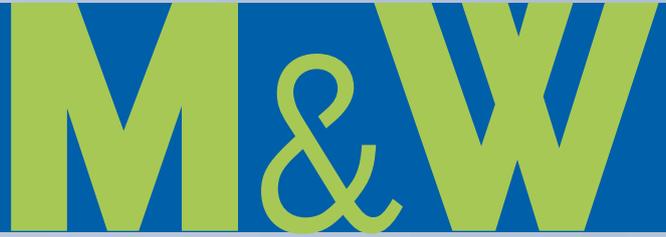


April 2009



MIETEN & WOHNEN
www.mieterverband.ch

Sonderausgabe
des MV Baselland
& Dorneck-Thierstein

Jahresbericht 2008

Einladung zur Mitglieder- versammlung vom 18. Mai 2009

Mit dem MV ökologisch unterwegs
für bezahlbare Wohnungen!



Liebe Leserinnen und Leser

Ein zentrales Thema des vergangenen Jahres war sicher der Ausbruch der Krise auf den internationalen Finanzmärkten. Einst stolze Banken mit grosser Tradition standen vor dem Kollaps und mussten von der öffentlichen Hand vor dem völligen Zusammenbruch gerettet werden. Was die meisten Ökonomen vor wenigen Jahren noch heftig bestritten hatten, wurde praktisch über Nacht zur allgemeinen Erkenntnis: Der Markt alleine kann es nicht richten, es braucht Korrekturen durch die Politik.

Zur Zeit lassen sich die mittel- und langfristigen Auswirkungen dieser Krise kaum abschätzen. Auch aus Sicht der Mieterinnen und Mieter sind sowohl die negativen wie auch allenfalls positiven Folgen dieser dramatischen Veränderungen noch nicht abzusehen. Doch was für die Bankenwelt gilt, trifft selbstverständlich auch für den Wohnbereich zu. Auch hier muss die Politik in die Pflicht genommen werden. Sie muss dringend aktiv und korrigierend in den Wohnungsmarkt eingreifen. Dies zeigt uns beispielsweise die Geschichte der skan-

dalösen Massenkündigungen im Oberwiler Wasen. Doch wer, wenn nicht der Mieterinnen- und Mieterverband bringt diesen Standpunkt in die Politik ein? Der Vorstand des MV BL hat deshalb beschlossen, vermehrt auch politisch aktiv zu werden und entsprechende Vorstösse zu lancieren. Mehr dazu erfahren Sie im vorliegenden Jahresbericht.

Wir freuen uns, Sie an unserer Mitgliederversammlung vom 18. Mai im Kleinen Klingental in Basel begrüssen zu dürfen.

Freundliche Grüsse
Das Präsidium



Sarah Brutschin



Andreas Béguin

Einladung zur Mitgliederversammlung

des MV Baselland und Dorneck-Thierstein

Montag 18. Mai 2009,
Museum Kleines Klingental,
Unterer Rheinweg 26 in Basel

(Tramhaltestelle Greifengasse bzw. Kaserne)

18.30 Statutarische Geschäfte

Traktanden

1. Begrüssung durch das Präsidium
2. Genehmigung der Traktandenliste
3. Protokoll der Mitgliederversammlung vom 14. Mai 2008
4. Jahresberichte und Verbandsfinanzen
 - 4.1. Bericht des Präsidiums
 - 4.2. Bericht der RechtsberaterInnen
 - 4.3. Bericht der Mitglieder der Schlichtungsstelle
 - 4.4. Jahresrechnung 2008
 - 4.5. Revisorenbericht und Décharge
5. Wahlen
 - 5.1. Präsidium
 - 5.2. Übriger Vorstand
 - 5.3. RevisorInnen
6. Budget 2009
7. Festsetzung des Mitgliederbeitrages 2010
8. Diverses

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

Das Protokoll der Mitgliederversammlung 2008 sowie die Bilanz und Erfolgsrechnung liegen an der Versamm-

lung auf oder können vorgängig telefonisch auf dem Sekretariat oder auch unter www.mieterverband.ch/baselland bezogen werden.

19.30 Uhr Apéro

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

20.00 Uhr Lieblose Legenden. Peter Schröder liest zwei Texte von Wolfgang Hildesheimer

Peter Schröder, Schauspieler am Theater Basel und selbst Opfer eines verfehlten Sanierungsprojektes, liest zwei bizarre Erzählungen des Schriftstellers Wolfgang Hildesheimer. Beide enden mit dem Fazit, man könne nicht genug achtgeben auf die eigene Umgebung. Ein Ratschlag, der wohl auch für Mieterinnen und Mieter gilt.



