

# Einladung zur Mitgliederversammlung vom 21. April 2020


## Jahresbericht 2019



**Ja zu mehr bezahlbaren  
Wohnungen.**

*Spekulanten  
stoppen!*

Ja am 9. Februar 2020

 **MV**  
Mitglieder und Wohnen

Liebe Verbandsmitglieder

Wiederum dürfen wir Ihnen unseren neuen Jahresbericht vorlegen. Sie können ihm entnehmen, dass wir auch letztes Jahr im Dienste unserer Mitglieder stark beansprucht waren – durch Beratung, durch Initiativen, durch Aufklärung. Doch das soll überhaupt keine Klage sein. Vielmehr beweisen die vielfältigen Aktivitäten, dass es die Mieterinnen- und Mieterbewegung braucht – und zwar mehr denn je.

Derzeit stehen wir noch unter dem Eindruck der wichtigsten mieterpolitischen Abstimmung seit Jahren: unsere Wohnbauinitiative. Zwar fand sie am 9. Februar beim Volk insgesamt keine Mehrheit. Doch deswegen die Flinte ins Korn zu werfen wäre völlig verfehlt. Die ausführliche Debatte über die grossen Mängel im Wohnungsmarkt vorab in den Agglomerationen hat viele im Land aufgerüttelt.

Und vielen interessierten Menschen bewusst werden lassen, dass es ohne Engagement der öffentlichen Hand im Wohnungsmarkt nicht geht. Wohnen ist ein Menschenrecht und zu wichtig, als dass wir es einfach gewinnorientierten Immobilienkonzernen überlassen dürfen. Das ist ein gutes Fazit aus dieser Abstimmung. Es legt vielerorts einen fruchtbaren Boden, auf dem künftige lokale Mieterinitiativen zum Erfolg gebracht werden können. Seien wir darum nun erst recht aktiv und mischen wir uns vehement ein für eine bessere Zukunft der Mieterinnen und Mieter. Ein grosser, wachsender Teil der Bevölkerung steht hinter uns.

Und noch etwas: Manchmal sind die angeblichen Verlierer à la longue die wirklichen Gewinner!



Urs Thrier, Geschäftsführer

## Mitgliederversammlung des MV Baselland und Dorneck-Thierstein

Dienstag, 21. April 2020, Hotel Restaurant Alfa,  
Hauptstrasse 15, 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 10. April 2019
4. Jahresberichte und Verbandsfinanzen
5. Wahlen ins Präsidium, Vorstand und Revision
6. Budget 2020
7. Festsetzung des Mitgliederbeitrages 2021
8. 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 2019 sowie die Bilanz und die Erfolgsrechnung liegen an der Versammlung auf oder können vorgängig telefonisch auf dem Sekretariat oder auch unter [www.mieterverband.ch/baselland](http://www.mieterverband.ch/baselland) bezogen werden.

### 20.00 UHR: AUCH DAS BASELBIET BRAUCHT MEHR BEZAHLBARE WOHNUNGEN

Am 9. Februar 2020 stimmten die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger über die nationale Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» ab. Was bedeutet das Abstimmungsergebnis für die Mieterinnen und Mieter und welche Folgerungen kann der Schweizer Verband und auch der Baselbieter Mieterverband für den Kampf für mehr bezahlbaren Wohnungen daraus ziehen?

### 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: Urs Thrier  
Gestaltung: Hannah Traber, St.Gallen  
Druck: Aktas Satz + Druck, 4123 Allschwil

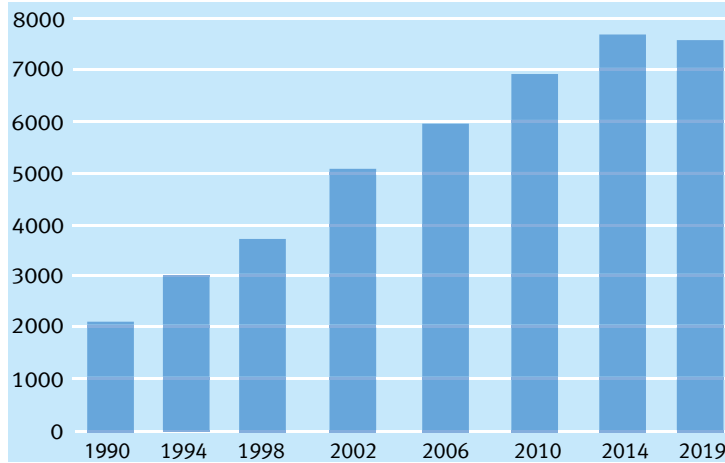
# 7628 Mitglieder

Am Ende des vergangenen Jahres zählte der MV Baselland und Dorneck-Thierstein 7628 Mitglieder (Vorjahr 7749). Erfreulicherweise konnten wir mit 634 Neueintritten (Vorjahr 664) ähnlich viele Mieterinnen und Mieter neu bei uns begrüßen wie in den vergangenen Jahren. Doch diesen vielen Neueintritten stehen leider auch 755 Austritte (Vorjahr 832) gegenüber, was unter dem Strich zu einem leichten Rückgang des Mitgliederbestandes um 1,5% führte.

Trotz diesem leichten Rückgang bleibt der MV BL weiterhin einer der grössten Baselbieter Verbände. Doch damit können und dürfen wir uns nicht zufrieden geben. Je mehr Mitglieder der Verband zählt, umso besser kann er seine Aufgabe der Wahrung der Interessen der Mieterinnen und Mieter wahrnehmen. Auch stellen sich gerade mit der zunehmenden Digitalisierung neue Fragen und auch neue Aufgaben, die nur mit zusätzli-

chen Ressourcen zu meistern sind. Unsere Mitglieder können uns beim weiteren Ausbau des Verbands unterstützen, indem sie uns bei auftauchenden Problemen möglichst früh informieren und indem sie den Ver-

band weiterempfehlen. Unser Sekretariat stellt allen Interessierten gerne unser Informationsmaterial und eine Übersicht über unsere Dienstleistungen zur Verfügung.



