch der Attikawohnungen bei vier Gebäuden und den anschliessenden Neubau von zwei vollwertigen Stockwerken. Da mit diesen zusätzlichen 16 Wohnungen die vorgegebene Ausnutzung übertroffen wird, muss die Planung von der Gemeindeversammlung genehmigt werden. Deren Annahme hätte die Leerkündigung der gesamten Überbauung zur Folge, und sämtliche meist langjährige Mieterinnen und Mieter würden auf der Strasse stehen. Bereits im Herbst trafen wir uns zu einer Besprechung mit den Bewohnerinnen und Bewohnern. Am 3. Dezember versenden wir allen unseren Oberwiler Mitgliedern eine E-Mail mit der Bitte um eine solidarische Teilnahme an der Gemeindeversammlung. Mit Erfolg. Die Vorlage des Gemeinderats, die auch von der Gemeindekommission befürwortet wird, wird mit 85 Nein zu lediglich 29 Ja Stimmen regelrecht abgeschmettert. Auch wenn damit die Zukunft der Mieterinnen und Mieter dieser Überbauung bei weitem noch nicht gesichert ist, so stellt dieses Ergebnis doch einen ersten Etappensieg dar.

Die Nachfrage nach Beratungsgesprächen ist gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen.

Mitglieder und solche, die es werden, können sich kostenlos vom Verband beraten lassen. Diese Beratungen werden entweder telefonisch, persönlich oder nach dem Einreichen von schriftlichen Unterlagen erteilt.

Im vergangenen Jahr bearbeiteten unsere Fachleute rund 3600 Anfragen und somit etwa 15% weniger als im Vorjahr. Damals verursachte die Senkung des Referenzzinssatzes auf 1,5% einen Rekordansturm auf unsere Beratungsstellen.

Die Zahlen

Persönliche Rechtsberatung. Im vergangenen Jahr wurden unsere Beratungsstellen in Liestal, Basel und Reinach von insgesamt 805 (Vorjahr 968) Mieterinnen und Mietern aufgesucht. Die anlässlich der Beratung gestellten Fragen und geäusserten Probleme betrafen alle Themen des Mietrechts.

Telefonische Rechtsberatung. An der vom MV BL betriebenen telefonischen Beratungslinie, an der sich mietrechtliche Anliegen rasch und unkompliziert klären lassen und die unseren Mitgliedern kostenlos zur Verfügung steht, wurden im vergangenen Jahr 1817 Beratungsgespräche geführt (Vorjahr 2205).



Wiederum viel besucht: Die Website des Verbands

Schriftliche Rechtsanfragen. 936 Mieterinnen und Mieter (Vorjahr 1051) schickten uns ihre Unterlagen per Briefpost oder per E-Mail zu. Die Beantwortung erfolgt entweder telefonisch oder per E-Mail. Da wir nicht von allen unseren Mitgliedern die entsprechenden Daten haben, bitten wir unbedingt um die Angaben ihrer Erreichbarkeit.

Newsletter

Sämtliche Mitglieder, die ihre E-Mail-Adresse in unserem System hinterlegt haben, erhielten fünfmal unseren elektronischen Newsletter mit Informationen zum Verband und zu mietpolitischen und mietrechtlichen Aktualitäten (Vorjahr vier). Der Verband

möchte diese Kommunikationsmöglichkeit weiter ausbauen, weshalb wir alle Mitglieder, die noch keinen Newsletter erhalten, bitten, uns ihre E-Mail-Adresse mitzuteilen.

Gruppenberatungen. Der Verband lancierte gemeinsam mit den Betroffenen sechs neue Gruppenfälle (Vorjahr vier).

Rechtsschutz. Unsere Vertrauensanwältinnen und -anwälte reichten im vergangenen Jahr 56 Gesuche zur Übernahme der Kosten, die aufgrund eines mietrechtlichen Verfahrens entstehen, bei unserer verbandseigenen Rechtsschutzkasse ein (Vorjahr 61).

Wohnungsrückgabedienst. Mitglieder haben grundsätzlich die Möglichkeit, auf ihre Kosten bei der Rückgabe der Wohnung eine Begleitperson des Verbandes beizuziehen. Die Aufgabe dieser Person besteht aber weder in einer juristischen Beratung noch im Aushandeln von Vergleichen. Ihr Auftrag lautet lediglich, unsere Mitglieder vor einer vorschnellen Unterschrift unter ein vom Vermieter aufgestelltes Protokoll zu warnen und zu schützen. Statt dem Bezug einer Begleitperson empfiehlt der Verband stattdessen allen Mitgliedern, sich ca. zwei Wochen vor der Wohnungsrückgabe von unseren Fachleuten beraten zu lassen. Aufgrund dieser Praxisänderung ist die Nachfrage nach Begleitpersonen im Berichtsjahr mit 17 Fällen deutlich zurückgegangen (Vorjahr 65).

Mieterinnen- und Mieterverband Baselland und Dorneck-Thierstein

Postadresse

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

Sekretariat und Administration

Montag bis Freitag von 9 bis 12 Uhr
Montag bis Donnerstag von 13 bis 16 Uhr
Telefon 061 555 56 50

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, Hauptstr. 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

Schriftliche Anfragen

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

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