Das Museum Kleines Klingental, Ort der diesjährigen Mitgliederversammlung

IMPRESSUM

Herausgeber: Mieterinnen- und Mieterverband Baselland & Dorneck-Thierstein
Postfach 396, 4005 Basel
Titelbild: Markus Traber
Gestaltung: Markus Traber, St.Gallen
Druck: Kostas Druck, 4123 Allschwil

Antrag auf Erhöhung des Mitgliederbeitrages

Im vergangenen Jahr erzielten wir einen kleinen Gewinn von gut 4'000 Franken. Zu diesem erfreulichen Ergebnis hat in erster Linie das weiterhin anhaltende Mitgliederwachstum gesorgt. Neu zählte der Baseltbieter MV per Ende 2008 6'509 Mitglieder, was einer weiteren Zunahme von 3,6 Prozent entspricht.

Das Budget für das laufende Jahr sieht einen Verlust von rund 15'000 Franken vor. Aufgrund der erfreulichen Entwicklung der vergangenen Jahre sind wir jedoch in der Lage, diesen Verlust aus unseren Rückstellungen sowie aus dem Vermögen zu decken.

Im Hinblick auf das Rechnungsjahr 2010 beantragt der Vorstand jedoch eine Erhöhung des Mitgliederbeitrages. Der MV hat in den letzten Jahren in unserer Region viele und auch erfolgreiche Auseinandersetzungen geführt, welche teilweise auch in den Medien für starke Beachtung sorgten. Über einige dieser Fälle aus dem vergangenen Jahr berichten wir auch mit dem vorliegenden Jahresbericht. Aktivitäten, die nur möglich sind, wenn genügend Mittel zur Verfügung stehen. Glücklicherweise verfügt der MV mit

dem Prozesshilfefonds über eine eigene Kampfkasse und ist deshalb nicht von spekulativen Versicherungen abhängig. Damit wir uns aber auch in Zukunft aktiv für die Rechte der Mieterinnen und Mieter einsetzen können, benötigt diese Kasse mehr Mittel. Zudem konnten wir in den letzten Jahren unser Beratungsangebot laufend ausbauen und an geänderte Bedürfnisse unserer Mitglieder anpassen. Daran möchten wir auch in Zukunft festhalten. Nachdem der jährliche Mitgliederbeitrag seit vielen Jahren unverändert bei 72 Franken liegt, schlägt der Vorstand an der kommenden Mitgliederversammlung einstimmig eine

Erhöhung des Mitgliederbeitrags per 2010 auf neu 85 Franken vor. Die freiwillige Haftpflichtversicherung für Mietschäden bleibt nach wie vor bei 12 Franken. Wir sind uns bewusst, dass eine Beitragserhöhung von 13 Franken keine Lappalie ist, sind aber überzeugt, dass der MV damit seine Aufgabe des Schutzes sowie des Ausbaus der Rechte der Mieterinnen und Mieter noch besser wahrnehmen kann.

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



Bild m&w

Aufwendungen	Budget 2008	Abschluss 2008	Budget 2009
Löhne und Honorare	213'000.00	196'385.15	227'500.00
Abgaben	204'370.00	202'423.20	209'770.00
Sekretariat und Administration	108'500.00	92'213.90	113'000.00
Bildung von Rückstellungen	0.00	35'000.00	0.00
Total Aufwendungen	525'870.00	526'022.25	550'270.00
Einnahmen			
Mitgliederbeiträge	498'500.00	508'298.00	518'500.00
Beratungen	10'000.00	8'820.00	9'000.00
Verkauf von Unterlagen	3'000.00	2'833.00	2'500.00
Spenden	7'000.00	5'739.00	4'000.00
Diverse Einnahmen	5'300.00	4'528.15	800.00
Total Einnahmen	523'800.00	530'218.15	534'800.00
Gewinn / Verlust	- 2'070.00	+ 4'195.90	- 15'470.00

Der Vorstand des MV Baselland

Dem Vorstand gehörten im Berichtsjahr folgende Mitglieder an:

Sarah Brutschin, Co-Präsidentin
Andreas Béguin, Co-Präsident
Urs Thrier, Geschäftsleitung
André Baur
Anita Heer
Renate Jäggi

Markus Mattle
Jürg Wiedemann

Nach neunjähriger Mitarbeit hat Anita Heer im Hinblick auf die kommende Mitgliederversammlung aus persönlichen Gründen ihren Rücktritt aus dem Vorstand erklärt. Wir möchten uns bei ihr wie auch bei den übrigen Vorstandsmitgliedern, die sich

alle wiederum zur Verfügung stellen, recht herzlich bedanken.