Aktuell zählt der Verband 7749 Mitglieder

## Rückstellungen erhöht

Die Mitgliederversammlung vom April 2019 beschloss für das vergangene Jahr ein ausgeglichenes Budget. Erfreulicherweise sieht der Jahresabschluss einen Überschuss von rund 5600 Franken vor. Zu diesem guten Ergebnis trugen mehrere Faktoren bei. Einerseits beschloss der Dachverband einen Wechsel seiner IT-Strategie. Statt dem Kauf eines neuen Mitgliederprogramms wurde das bisherige verbessert und auf einen neuen Stand gebracht. Dies hatte zur Folge, dass den Sektionen die im Vorjahr dafür vorgesehenen zusätzlichen Abgaben zurückerstattet wurden. Da auch der übrige Geschäftsgang äusserst zufriedenstellend verlief, beantragt der Vorstand, dass unsere Rückstellungen für Kampagnen um 15'000 Franken weiter ausgebaut werden



und dass der resultierende Gewinn von 5658 Franken zum Geschäftsvermögen geschlagen wird.

Somit verfügt der Verband über folgende Rückstellungen: 95'000 Franken für Kampagnen, 15'000 Franken für den Kampf um mehr gerechtere Steuern sowie über die vom Dachverband beschlossene Rückstellung in Höhe von 7750 Franken für das all-

fällig zu ergreifende Referendum gegen den Abbau der mietrechtlichen Schutzbestimmungen. Somit beträgt das Gesamtvermögen neu knapp 250'000 Franken.

Auch das Budget für das laufende Jahr sieht einen ausgeglichenen Abschluss vor. Bemerkenswert sind hier die um 38'000 Franken tieferen Abgaben für unsere verbandseigene Rechtsschutzkasse. Da diese Kasse in den vergangenen Jahren Reserven aufbauen konnte, die mittlerweile deutlich über der notwendigen Sicherheitsgrenze liegen, beschloss der Vorstand des Fonds, dass die angeschlossenen Sektionen eine einmalige Rückerstattung in Höhe von Fr. 5.-/ Mitglied erhalten. Schon bei der Erstellung des Budgets 2020 ging der Vorstand von einer Senkung des Referenzzinssatzes aus. Für den Verband heisst dies in erster Linie, den Mitgliedern ihre Senkungsansprüche in Franken und Rappen auszurechnen, ihnen ihr Vorgehen zu erläutern und sie dabei zu unterstützen. Zudem gilt es auch, die übrigen Mieterinnen und Mieter zu informieren und sie auf den Verband aufmerksam zu machen. Für diese zusätzlichen Aufwendungen sind entsprechende Ressourcen im Budget vorgesehen.

Die detaillierte Erfolgsrechnung 2019 und die Bilanz per 31. Dezember 2019 werden an der Mitgliederversammlung aufliegen oder können vorgängig auf dem Sekretariat oder auf unserer Website angefordert werden.

	Budget 2019	Abschluss 2019	Budget 2020
<b>Aufwendungen</b>			
Personalkosten	356'500.00	347'196.25	346'589.00
Abgaben	248'500.00	248'591.70	206'790.00
Sekretariat und Administration	112'397.80	103'653.08	110'697.80
Bildung von Rückstellungen	7'750.00	22'749.00	7'628.00
Referenzzinskampagne	0.00	0.00	30'000.00
<b>TOTAL AUFWENDUNGEN</b>	<b>725'147.80</b>	<b>722'190.03</b>	<b>701'704.80</b>
<b>Einnahmen</b>			
Mitgliederbeiträge inkl. Haftpflicht	709'820.00	695'057.24	686'300.00
Beratungen	4'000.00	5'280.00	4'500.00
Spenden	6'000.00	7'570.00	6'500.00
Diverse Einnahmen	5'200.00	4'067.45	5'200.00
a.o. Einnahmen	0.00	15'874.05	0.00
<b>TOTAL EINNAHMEN</b>	<b>725'020.00</b>	<b>727'848.74</b>	<b>702'500.00</b>
<b>Gewinn/Verlust</b>	<b>-127.80</b>	<b>5'658.71</b>	<b>+795.20</b>

## JAHRESRÜCKBLICK 2019

### Durch das Jahr

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.

### 14. Januar Vorstand beschliesst Wahlunterstützung

Mieterinnen und Mieter bilden im Kanton zwar die Mehrheit. Doch ihre Interessen werden in der Politik viel zu wenig wahrgenommen. Dies zeigt exemplarisch die Zusammensetzung der Baselbieter Regierung. Von den fünf Regierungsrätinnen bzw. -räten wurden 2015 vier mit Empfehlung und mit kräftiger Wahlunterstützung des Hauseigentümergebietes gewählt, und auch der Fünfte, Isaac Reber, erweist sich alles andere als mieterfreundlich.

An der heutigen Sitzung beschliesst der Vorstand deshalb, bei den im März anstehenden Regierungsratswahlen die aus Muttenz stammende Kathrin Schweizer zu unterstützen. Sie hat sich als Landrätin mehrfach für den genossenschaftlichen Wohnungsbau eingesetzt und gibt ihr Einverständnis zu fünf vom Vorstand vorgelegten Forderungen für ein mieterfreundliches Baselbiet. Die Wahlen vom 31. März enden mit einem Erfolg. Schweizer erreicht das drittbeste Resultat und lässt sowohl zwei Bisherige wie auch ihren Konkurrenten Thomas de Courten deutlich hinter sich.

### 1. Februar 140 Briefe verteilt

Ein langjähriges Mitglied aus der Muttenzerstrasse in Pratteln ruft unsere Beratungslinie an. Die Liegenschaftsverwaltung hat kurz vorher allen 140 Bewohnerinnen und Bewohnern mitgeteilt, dass sie ab August die zwei Hochhäuser sanieren werde. Sie hat für Ende März zu einer Infoversammlung eingeladen. Umgehend erhalten sämtliche Mieterinnen und Mieter vom MV Post mit den wichtigsten Informationen sowie unsere Broschüre zum

# Vielfältige Geschäfte

## JAHRESRÜCKBLICK 2019

Thema Umbau und Sanierung. Insbesondere die von der Verwaltung in Aussicht gestellte Entschädigung für die zu erwartenden Umtriebe und Beeinträchtigungen in Höhe von lediglich einer Monatsmiete sowie die Ungewissheit über den künftigen Mietzins führen zu zahlreichen Anfragen bei unserer Rechtsberatung.