Der Vorstand traf sich im vergangenen Jahr zu fünf Gesamtsitzungen. An einer Klausursitzung befasste sich der Vorstand intensiv mit der kantonalen Wohnpolitik und beschloss, hier in Zukunft vermehrt Akzente zu setzen.

Kanton und Gemeinden in die Pflicht nehmen

Wohl keine andere mietpolitische Auseinandersetzung erreichte im vergangenen Jahr eine ähnliche Beachtung und erregte die Gemüter derart, wie der Fall rund um die Kündigungen in der Oberwiler Überbauung «Im Wasen». Kurz vor Ostern kündigte die Immobilienfirma Im Wasen AG allen rund 60 Mietparteien und teilte ihnen mit, dass sie einen Abbruch der Siedlung und an deren Stelle einen Neubau plane.

Die Mieterinnen und Mieter aus dem Oberwiler Wasen übergeben dem Gemeinderat die Unterschriften.



Bild: MV/BL

Viele der meist langjährigen Mieterinnen und Mieter dieser Überbauung leben in Rente oder sind Berufstätige mit geringem Einkommen. Einige von ihnen haben fast ihr ganzes Leben hier verbracht. Deshalb sass der Schock bei den Betroffenen tief. Mit zur grossen Empörung beigetragen hat aber auch die Vorgeschichte. Bis vor wenigen Jahren gehörten die Häuser noch einer Wohngenossenschaft mit dem Zweck der «Erstellung und Vermietung gesunder und preiswerter Wohnungen». Ende 2004 erfolgte ein radikaler Wechsel in der Verwaltung der Genossenschaft. Neu präsidiert wurde sie vom einst abgewählten Basler Regierungsrat Christoph Stutz, der die Genossenschaft nach einem halben Jahr in eine AG umwandelte. Wie Recherchen des MV an den Tag brachten, hätte die Gemeinde die Möglichkeit der Intervention gehabt, hatte ihr die einstige Genossenschaft doch ein Vorkaufsrecht eingeräumt. Da der Ge-

Der Oberwiler Fall «Im Wasen» sowie weitere Auseinandersetzungen zeigen auf, wie auch im Baselbiet laufend günstiger Wohnraum verschwindet. Die Behörden signalisieren zwar Verständnis, sind aber nicht bereit, korrigierend einzugreifen.

meinderat es aber versäumt hatte, dieses Vorkaufsrecht im Grundbuch einzutragen, hatten die Mieterinnen und Mieter das Nachsehen.

Gemeinde ist mitschuldig

Aufgrund dieser Vorgeschichte lancierte der MV gemeinsam mit Betrof-

stigte die Auffassung, wonach es in Oberwil an günstigem Wohnraum fehle. Doch gleichzeitig war er nicht bereit, auf die Forderungen einzutreten. Immerhin versicherte er, er werde «sich künftig dafür einsetzen, dass zahlbarer Wohn- und Geschäftsraum in Oberwil erhalten werden» und er werde «gangbare Wege suchen und Möglichkeiten prüfen».

Doch bei dieser blossen Absichtserklärung blieb es bis heute. An der Gemeindeversammlung vom Oktober 2008 zeigte auch die neu gewählte Gemeindepräsidentin Lotti Stockar Verständnis für einen Antrag von Mieterseite, der von der Gemeinde eine aktive Wohnpolitik forderte. Doch gleichzeitig lehnte sie diesen ab, könne es «doch nicht Aufgabe einer einzelnen Gemeinde sein, ein Agglomerationsproblem zu lösen».