21. März  
60:0 im Landrat

Das kommt im Baselbieter Landrat höchst selten vor: Einstimmig lehnt er das Eintreten auf eine vom Regierungsrat vorgeschlagene Gesetzesänderung ab. Mit dieser versuchte der Regierungsrat die in im Jahre 2014 angenommene Volksinitiative «Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums und des gemeinnützigen Wohnungsbaus» umzusetzen. Schon im Vorfeld der Abstimmung und dann auch anlässlich des Vernehmlassungsverfahrens äusseren wir unsere grundsätzlichen Bedenken zu dieser mehr als schwammig formulierten Verfassungsinitiative und zu den Umsetzungsvorschlägen. Insbesondere kann es nicht angehen, dass mit einer solchen Vorlage das mittlerweile abgeschaffte Bausparen durch die Hintertür wieder eingeführt wird.

Noch während der landrätlichen Debatte kündigte der Regierungsrat einen Runden Tisch mit allen Interessenvertretern an. Doch mittlerweile ist ein knappes Jahr vergangen, und noch immer liegt dazu keine Einladung vor.

8. April  
Ausbauen und sozial abfedern

Das Baselbieter Energieförderprogramm läuft Ende dieses Jahres aus, weshalb der Regierungsrat eine Vorlage zu dessen Neugestaltung in die Vernehmlassung geschickt hat. In unserer heutigen Antwort begrüßen wir im Grundsatz eine Neuauflage, fordern aber einige Änderungen. In erster Linie verlangen wir, dass dieses Programm deutlich ausgebaut wird und dass die Finanzierung nicht über den Wohnbauförderungsfonds, sondern über den normalen Staatshaushalt erfolgt. Zudem gilt es bei der Ausgestaltung zu berücksichtigen, dass Sanierungen von Mietwohnungen vielfach sozialpolitisch unerwünschte Folgen haben, führen sie doch stets zu einer Erhöhung der Mietzinsen. Deshalb müssen die Fördergelder nicht nur den Eigentümern, sondern auch den Mieterinnen und Mietern zugutekommen. Auf keinen Fall kann es angehen, dass Eigentümer ganze Liegenschaften leerkünden

## DER VORSTAND FASSTE WICHTIGE ORGANISATORISCHE WIE AUCH POLITISCHE BESCHLÜSSE

Im vergangenen Jahr traf sich der Vorstand des Verbands zu vier ordentlichen Sitzungen.

An diesen wurden die anstehenden Themen besprochen und die dazu notwendigen Entscheide gefällt. Aufgrund der zunehmenden Anforderungen beschloss der Vorstand, beim Sekretariat eine Personalaufstockung vorzunehmen und so die Erreichbarkeit des Verbands zu verbessern.

Gleich mehrfach befasste sich der Vorstand mit der Unterstützung von Kandidierenden bei anstehenden Wahlen mit dem Ziel einer möglichst starken Vertretung in den unterschiedlichen Gremien und Parlamenten. Doch



Andreas Béguin Noemi Marbot

dazu galt es klare Kriterien zu definieren und diese mit den Kandidierenden abzusprechen. Wie die verschiedenen Wahlausgänge zeigen, ein durchaus erfolgreiches Vorgehen.

An seiner Reتراite verschaffte sich der Vorstand einen Überblick über die unterschiedlichsten mietpolitischen Vorstösse und Abstimmungen in den einzelnen Kantonen. Ausgehend davon beschloss er, ein Paket mit kantonalen Vorstössen auszuarbeiten und dieses im Vorfeld der Abstimmung zu unserer nationalen Initiative «Mehr be-

zahlbare Wohnungen» den Medien vorzustellen und zu gegebenem Zeitpunkt im Landrat einzureichen.

Dem Vorstand gehörten im vergangenen Jahr folgende Mitglieder an:  
Noemi Marbot, Co-Präsidentin  
Andreas Béguin, Co-Präsident  
Simone Bopp  
Pierre Comment  
Frances Harnisch, Geschäftsleiterin  
Joachim Hausammann  
Philippe Hofstetter  
Renate Jäggi  
Adil Koller  
Urs Thrier, Geschäftsleiter

Im Unterschied zu früheren Jahren müssen wir an dieser Stelle für dieses Jahr glücklicherweise keine Rücktritte vermelden. Es freut uns, dass sämtliche Vorstandsmitglieder sich wiederum für ein Jahr zur Verfügung stellen. Für dieses unentgeltliche Engagement möchten wir uns recht herzlich bedanken.

## Teurer Systemwechsel

Seit Jahren steht er stets weit oben auf der Traktandenliste der eidgenössischen wie auch der Baselbieter Steuerpolitik: der Eigenmietwert. Dieser wird den Wohneigentümern auf ihrer Steuererklärung in Rechnung gestellt. Im Gegenzug dürfen sie Abzüge für ihre Schuldzinsen und ihren Liegenschaftsunterhalt vornehmen. Da diese für viele Eigentümer höher sind als der Zuschlag in Form des Eigenmietwertes, stellen sie somit ein Steuerprivileg dar. Doch unbeachtet davon liess die Hauseigentümerlobby nicht locker und verlangte in

Bundesbern eine völlige Abschaffung des Eigenmietwertes.

Im Juni des vergangenen Jahres brachte eine Kommission des Ständerates einen entsprechenden Vorschlag in die Vernehmlassung. Dieser würde jedoch das Gleichgewicht noch weiter zu Ungunsten der Mieterinnen und Mieter verschieben. Er wurde deshalb folgerichtig vom Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz abgelehnt.

Die Vorlage enthielt nur äusserst dürftiges Zahlenmaterial und konnte keine aktuellen Angaben zu den Auswirkungen auf die Finanzen der einzel-

nen Kantone machen. Deshalb reichte Adil Koller, Vorstandsmitglied des MV BL, im Landrat eine Interpellation ein, mit der er nach den Auswirkungen eines Systemwechsels auf die Baselbieter Kantonsfinanzen fragte. In ihrer Antwort bestätigte der Regierungsrat die Befürchtungen des Verbands. Je nach konkreter Ausgestaltung des Systemwechsels müsste der Kanton beim aktuellen Zinsstand mit Mindereinnahmen von 17,5 Millionen bis 45,5 Millionen Franken jährlich rechnen.

## Warten auf das Bundesgericht

Noch keine Neuigkeiten können wir zu unserer Beschwerde gegen die Steuer-gesetzrevision vom November 2018 vermelden. Wie bereits vor einem Jahr an dieser Stelle mitgeteilt, musste der Verband ein weiteres Mal gegen eine kantonale Steuer-gesetzrevision Beschwerde beim Bundesgericht einreichen. Diese Änderung, die im November 2018 in einer Abstimmung angenommen wurde, sah einerseits eine Senkung der Eigenmietwerte vor. Da der Kanton mittlerweile realisieren musste, dass er aufgrund bundesgerichtlicher Vorgaben diese nicht beliebig senken darf, erhöhte er gleichzeitig die Abzugsmöglichkeiten der Wohneigentümer, wohlverstanden ohne dass sich an ihren effektiven Unterhaltskosten irgendetwas geändert hätte. Der Verband war nicht bereit, diesen Kuhhandel hinzunehmen und hat sich folgerichtig einmal mehr ans Bundesgericht gewandt.



Bild: M+M

Nicht schon wieder: Wohneigentümer fordern einmal mehr Steuerprivilegien.

# Birsfelden geht vor

## GEMEINDEVERSAMMLUNG BESCHLIESST QUOTEN FÜR DEN GEMEINNÜTZIGEN WOHNUNGSBAU

**B**irsfelden ist sicher die Mietergemeinde innerhalb des Baseltbiets. Hier wohnen 70% der Bevölkerung in Miete und weitere 13% in einer Genossenschaftswohnung. Beides sind absolute Spitzenwerte innerhalb des Kantons. Die Gemeinde weist einen sehr städtischen Charakter auf. Das Sternenfeld gilt trotz vielem Grün als eines der dichtesten Quartiere der Schweiz. Wohl deshalb nahmen hier 64% der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger die Wohninitiative des Mieterverbands an, die eine verstärkte Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus forderte. Nebst Birsfelden wurde dieses Begehren im Kanton auch in Pratteln angenommen. Eine äusserst knappe Ablehnung vermeldeten die Agglomerationsgemeinden Allschwil und Münchenstein sowie Liestal und Frenkendorf. Das Resultat des Gesamtkantons entspricht mit 41,4% Ja ziemlich genau dem Landesdurchschnitt von 41,7% Ja.

Das Resultat von Birsfelden lässt sich nicht nur mit dem hohen Anteil an Mieterinnen und Mietern und mit den positiven Erfahrungen der Wohngenossenschaften begründen. In Birsfelden führte der Verband in den letzten Jahren viele Auseinandersetzungen, die Eingang in die Berichterstattung der Medien fanden und so auch in das Bewusstsein einer breiten Öffentlichkeit gelangten. Mehrere Liegenschaften wurden leergekündigt, viele wurden saniert, was regelmässig zu einer massiven Mietzinserhöhung führte.

### Klarer Beschluss der Gemeindeversammlung

Im Dezember 2019 fasste die Gemeindeversammlung Birsfelden mit grosser Mehrheit einen viel beachteten Beschluss: Neu müssen bei Quartierplänen auf gemeindeeigenen Parzellen mindestens 50% aller Wohnungen von gemeinnützigen Wohnbauträgern gebaut werden. Erfolgt eine Quartierplanung auf privatem Boden, so muss bei mindestens 20% aller Wohnungen der Anfangsmietzins, oder im Falle von Stockwerkeigentum der Kaufpreis, unter dem für die Gemeinde berechneten Durchschnittswert liegen.

Dieser Beschluss, der mit Ausnahme der SVP von sämtlichen Birsfelder Ortsparteien unterstützt wurde, stellt eine deutliche Abkehr von der Baseltbieter Wohnpolitik der Vergangenheit dar. Bis anhin bestand diese lediglich aus einer Wohneigentumspolitik mit der stetigen Forderung nach Steuerminderung für die Wohneigentümer. Selbst der ansonsten alles andere als mieterfreundliche Gemeindepräsident Christoph Hiltmann (FDP) warb für diesen Beschluss und wies auf die Bedeutung des preisgünstigen Wohnungsbaus für ein aktives Gemeindeleben und für eine gute Durchmischung der Bevölkerung hin.

### In die richtige Richtung

Der Mieterinnen- und Mieterverband begrüsst diesen Beschluss. Wie die vom Verband geführte stetig länger werdende Liste der Auseinandersetzungen und auch die täglichen Erfahrungen der Mieterinnen und Mieter zeigen, braucht es eine Abkehr von der einseitigen Förderung des sogenannten freien Wohnungsmarktes. Nötig sind politisch breit abgestützte Korrekturmassnahmen wie beispielsweise sol-

che Vorgaben für Quartierplanungen. Doch selbstverständlich muss die Frage gestellt werden, warum auf Gemeindeparzellen, also auf Boden, der sich im Gemeinbesitz befindet, nur die Hälfte von Gemeinnützigen gebaut werden muss und nicht sämtliche Wohnungen.

Auch der Beschluss, wonach bei Quartierplanungen auf privatem Boden jede fünfte Wohnung günstiger als der Durchschnitt sein muss, zielt zwar in die richtige Richtung. Doch auch diese Vorgabe vermag das Problem der ständigen steigenden Mieten nicht zu lösen. Dies zeigt aktuell das Beispiel der Birseckstrasse Birsfelden auf, welches mit als Auslöser dieses Vorstosses fungierte. Hier möchte die Credit Suisse 90 günstige Wohnungen abreißen und stattdessen mittels einer noch zu beschliessenden Quartierplanung ein Hochhaus mit 135 Wohnungen erstellen. Zu diesem Zweck hat sie im Sommer 2018 allen Mieterinnen und Mietern gekündigt. Neu muss sie nun 20% dieser neuen Wohnungen, also mindestens 27, günstiger vermieten als der Durchschnitt von vergleichbaren Wohnungen. Für die grosse Mehrheit der 108 neuen Wohnungen bestehen aber keinerlei Auflagen und Preisbeschränkungen.