Gesetzlicher Auftrag

Wohnen war bis anhin kaum Thema sowohl der kantonalen wie auch der kommunalen Politik. So findet sich beispielsweise in den Grundsätzen der regierungsrätlichen Politik für die Jahre 2008 bis 2018 keine einzige Zeile dazu. Dies im krassen Gegensatz zur Kantonsverfassung, welche den Kanton verpflichtet, den Wohnungsbau sowie die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu fördern. Doch von einer konkreten Umsetzung dieses Auftrags fehlt jede Spur. Wohnpolitik im Kanton Basel-Landschaft wird stets als Eigentumspolitik definiert. Wichtig für die Behörden sind und waren stets tiefe Eigenmietwerte und gesetzeswidrige Steuerabzüge mit dem einzigen Ziel, die Anzahl der Wohneigentümer zu erhöhen.

MV-Mitglied und SP Landrat Dani Mürger verlangt mit einem Postulat eine aktivere Politik und eine stärkere Zusammenarbeit mit den Wohngenossenschaften. Der Regierungsrat war zwar bereit, das Postulat entgegen zu nehmen. Doch solange keine konkreten Umsetzungen erfolgen, tragen gesetzliche Grundlagen und Absichtserklärungen leider wenig zur Problemlösung bei.

fenen sowie der SP Oberwil eine Petition. Darin wurde der Gemeinderat aufgefordert, sich für den Rückzug der Kündigungen einzusetzen und sich gegen den Abbruch sowie das geplante Neubauprojekt auszusprechen. Darüber hinaus sollte er sich grundsätzlich für den Erhalt von zahlbarem Wohn- und Geschäftsraum in Oberwil einsetzen.

Mit dieser Petition rannten die Betroffenen bei der Bevölkerung offene Türen ein. Innerhalb eines Monats und ohne spezielle Sammelanlässe, Standaktionen und Inserate drückten 1'244 Mieterinnen und Mieter ihre Solidarität aus. Bemerkenswert auch, dass 644 Unterschriften und damit mehr als die Hälfte aus Oberwil selbst stammen.

Der Gemeinderat weigerte sich, eine klare Haltung zugunsten seiner Einwohnerinnen und Einwohner einzunehmen. Zwar drückte er sein Bedauern über die Situation aus und be-

Auch im Baselbiet hält der Mietzinsanstieg weiter an

Ein Blick in die leider nur spärlich vorhandenen Statistiken bestätigt die Erfahrung, die viele Baselbieter Mieterinnen und Mieter auch im vergangenen Jahr machten: Sie mussten einen höheren Mietzins bezahlen. Dass dieser Anstieg in andern Regionen der Schweiz wesentlich höher ausfiel, bleibt ein schwacher Trost. Preistreibend wirkte in unserer Region in erster Linie die zweite Hypothekarzinsrunde sowie der Wegfall von günstigem Wohnraum aufgrund von Sanierungen und der Umwandlung von Mietwohnungen in Stockwerk Eigentum. Verschärfend kommt dazu, dass neue Mietverhältnisse meist zu einem höheren Mietzins abgeschlossen werden.

Unerfreuliche Kantonbank

Noch vor einem Jahr konnten wir an dieser Stelle lobend über unsere Kantonbank berichten. Im Unterschied zu den meisten andern Kantonbanken erhöhte sie den damals noch entscheidenden Hypothekarzins nur einmal um einen Viertel Prozent. Deshalb konnten Vermieter die Mietzinsen nicht in ähnlichem Ausmass wie in andern Regionen erhöhen.

Doch leider mussten wir in der Zwischenzeit unser Lob wieder zurücknehmen. Im Frühjahr des vergangenen Jahres und kurz vor Einführung des mittlerweile relevanten Referenzzinssatzes erhöhte auch die Baselbieter Kantonbank den Satz auf die landesüblichen 3,5 Prozent. Dies führte zu einer weiteren Mietzinsrunde in der zweiten Jahreshälfte. Viele Vermieter warteten bei der ersten Hypothekarzinserhöhung im Jahre 2007 noch ab und erhöhten nun die Mietzinsen in einem Schritt. Mieterinnen und Mieter erhielten auf diese Weise Mietzins erhöhungen von gegen zehn Prozent.

Doch in Zukunft brauchen sich die Kantonbanken nicht mehr um die Kritik des Mieterinnen- und Mieterverbandes zu kümmern. Mit ihrer Lobbyarbeit konnten sie den Schwarzpeter des Verursachers von Mietzins erhöhungen an den anonymen Markt weitergeben.