Trotz diesem an sich positiven und richtungsweisenden Beschluss der Gemeindeversammlung dreht sich somit die Mietzinsspirale weiter, da demnach unter dem Strich 63 günstige Wohnungen verschwinden würden. Gut deshalb, dass sich viele Bewohnerinnen und Bewohner nicht einseitig auf diese Beschlüsse verlassen haben. Sie haben auf Anraten und mit Unterstützung des Verbandes ihre Wohnungskündigungen angefochten und warten nun auf den Gerichtsentscheid aus Arlesheim.

## JAHRESRÜCKBLICK 2019

digen und anschliessend für ihre Sanierung vom Staat noch Fördergelder erhalten.

23. Mai

### 18 Kündigungsanfechtungen

Bereits im März 2018 gab die Credit Suisse bekannt, dass sie die gut erhaltenen Häuser an der Birseckstrasse in Birsfelden zugunsten eines Hochhauses abbrechen möchte. Der Fall schlug hohe Wellen und führte zu einer breiten Berichterstattung in den lokalen Medien. Drei Monate später erhielten die rund 90 Mietparteien ihre Kündigung auf den Herbst 2021. Viele der meist älteren und langjährigen Mieterinnen und Mieter suchten umgehend und verzweifelt nach einer neuen Wohnung, einige wechselten ins Altersheim. 18 Mietparteien hingegen folgten unserem Rat und fochten ihre Kündigung bei der Schlichtungsstelle an.

Erwartungsgemäss kommt es an der heutigen Verhandlung nicht zu einer Einigung. Der Mieteranwalt bestreitet die Rechtmässigkeit dieser Kündigung. Zwingende Voraussetzung für den Hochhausbau wäre eine rechtskräftige Quartierplanung und ein darauf abgestütztes ausführungsfähiges Bauprojekt. Doch dieses ist noch in weiter Ferne, mit der Quartierplanung wurde offiziell noch nicht einmal begonnen. Dessen ungeachtet halten die Eigentümer an ihrem Vorgehen fest. Somit verbleibt den Mieterinnen und Mietern nur der Gerichtsweg. Bei Redaktionsschluss steht das Urteil des Gerichts Arlesheim noch aus.

6. Juni

### «Push» gelangt ins Kino

In vielen Kinos in der Deutschschweiz, so auch in Basel und Liestal, startet mit Unterstützung des Mieterinnen- und Mieterverbands der Dokumentarfilm «Push» des schwedischen Regisseurs Fredrik Gertten. Dieser zeigt die Arbeit der Uno-Berichterstatterin für das Recht auf Wohnen, der kanadischen Rechtsanwältin Leilani Farha, und begleitet sie auf ihren Reisen rund um die Welt. Dabei kommen viele ausgewiesene Fachleute zu Wort und sie trifft auf Menschen, die ihr ihre Geschichte erzählen. Diese handeln von massiven Mietzinserhöhungen oder vom Erhalt von Kündigungen und der Unmöglichkeit, in der Nähe wieder eine bezahlbare Wohnung zu finden. Geschichten also, wie sie nicht nur in den Weltstädten New York, Berlin oder Barcelona vorkommen, sondern genauso auch bei uns in unserer Region.



Geht es nach dem Willen der Credit Suisse, so werden diese 90 Wohnungen abgebrochen

# Nicht nur ein Problem der Städte

## JAHRESRÜCKBLICK 2019

### 9. Juli Mietzinserhöhungen am Burgfelder- mattweg

Die Zukunft der Häuser am Burgfelder-mattweg in Allschwil und die ihrer Bewohnerinnen und Bewohner steht schon seit vielen Jahren auf unserer Agenda. Bereits im August 2012 fand eine erste Mieterversammlung statt. Damals erschien unter den kantonalen Baupublikationen ein Gesuch der Eigentümerin, der Anlagestiftung Telco aus Schwyz, nach einer Aufstockung der Gebäude, was zu einer grossen Verunsicherung unter der Bewohnerschaft führte. Viele befürchteten das Schlimmste und rechneten bereits mit einer Kündigung. Doch dieses Projekt widersprach den Auflagen des Zonenplans, worauf die Telco die fünf Häuser verkaufte.

Die neuen Eigentümer beschlossen eine umfassende Sanierung der Liegenschaft, weshalb viele Mieterinnen und Mieter eine andere Wohnung suchten. Am heutigen 9. Juli erhalten die noch Verbliebenen aufgrund dieser Sanierung eine deutliche Erhöhung ihres Mietzinses. Über die Hälfte davon beschliesst auf unser Anraten, die Erhöhung anzufechten und sich von unserer Vertrauensanwältin vertreten zu lassen. Mit gutem Grund, wie der Ausgang des Verfahrens zeigt. Einerseits gelang es, die meisten Erhöhungen zu reduzieren. Andererseits erhielten die meisten Mieterinnen und Mieter eine deutlich höhere Entschädigung, als zuerst von der Verwaltung angeboten.

### 5. August Begleitung bei der Rückgabe

Frau R. aus Reinach hat ihre Wohnung per Ende dieses Monats gekündigt. Der Vermieter hat ihr nun einen Termin für die Wohnungsrückgabe mitgeteilt. Da sie sich unsicher fühlt und während der fünfjährigen Mietdauer mehrfach Probleme mit ihm hatte, fragt sie beim Verband um Unterstützung nach. Unsere Rechtsberaterin erläutert ihr ihre Rechte und Pflichten bei der Wohnungsrückgabe und anschliessend auch die Aufgabe der Begleitperson des Verbands. Der häufigste Fehler, den leider viele ausziehende Mieterinnen und Mieter begehen, besteht im Unterzeichnen eines vom Vermieter aufgestellten Protokolls, was zur Anerkennung von möglicherweise ungerechtfertigten Ansprüchen mit hohen Folgekosten führen kann. Der Auftrag der Begleitperson besteht entgegen einer verbreiteten Ansicht weder in einer rechtlichen Beratung anlässlich der Schlüsselrückgabe noch in einer Beur-

## AUCH DAS BASELBIET BRAUCHT MEHR BEZAHLBARE WOHNUNGEN

In den allermeisten Städten der Schweiz fehlt es an zahlbarem Wohnraum. Dieses Problem ist dank der beharrlichen Arbeit des Verbands mittlerweile in den Fokus einer breiten Öffentlichkeit gelangt und hat auch zur Lancierung der nationalen Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» geführt, welche am 9. Februar dieses Jahres zu Abstimmung gelang. Doch was für die Städte gilt, trifft auch für viele Baselbieter Agglomerationsgemeinden zu. Auch hier fehlt es an zahlbaren Wohnungen. Wie eine Statistik des Bundes zeigt, ist die durchschnittliche Mietwohnung mit Ausnahme der Kantone Zürich und Genf sowie den Niedrigsteuernkantonen Schwyz, Zug und Nidwalden nirgends so hoch wie im Baselbiet. An einem Mediengespräch im Vorfeld der Abstimmung zur Initiative legten Geschäftsleiter Urs Thrier, Vorstandsmitglied, und SP-Landrat Adil Koller sowie Ivo Ballmer vom Vorstand der Wohnbaugenossenschaften eine Analyse des Baselbieter Mietwohnungsmarktes vor und schlugen sieben konkrete Massnahmen vor.

### Marktmacht der Vermieter

Aufgrund des tiefen Leerwohnungsbestands können Vermieter leichter höhere Mieten durchsetzen. Basel-Landschaft wies über viele Jahre gemeinsam mit dem Kanton Zug den tiefsten Anteil leerer Wohnungen auf.

Selbst wenn sich diese Quote in der jüngeren Vergangenheit leicht erhöht hat, so ist sie mit aktuell 1,06% deutlich tiefer als der gesamtschweizerische Schnitt. Fachleute und auch das Bundesgericht sprechen bei Werten von unter 1,5% von Wohnungsnot.

Doch das aktuelle Ansteigen der Leerstände bedeutet noch lange nicht, dass das, was gebaut wird, auch das Richtige ist und an den richtigen Ort hingestellt wird. Stattdessen bauen Immobilienunternehmer dort, wo sie am ehesten ihr Geld investieren können und wo sie die höchste Rendite erwarten. Diese Entwicklung wird noch verschärft durch die aktuelle Sanierungswelle, die stets zu deutlichen Mietzinserhöhungen oder gar zu Leerkündigungen und Abbrüchen wie beispielsweise an der Birseckstrasse in Birsfelden führt.

Willkommene Korrektur auf diesem nicht funktionierenden Wohnungsmarkt könnten die gemeinnützigen Wohnbauträger bieten. Diese sind in der Lage, vergleichbaren Wohnraum rund 20% günstiger anzubieten. Zudem benötigen Genossenschaftsbewohner durchschnittlich 15% weniger Wohnfläche als Mieterinnen und Mieter und sogar 30% weniger als Wohneigentümer. Doch im Baselbiet gibt es nur gerade 3'138 Genossenschaftswohnungen und somit deutlich weniger als im schweizerischen Schnitt.

Im Unterschied zu andern Kantonen und Städten verfügt der Kanton Baselland über keine echte und umfassende Wohnpolitik. Zentral war stets einzig die Wohneigentumspoli-

tik, die sich stets um Fragen des selbstbewohnten Eigentums drehte mit den Stichworten Bausparen, Senkung des Eigenmietwerts, Erhöhung des Unterhaltsabzuges, Minimierung der Mehrwertabgabe und der Gebühren. Eine solche einseitige Politik steht im Widerspruch zur Kantonsverfassung, lautet doch §17 lit. d: «Kanton und Gemeinden streben (...) danach, dass jeder eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden kann und als Mieter vor Missbräuchen geschützt wird.»

### Vorstösse ausgearbeitet

Damit auch im Baselbiet verstärkt zahlbarer Wohnraum entstehen kann, braucht es politische Massnahmen und Entscheide. Dazu hat der Verband sieben Vorstösse ausgearbeitet. Nebst einer Stärkung der gemeinnützigen Wohnbauträger soll der Kanton eine Stiftung zum Erhalt und zur Erstellung von bezahlbarem Wohnraum schaffen. Geöffnet soll diese mit mindestens 30 Millionen Franken, welche aus dem bereits bestehenden Wohnbauförderungsfonds stammen.

Zusätzlich soll auch Baselland endlich Transparenz bei den Anfangsmieten schaffen und gleich wie andere Kantone die Verwendung eines Formulars beim Abschluss eines neuen Mietvertrags für obligatorisch erklären. Auf diesem müsste die vorherige Miete transparent mitgeteilt werden. Mieterinnen und Mieter hätten damit die notwendigen Informationen, um missbräuchlich zu hohe Anfangsmieten von der Schlichtungsstelle überprüfen zu lassen.



Hier beim Bahnhof Pratteln planen Wohngenossenschaften ein Quartier mit über 400 Wohnungen

# Das Baselbiet wird saniert

## WIEDERUM FÜHRTEN SANIERUNGEN ZU VIELEN AUSEINANDERSETZUNGEN

Im Baselbiet wurde ein grosser Anteil aller Wohnungen in der Zeit von 1960 bis 1980 erstellt. Obwohl Mieterinnen und Mieter mit ihrem monatlichen Mietzins für den Liegenschaftsunterhalt aufkommen, gelten viele dieser Wohnungen als mehr schlecht als recht unterhalten und weisen deshalb nach dieser Zeit einen gewissen Sanierungsbedarf auf. Dieser wird durch die aktuelle wirtschaftliche Situation zusätzlich angeheizt. Einerseits erhalten Investoren aufgrund der Negativzinspolitik der Nationalbank ihr Geld praktisch umsonst. Viele Investoren, vor allem auch Pensionskassen, suchen für ihr überschüssiges Kapital nach Anlagemöglichkeiten. Der Immobilienbereich mit seinen sicheren und stabilen Renditen drängt sich hier geradezu auf. Zudem besitzen sie die Marktmacht und können ihre Baukosten deshalb einfach auf die bestehenden Mietverhältnisse überwälzen.