Neuvermietungen führen zu höheren Mieten

Wer einen neuen Mietvertrag unterzeichnet, bezahlt in der Regel einen

Im vergangenen Jahr sind auch im Baselbiet die Mietzinsen weiter gestiegen. Die Gründe dafür liegen in zwei Hypothekarzinsrunden innerhalb Jahresfrist, dem Verlust von günstigem Wohnraum sowie einem Wohnungsmarkt, der diesen Namen kaum verdient.

höheren Mietzins als noch sein Vorgänger. Ökonomen begründen dies mit dem «Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage». Diese Erhöhung ist für die Betroffenen meist nicht erkennbar, müssen doch die Vermieter im Kanton Basel-Landschaft wie auch in den meisten übrigen Kantonen der Schweiz den bisherigen Mietzins nicht mitteilen. Deshalb besteht in der Praxis kaum eine Möglichkeit, die im Gesetz vorgesehenen Abwehrmöglichkeiten bei erhöhten Anfangsmietzinsen zu beanspruchen. Als Folge davon wird die Dauer eines Mietverhältnisses zu einem bestimmenden Faktor der Mietzinsgestaltung. Wer seit längerer Zeit in der gleichen Wohnung lebt, bezahlt eher einen günstigeren Mietzins. Wer erst seit Kurzem darin wohnt, eher einen höheren. Dieser Umstand führt an den vom MV anberaumten Mieterversammlung regelmässig zu grossem Unverständnis bei den Betroffenen.

Der Druck auf die Anfangsmietzinsen wird solange anhalten, als Mieterinnen und Mieter bei der Wohnungssuche über keine wirkliche Auswahl verfügen. Doch auch dazu zeigen die Zahlen ein düsteres Bild. Im Sommer 2008 standen im gesamten Kanton gerade mal 0,5 Prozent aller

Wohnungen leer. Damit gehört das Baselbiet weiterhin zu den Kantonen mit den tiefsten Leerwohnungsquoten der Schweiz. Fachleute sind sich einig, dass für einen funktionierenden Wohnungsmarkt ein Leerwohnungsbestand von mindestens 1% nötig wäre. Andernfalls – und dies trifft für das Baselbiet zu – herrscht Wohnungsnot. Doch auch hier vertrauen unsere Behörden einseitig den Vermieterkreisen, sprachen sie doch anlässlich der Präsentation dieser Statistik von einem funktionierenden Wohnungsmarkt, in den auf keinen Fall eingegriffen werden dürfe.

Sinkende Zinsen in Aussicht

Zur Zeit befinden sich die Zinsen auf einem rekordtiefen Niveau, ohne dass allerdings die Mieterinnen und Mieter davon profitieren können. Gemäss Experten wird der mietrechtlich entscheidende Hypothekarzinsatz aber im Sommer sinken. Selbstverständlich wird dann der MV allen Mieterinnen und Mietern das mögliche Vorgehen erläutern. Denn eines wird sich wohl kaum ändern: Sinkende Zinsen führen meist nur dann zu einer Mietzinssenkung, wenn Mieterinnen und Mieter aktiv werden und ihre Rechte einfordern.

Der Leerwohnungsbestand beträgt im Kanton Baselland gerade mal 0,5 Prozent.



Bild m&w

Wer soll das bezahlen?

Kaum ein Thema weist weltweit ähnliche Brisanz auf wie die Energiepolitik. Unbestritten ist dabei, dass einerseits unsere Vorräte an Erdöl sowie an Erdgas nicht unendlich sind und irgendwann zur Neige gehen und dass andererseits eine rasche Reduktion der klimaschädlichen Treibhausgase nötig ist.

Ein zentrales Handlungsfeld zur Einsparung von Energie und zur Reduktion von CO₂ sind unsere Gebäude. Hier entstehen in der Schweiz nicht weniger als 40% des CO₂-Ausstosses. Hauptverursacher sind die älteren und schlecht isolierten Gebäude, welche noch in der Zeit vor der ersten Ölkrise in den siebziger Jahren gebaut worden sind.

Im Unterschied zum Verkehr fällt der Gebäudebereich in die Hoheit der Kantone. Doch statt dies als Chance zu betrachten und das Problem ernsthaft anzugehen, betreibt das Baselbiet hier (einmal mehr) eine zögerliche Politik.

Zu kleines und zu ungenaues Programm

Im Juni 2008 wurde im Landrat der Grundsatz für ein Förderprogramm zur Gebäudesanierung einstimmig verabschiedet. Doch es brauchte über ein

Der sparsame Umgang mit Energie gilt als Gebot unserer Zeit. Gebäudesanierungen können einen wichtigen Beitrag dazu leisten. Deshalb soll auch das Baselbiet hier zügig vorwärts machen. Abzulehnen sind hingegen Sanierungen, die lediglich der Durchsetzung einer «Marktmiete» dienen.

halbes Jahr, bis endlich ein Programm vorgeschlagen und in die Vernehmlassung geschickt wurde, und weitere kostbare Zeit wird verstreichen, bis die konkreten Massnahmen endlich ergriffen werden.

Der MV hat in seiner detaillierten Stellungnahme dem Grundsatz des Förderprogramms zugestimmt, aber gleichzeitig auch auf gravierende Mängel hingewiesen. Ziel eines Förderprogramms sollte es doch sein, dort energetische Sanierungen zu fördern und zu unterstützen, wo diese ohne ein entsprechendes Programm nicht ausgeführt würden. Wenn aber nicht gezielt diejenigen Gebäude mit der grössten Energieverschwendung ins Zentrum rücken, sondern generell einzelne energetische Sanierungsarbeiten gefördert werden, bleibt die Erreichung der postulierten Ziele mehr als fraglich.

Zudem muss ein solches Programm sicher stellen, dass die Mietzinsen auch nach energetischen Sanierungen für die Betroffenen bezahlbar bleiben. Andernfalls entsteht ein

ernsthaftes Problem. Im Baselbiet wurden 40 Prozent aller Wohnungen in der Zeit von 1960 bis 1980 gebaut und bilden damit die energetischen Problemfälle. Gleichzeitig sind es aber genau diese Häuser, in denen selbst Normalverdienende noch eine bezahlbare Wohnung finden können.

Aus diesen Gründen fordert der MV eine präzise Nachbesserung des vorgelegten Förderprogramms. Dazu muss der dafür vorgesehene jährliche Betrag massiv erhöht werden. In Tat und Wahrheit sind bei dem von Medienseite anlässlich der Ankündigung so stark gelobten «50 Millionen Programm» jährlich gerade mal 3,5 Millionen Franken für Gebäudesanierungen vorgesehen.

Das Problem drängt. Eine nachhaltige Klimapolitik ist genauso wichtig wie die Rettung einer Schweizer Grossbank und sollte daher von der Allgemeinheit auch mit derselben Konsequenz vorangetrieben werden. Doch während der Bund und die Nationalbank im Fall der UBS unverzüglich 64 Milliarden Franken locker machten, wird beim Klimaschutz geknauert, und die Kosten werden letztlich auf die Mieterinnen und Mieter abgewälzt, getreu dem Motto: «Den letzten beißen die Hunde».

Energetische Sanierungen dürfen kein Vorwand sein

Häufig werden heute den Mieterinnen und Mietern sogenannt umfassende Sanierungen mit dem grossen Versprechen der Energieersparnis angepriesen. In Tat und Wahrheit werden dann aber eher konzeptlose Umbauten, die nicht im entferntesten zu einem Minderverbrauch von Energie führen, realisiert. Vielfach sind es auch nur längst fällige Unterhaltsarbeiten. Deshalb heisst es hier besonders aufzupassen, folgt doch im Anschluss an die Bauarbeiten eine in der Regel deftige Mietzinserhöhung. Da hilft dann nur noch die umgehende Anfechtung dieser Erhöhung bei der dafür zuständigen Schlichtungsstelle. Wie viele Beispiele erfolgreicher Anfechtungen zeigen, besteht sonst die Gefahr, dass Mieterinnen und Mieter einen viel zu hohen Anteil der Baukosten übernehmen müssen.

Energetisch richtig sanieren – aber nicht auf dem Buckel der Mieterinnen und Mieter.



Bild: m&w

Der Gang zur Schlichtungsstelle kann sich lohnen

Das Hochhaus mit seinen 50 Wohnungen am Muttenzer Unterwartweg wurde im Sommer 2007



Urs Thrier,
Geschäftsführer

vollständig saniert. Nach Abschluss der Arbeiten erhielten die Mieterinnen und Mieter eine deftige Erhöhung ihres Mietzinses. Auf Empfehlung des MV focht die Mehrheit der Betroffenen die Erhöhung bei der Schlichtungsstelle an. Diese legte einen Vergleich vor, der eine deutliche Reduktion der Erhöhung vorsah. Statt der ursprünglich verlangten Fr. 3.82 pro Monat und Quadratmeter Wohnfläche beträgt die Erhöhung jetzt nur noch Fr. 2.35. Hochgerechnet auf das ganze Haus macht das jährlich rund 52'000 Franken aus, welche die 29 Mieterinnen und Mieter weniger bezahlen müssen, als von der wincasa ursprünglich gefordert.