### Studie beweist

Sanierungen enden in der Regel mit einer massiven Mietzinserhöhung. Diese gilt es unbedingt innerhalb von 30 Tagen bei der Schlichtungsstelle anzufechten. Umstritten ist dabei in erster Linie die Höhe des wertvermehrenden Anteils, den die Vermieter auf die Mietzinsen überwälzen können. Vermieter können hier von einer Ausnahmeregelung profitieren und können bei umfassenden Sanierungen ihre Kosten von «in der Regel zwischen 50 und 70%» pauschal auf die Mieten überwälzen. Doch wie der Ausgang der meisten Verfahren zeigt, lohnt sich eine Anfechtung selbst auch dann, wenn sich der vom Vermieter gewählte Überwälzungssatz in dieser Bandbreite bewegt. Auch die Schlichtungsstelle vertritt vielfach die Auffassung, wonach der Anteil der reinen Unterhaltskosten, den die Mieterinnen und Mieter ja mit dem monatlichen Mietzins schon beglichen haben, meist höher ist, weshalb die Mietzinserhöhungen zu hoch ausfallen. So reduzierte sie beispielsweise in einem Fall aus dem Hofmattweg Arlesheim nicht nur die Höhe der überwälzbaren Baukosten um 50'000 Franken. Sie senkte zudem den wertvermehrenden Anteil von 60% auf 50%, was zu einer deutlich tieferen Mietzinserhöhung führte.

Erstmals liegt nun eine Studie vor, die genaue Zahlen liefert. Im Auftrag des Bundes hat die Hochschule Lu-



Noch ist das Ausmass der Mietzinserhöhung für die Küche- und Badsanierung an der Muttenzerstrasse Pratteln nicht bekannt.

zern in Zusammenarbeit sowohl mit dem Mieterinnen- und Mieterverband wie auch dem Hauseigentümergebund verschiedene Bauabrechnungen nach ihrer Aufteilung des wertvermehrenden Anteils und der Unterhaltsarbeiten analysiert und berechnet. Dabei kam sie zum Schluss, dass der tatsächliche wertvermehrende Anteil entgegen der aktuellen Verordnungsregelung sich lediglich in einer Bandbreite von 34 bis 58% befindet. Dies bedeutet, dass Mieterinnen und Mieter also meist eine Mietzinserhöhung erhalten, die auf Vorgaben beruht, die vom Bundesrat vor geraumer Zeit deutlich zu hoch angesetzt wurden und die es so rasch wie möglich zu reduzieren gilt.

### Vielfältige Beratungen

Der Verband führte wiederum viele Beratungsgespräche zu dieser Problematik. Dabei wandten sich Mieterinnen und Mieter in den unterschiedlichen Situationen an unsere Beratungen. Zuerst sind es meist Fragen, inwiefern der Vermieter umbauen darf, in was genau seine Pflicht der Rücksichtnahme besteht und mit welcher Entschädigung gerechnet werden kann. Auch sind verständlicherweise viele Ratsuchende tief besorgt über die Folgen auf ihren künftigen Mietzins.

Vermehrt erhielten Mieterinnen und Mieter statt die Ankündigung einer Sanierung gleich die Kündigung ihres oft langjährigen Mietverhältnisses mitgeteilt. Hier unterstützte der Verband Mieterinnen und Mieter aus dem Baselmattweg / Lindenstrasse Allschwil, dem Kesselweg Liestal, dem Nelkenring Bubendorf und aus der Bienenstrasse Oberwil.

Während der Bauzeit tauchen meist Fragen auf zur mangelnden Information, zu neuen Mängeln und zu den vielen Einschränkungen und Umtrieben aufgrund der Bauarbeiten. Sobald diese abgeschlossen und abgerechnet sind, erhalten die Mieterinnen und Mieter ihre Mietzinserhöhung, zu der sie lediglich 30 Tage Zeit für eine Anfechtung haben. Hier schlägt der Verband wenn immer möglich eine gemeinsame Vertretung durch einen Vertrauensanwalt bzw. eine -anwältin vor. Meist wird dann auch die Frage der korrekten Entschädigung ins gleiche Verfahren aufgenommen. Von diesem Angebot Gebrauch machten im vergangenen Jahr u.a. Mitglieder aus dem Hofmattweg Arlesheim, dem Burgfelderweg Allschwil, der Hauptstrasse / Bahnhofstrasse Aesch, der Florastrasse Birsfelden, dem Herrenweg Reinach und dem Unterwartweg sowie der Seminarstrasse aus Muttenz.

## JAHRESRÜCKBLICK 2019

teilung des Zustands der Wohnung. Stattdessen muss sie lediglich dafür schauen, dass die Mieterin die Notizen ihres Vermieters nicht vorschnell unterschreibt.

Ausgehend von dieser Beratung verzichtet Frau R. auf den Zuzug eine Begleitung. Ende September teilt sie unserer Beraterin mit, dass sie das Protokoll, indem der Vermieter verschiedene Beanstandungen aufgelistet hat, nicht unterzeichnet hat. Doch ihr Vermieter hat sich anschliessend nicht mehr gemeldet, weshalb seine geäusserten Beanstandungen ohnehin als gegenstandslos betrachtet werden können.

13. September

### Kampagneninfos

Auch wenn es zu diesem Zeitpunkt noch nicht offiziell ist, so kann davon ausgegangen werden, dass der Bundesrat die Abstimmung zur Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» des Mieterinnen- und Mieterverbands auf den 9. Februar 2020 ansetzen wird. Zur Vorbereitung dieser Abstimmung treffen sich die Kampagnenverantwortlichen des Dachverbands mit den Vertreterinnen und Vertretern der Sektionen. Diese erhalten die notwendigen Infos über die Kampagnenmittel und über den Zeitplan. Offizieller Auftakt zur Kampagne wird der 7. Januar 2020 sein. Da der Verband nicht über unbeschränkte finanzielle und personelle Mittel verfügt, werden die Ressourcen wie beispielsweise der Aushang der Plakate auf die Städte und die stadtnahen Gebiete konzentriert.

20. Oktober

### Mieterfreundlich wählen

Am heutigen Tag finden die eidgenössischen National- und Ständeratswahlen statt. Für Mieterinnen und Mieter ist klar: Die alte Mehrheit muss weg. Es braucht ein Parlament, das die Interessen der breiten Bevölkerung und nicht der Hauseigentümerlobby aufnimmt und vertritt.