Auch in Pratteln wehrten sich Mieterinnen und Mieter erfolgreich gegen eine überzogene Mietzinsenerhöhung nach einer erfolgten Sanierung. Am Rütschetenweg schlossen sich 15 der insgesamt 17 Betroffenen zusammen und fochten nach Lektüre eines in den Zeitungen erschienenen Berichts über einen parallelen Fall aus Allschwil ihre Erhöhung an. Im Vorfeld der Verhandlung wandten sie sich an den MV und liessen sich von einem Vertrauensanwalt vertreten. Mit grossem Erfolg, fällt doch ihr monatlicher Mietzinsaufschlag im Schnitt 120 Franken tiefer aus als ursprünglich von der Livit verlangt.

Kündigungen in Arlesheim

Nicht nur im Oberwiler Wasen, sondern auch in der Arlesheimer Obesonne erhielten sämtliche Bewohnerinnen und Bewohner mit dem Hinweis auf Abbruch der Liegenschaft und geplantem Neubau die Kündigung ihres Mietverhältnisses per Ende März 2008. Da sich die Stiftungsleitung zuerst weigerte, den betagten Mieterinnen und Mietern verbindliche Zusagen über das zukünftige Wohnverhältnis abzugeben, empfahlen die MV-Vertreter im Rahmen einer Informationsveranstaltung, die Kündigung bei der Schlichtungsstelle anzufechten, und boten den Betrof-

Auch im vergangenen Jahr haben wieder viele Mieterinnen und Mieter den Gang an die Schlichtungsstelle in Liestal gewagt. Für grosse Schlagzeilen sorgten in diesem Zusammenhang Betroffene aus Überbauungen in verschiedenen Baselbieter Gemeinden, die sich gemeinsam und mit Unterstützung durch den MV zur Wehr gesetzt haben. Nachfolgend eine kleine Auswahl verschiedener Fälle.



Bild: MV BL

Nach erfolgter Sanierung erhalten Mieterinnen und Mieter meist eine deftige Mietzinsenerhöhung.

fenen ihre Unterstützung an. In zähen Verhandlungen konnten in der Folge ausreichende Garantien für das provisorische Zuhause während der Bauzeit erkämpft und die massgebenden Punkte des zukünftigen Mietvertrags in den neuen Wohnungen festgelegt werden.

Mietzinsenerhöhungen in Reinach

Wie viele andere Mieterinnen und Mieter auch erhielten Bewohner an der Scheltenstrasse in Reinach eine deutliche Mietzinsenerhöhung. Die Verwaltung begründete diese Erhöhung mit gestiegenen Kosten und Anpassung an höhere Hypothekarzinsen. Aufgrund eines Informationsschreibens, welches der MV den Bewohnern dieser Überbauung zugestellt hatte, fochten mehrere Mietparteien die Erhöhung an. Stein des Anstosses war nebst unklaren Berechnungen in erster Linie die unsägliche «allgemeine Kostensteigerung». Unter diesem Titel verlangen viele Verwaltungen eine pauschale Erhöhung von 0,5% des Mietzinses pro Jahr, einzelne Verwaltungen gar von einem ganzem Prozent. Doch eine solche Pauschale ist im Gesetz gar nicht vorgesehen und angesichts der niedrigen Teuerungs-

raten auch viel zu hoch. Die Schlichtungsstelle in Liestal teilte diese Sicht und schlug einen Vergleich vor, der zu einer wesentlich geringeren Erhöhung führte.

Nebenkosten in Birsfelden

Eine genaue Überprüfung der Nebenkostenabrechnungen kann sich durchaus lohnen. Dies die Erfahrung einer 16köpfigen Gruppe von Mieterinnen und Mietern aus dem Birsfeldener Rheinpark. Aufmerksam geworden durch den Erfolg einer früheren Gruppe gelangten die Betroffenen mit der Bitte um eine genaue Kontrolle ihrer Nebenkostenabrechnung an den Verband. Dabei stellte sich heraus, dass die meisten für Nebenkosten bezahlen, die im Mietvertrag gar nicht aufgeführt und deshalb auch nicht geschuldet sind. Unser Vertrauensanwalt machte sich an die Arbeit und berechnete für jedes Mitglied den zuviel bezahlten Betrag. Die Beträge, die den Mieterinnen und Mietern von der Adimmo Verwaltung zurückerstattet werden müssen, sprechen für sich. Insgesamt sind es genau 59'385 Franken und 15 Rappen. Das macht pro Mietpartei im Schnitt 3'711 Franken Rückvergütung.

Weiterer Ausbau unserer Beratungen

Nachfrage nach Mieterberatung wächst rasch» titelte zu Jahresbeginn die grösste Zeitung unserer Region. In der Tat, immer mehr Mieterinnen und Mieter gelangen mit ihren mietrechtlichen Problemen und Anliegen an den Verband. Deshalb stehen an unserer Rechtsberatungsstelle in Basel neu vier Fachleute täglich von Montag bis Donnerstag für unsere persönlichen Rechtsberatungen im

Einsatz. Dieser erneute Ausbauschnitt erfolgt nur zwei Jahre nachdem die damaligen Doppelberatungen auf drei aufgestockt worden sind.

Zudem konnten wir für unsere Aussenstelle in Pratteln eine neue Lokalität finden. Nachdem unser Gastgeber Andreas Mayer seinen wohlverdienten Ruhestand angetreten hatte, mussten wir unsere langjährige Beratungsstelle an der Bahn-

hofstrasse aufgeben. Seit Mai 2008 sind wir jeweils am Donnerstag von 17.30 bis 18.30 neu in den Räumlichkeiten der Anlaufstelle an der Oberfeldstrasse 11A. Diese befindet sich in unmittelbarer Nähe des Schulhauses Fröschmatt, ca. 10 Gehminuten von der Endstation Tram Nr. 14 entfernt. Eine Wegbeschreibung sowie Situationspläne sämtlicher Aussenstellen befinden sich auf unserer homepage.



www.mieterverband.ch/baselland

Die homepage des Mieterinnen- und Mieterverbands findet weiterhin zunehmende Beachtung. Allein im Unterverzeichnis baselland informieren sich jeden Monat rund 2'000 Mieterinnen und Mieter über aktuelle mietrechtliche Probleme in unserem Kanton sowie über die Meinung der

Baselbieter Sektion zu den verschiedensten mietpolitischen Vorschlägen und Stellungnahmen.

Darüber hinaus haben unsere Mitglieder mit dem Eintippen ihrer persönlichen Nummer Zugriff auf spezielle Bereiche unserer homepage, die für Nichtmitglieder gesperrt sind.

So können sie Broschüren und Dokumente gratis auf ihren Computer laden und ausdrucken oder erhalten weitergehende Serviceleistungen. Selbstverständlich findet sich auch ein Formular, mit dem sie einfach und bequem mit dem MV in Kontakt treten können.

MV Baselland & Dorneck-Thierstein

Postadresse

MV Baselland und Dorneck-Thierstein
Clarastrasse 2, Postfach, 4005 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 061 666 60 90
Fax 061 666 60 98

Persönliche Rechtsberatung

Basel Clarastrasse 2 Montag bis Donnerstag 17.00 bis 18.30 Uhr (Dienstag / Mittwoch nur für Mitglieder)
Liestal Rebgasse 15 (Advokaturbüro) Montag 17.30 bis 18.30 Uhr
Binningen Curt Goetz-Str. 1 (Gemeindeverwaltung) Dienstag 17.30 bis 18.30 Uhr
Reinach Hauptstr. 10 (Gemeindeverwaltung) Mittwoch 17.30 bis 18.30 Uhr

Pratteln Oberfeldstr. 11 A (Anlaufstelle) Donnerstag 17.30 Uhr 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 30 Franken für eine telefonische und 40 Franken für eine persönliche Beratung.

In Basel ist die Rechtsberatung vom Dienstag und vom Mittwoch ausschliesslich für unsere Mitglieder möglich.

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.

Persönliche vertrauensanwaltliche Rechtsberatung nach Voranmeldung

Nur für Mitglieder und auf Anfrage beim Sekretariat. Die Kosten betragen 60 Franken pro halbe Stunde

Telefonische Rechtsberatung

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

Wohnfachberatung

Nur für Mitglieder und auf Anfrage beim Sekretariat

Schriftliche Anfragen

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