Schweizweit enden die Wahlen mit einem Erfolg der fortschrittlichen und mieterfreundlichen Kräfte. Inwiefern dieser Sieg in der kommenden Legislatur zu neuen Mehrheiten führt und ob damit die Angriffe der Immobilienlobby gestoppt werden können, muss sich allerdings erst noch zeigen. Auch das Baselbieter Ergebnis stellt einen Erfolg dar. Bei den Nationalratswahlen erzielt unser Mitglied Samira Marti ein ausgezeichnetes Ergebnis. Im Ständerat gelingt es im anschliessenden zweiten Wahlgang von Ende Oktober der von

# Zunahme der Beratungen

## JAHRESRÜCKBLICK 2019

uns unterstützten Maya Graf den Sitz des zurückgetretenen Claude Janiak zu erobern und so zu verhindern, dass eine Vertreterin des Hauseigentümergebietes Baselbieter Ständerätin wird.

15. November

### Seminar zur Digitalisierung

Die Digitalisierung verändert unsere Gesellschaft in horrendem Tempo und betrifft sämtliche Lebensbereiche. Selbstverständlich bleibt das Miet- und Wohnungswesen nicht ausgenommen. Neue Plattformen wie Air B'n'B führen zu neuen Möglichkeiten, aber auch zu neuen Bedrohungen. Die Immobilienbranche kann mittels Datenerhebung und -verknüpfung ihre Marktmacht weiter ausbauen. Doch was heisst dies für die Mieterinnen und Mieter und welche Forderungen soll der Verband aufnehmen und wie in die Politik einbringen? Diese Fragen diskutieren wir mit Fachleuten aus der Forschung und auch aus der Immobilienpraxis. Alle Referenten raten den Verbandsverantwortlichen, sich nicht grundsätzlich gegen die Digitalisierung zu stellen und stattdessen die damit einhergehenden Probleme wie beispielsweise den mangelnden Datenschutz oder den drohenden Ausschluss von Mieterinnen und Mieter, die über keinen Zugang zur digitalen Welt verfügen, aufzugreifen. Gleichzeitig soll der Verband aber auch die sich neu abzeichnenden Möglichkeiten nutzen und weiter entwickeln, um so seinen Mitgliedern einen effizienteren Service bieten zu können.

12. Dezember

### Gute Stimmung am Apéro

Wie bereits Tradition, laden wir wiederum alle Beraterinnen und Berater, Schlichterinnen und Anwälte sowie selbstverständlich auch alle Angestellten zu unserem Jahresendapéro ein. Zum ersten Mal sind auch unsere diversen Dienstleister eingeladen, die alle mit ihrer kooperativen und meist langjährigen Zusammenarbeit einen grossen Anteil am guten Funktionieren des Verbandes haben. Ihnen allen gebührt unser Dank.

Geschäftsleiter Urs Thrier fasst kurz das nun zu Ende gehende Verbandsjahr zusammen und wagt einen Ausblick auf das kommende Jahr. Schwerpunkte im 2020 werden zweifelsohne unsere Kampagne zu unserer Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» sowie die nächste Referenzzinsrunde sein, deren Ankündigung wir im kommenden März oder dann spätestens im Juni erwarten.

## DIE NACHFRAGE NACH RATUNGSGESPRÄCHEN HAT GEGENÜBER DEM VORJAHR ZUGENOMMEN.

Der Mieterinnen- und Mieterverband bietet seinen Mitgliedern kostenlose Rechtsberatung bei mietrechtlichen Fragen und Problemen an. Diese Beratungen erfolgen telefonisch, persönlich oder durch das Einreichen von schriftlichen Unterlagen. Im vergangenen Jahr wurden insgesamt gegen 4000 Anfragen von unseren Fachleuten bearbeitet. Dies entspricht einer Zunahme von 10% gegenüber dem Vorjahr.

Für das laufende Jahr rechnen wir angesichts der zu erwartenden weiteren Senkung des Referenzzinssatzes mit einer nochmaligen deutlichen Zunahme der Rechtsanfragen.

### Die Zahlen

**Persönliche Rechtsberatung.** Im vergangenen Jahr wurden unsere Beratungsstellen in Liestal, Basel und Reinach von insgesamt 758 (Vorjahr 805) Mieterinnen und Mietern aufgesucht. Die in der Beratung gestellten Fragen und geäusserten Probleme betrafen sämtliche Themen des Mietrechts.

**Telefonische Rechtsberatung.** An der vom MV BL betriebenen telefonischen Beratungslinie, an der sich mietrechtliche Anliegen rasch und unkompliziert klären lassen, wurden im vergangenen Jahr 1840 Beratungsgespräche geführt (Vorjahr 1817).

**Schriftliche Rechtsanfragen.** 1282 Mieterinnen und Mieter (Vorjahr 936) 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. Zudem möchten wir unsere Mitglieder bitten, uns jeweils ihre vollständigen Unterlagen inklusive Mietvertrag zukommen zu lassen.

### Newsletter

Sämtliche Mitglieder, die ihre E-Mail-Adresse in unserem System hinterlegt haben, sowie weitere Abonnenten erhalten standardgemäss viermal pro Jahr unseren elektronischen Newsletter mit Informationen zum Verband und zu mietpolitischen und mietrechtlichen Aktualitäten. Zusätzlich versendeten wir je drei weitere Newsletter zur Unterstützung unserer Kandidierenden bei den Regierungs- und Ständeratswahlen sowie im Rahmen unserer Kampagne zu unserer nationalen Volksinitiative. 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 4 neue Gruppenfälle (Vorjahr 6).

**Rechtsschutz.** Unsere Vertrauensanwältinnen und -anwälte reichten im vergangenen Jahr 52 Gesuche zur

Übernahme der Kosten, die aufgrund eines mietrechtlichen Verfahrens entstehen, bei unserer verbandseigenen Rechtsschutzkasse ein (Vorjahr 56).

**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 Beizug 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 10 Fällen weiter zurückgegangen (Vorjahr 17).



Wohnungsrückgabe: Nichts unterschreiben

## 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

### Telefonische Rechtsberatung

Montag bis Donnerstag von 13 bis 16 Uhr  
Telefon 061 555 56 56

### Persönliche Rechtsberatung

Basel, Pfluggässlein 1 Dienstag und Donnerstag 17 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, gegebenen-

falls weitere für die Beratung notwendige Unterlagen sowie wenn möglich Ihren persönlichen Mitgliederausweis mit.

### 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.