



Mieterinnen- und Mieterverband
Baselland und Dorneck-Thierstein

Pfluggässlein 1, 4001 Basel
Telefon 061 555 56 50

e-mail: info@mv-baselland.ch
<http://www.mieterverband.ch/baselland>

Protokoll der Mitgliederversammlung vom 22. Mai 2023

Zeitpunkt und Ort: Kulturhotel Guggenheim, Wasserturmplatz 6&7, 4410 Liestal
19:00 bis 20:30 Uhr

| | |
|------------|---|
| 1. | Begrüssung |
| | Andreas Béguin begrüsst im Namen des Vorstands die rund 40 anwesenden Mitglieder, den Vorstand und die Geschäftsstelle und entschuldigt sich, dass die Lokalität sozusagen in letzter Minute vom Kulturhaus Palazzo ins Kulturhotel Guggenheim verlegt werden musste. |
| 2. | Genehmigung der Traktandenliste |
| | Es wurden keine weiteren Anträge eingereicht. Die vorliegende Traktandenliste wird genehmigt. |
| 3. | Protokoll der Mitgliederversammlung vom 27. Oktober 2022 |
| | Das Protokoll der Mitgliederversammlung vom 27. Oktober 2022 wird genehmigt und verdankt. |
| 4. | Jahresberichte und Verbandsfinanzen, Déchargeerteilung |
| 4.1 | Jahresbericht Vorstand |
| | <p>Präsident Andreas Béguin weist einleitend auf den allen Mitgliedern zugestellten Jahresbericht hin. Dieser dokumentiert die Anliegen und Forderungen des Verbands sowie die Entwicklung und die Aktivitäten im vergangenen Jahr.</p> <p>Spezieller Höhepunkt war das 50-Jahr-Jubiläum, welches gebührend gefeiert wurde. Der MV Baselland ist weiterhin erfolgreich unterwegs und auf Wachstumskurs. Die Mitgliederfluktuation bewegt sich im normalen Rahmen, die Nachfrage nach Beratungen steigt jedoch stetig. Darum gilt ein grosser Dank der Rechtsabteilung.</p> <p>Zur aktuellen Entwicklung erläutert Andreas Béguin, dass die Hypothekarzinsen mietsinnsirksam sind. Seit 2008 ist der Referenzzinssatz gesunken, doch jetzt steht mit grosser Wahrscheinlichkeit eine Erhöhung per Juni 2023 an, was einer Erhöhung der Mieten von etwa 3% entspricht. Die Mitglieder haben die Möglichkeit, diese Erhöhung beim MV Baselland überprüfen zu lassen. Der MV ist auf diese Situation vorbereitet, unter anderem mit einer Musteranfechtung und weiteren Informationen. Seine dringende Empfehlung: Auch wenn die Erhöhung nur gering ist, sollte die Erhöhung angefochten werden. Eine Studie zeigt, dass viele Vermieter eine zu hohe Rendite erwirtschaften, weshalb eine Überprüfung sinnvoll ist.</p> |
| 4.2 | Jahresbericht Rechtsberatung |
| | Frances Harnisch erläutert den Anwesenden, dass die mietrechtlichen Beratungen das Kerngeschäft des MV Baselland sind. Im 2022 verzeichneten wir 3'000 schriftliche Anfragen, welche allgemeine Ansprüche rund um den Mietvertrag betrafen. Die Rechtsabteilung wickelt diese Anfragen ab, wobei einige Fälle bis an die Schlichtungsstelle gelangen. Sie weist ebenfalls auf das Angebot der persönlichen Beratungen vor Ort in Basel, Liestal und Reinach sowie die telefonischen Beratungszeiten hin. |

| | |
|------------|---|
| 4.3 | <p>Jahresbericht Schlichtungsstelle</p> <p>Pierre Comment erklärt den Aufbau der Schlichtungsstelle in Liestal, welche eine paritätisch zusammengesetzte Kommission ist und unter Leitung einer unparteiischen Vorsitzenden tagt. Die Interessvertretung der Mieterschaft, diese umfasst 12 Mitglieder, wird durch den MV Baselland vorgeschlagen. Die Interessenvertretung der Vermieterschaft mit ebenfalls 12 Mitgliedern wird durch den HEV sowie von SVIT vorgeschlagen.</p> <p>Im 2022 wurden 742 Verfahren abgeschlossen. Bei etwas mehr als die Hälfte fand eine Einigung statt (51%). 158 Fällen (21%) endeten in einer Nichteinigung. In 27 Fällen (4%) wurde der Urteilsvorschlag angenommen, bei 2 Fällen wurde der Urteilsvorschlag abgelehnt. Ganze 181 Fälle (24%) konnten anderweitig erledigt werden.</p> <p>Die Hauptründe für ein Verfahren auf der Schlichtungsstelle waren vor allem Kündigung und Erstreckung (29%), Forderung auf Zahlung (27%) und Mietzinsänderungen (20%).</p> <p>Andreas Béguin weist nochmals darauf hin, dass sich die Interessenvertreter der Mieterschaft drei bis vier Mal im Jahr für einen Austausch und zur Koordination treffen. So wird der aktuelle Wissensstand und eine einheitliche Vorgehensweise gewährleistet.</p> |
| 4.4 | <p>Jahresrechnung 2022</p> <p>Simon Roth erklärt die Jahresrechnung 2022. Das Jahr schliesst nicht wie budgetiert mit einem kleinen Plus sondern mit einem Verlust von 25'832 Franken ab. Grund ist der Mehraufwand in den Beratungen, was sich in den Lohnkosten von 384'963 Franken (Budget 348'913 Franken) niederschlägt. Der Verlust wird durch das Vereinsvermögen gedeckt.</p> <p>Erfreulich ist das Spendenvolumen, welches mehr als doppelt so hoch wie budgetiert ist. An dieser Stelle ein herzliches Dankeschön an alle Spenderinnen und Spender!</p> <p>Simon Roth liest den Revisorenbericht von Johan Göttl vor, der sich für die Mitgliederversammlung entschuldigen musste. Gemäss Schreiben des Revisors wird den Anwesenden empfohlen, die Jahresrechnung zu genehmigen und den Vorstand zu entlasten.</p> <p>Die Anwesenden stimmen der Jahresrechnung 2022 einstimmig zu und erteilen dem Vorstand die Décharge.</p> |
| 5. | <p>Wahlen Präsidium, Vorstand und Revision</p> <p>Julian Herzog wird als Tagespräsident gewählt. Er freut sich, dass sich Andreas Béguin als Co-Präsident und Stephanie Brodbeck als Co-Präsidentin zur Wahl zur Verfügung stellen.</p> <p>Die Anwesenden wählen Andreas Béguin und Stephanie Brodbeck in je separatem Wahlgang einstimmig als Co-Präsident und Co-Präsidentin und bedanken sich mit einem Applaus für deren Einsatz.</p> <p>Andreas Béguin übernimmt wieder die Leitung und stellt die zu wählenden Vorstandsmitglieder vor. Dies sind Julian Herzog, Pierre Comment, Philippe Hofstetter, Renate Jäggi und Jonathan Mars-ton. Alle vorgeschlagenen Vorstandsmitglieder werden per Akklamation gewählt.</p> <p>Weiter wird die Wiederwahl von Johan Göttl als Revisor bestätigt und Andreas Béguin bedankt sich an dieser Stelle herzlich für seinen langjährigen Einsatz, welcher mit der kommenden Mitgliederversammlung im 2024 enden wird. Die Suche nach einer Nachfolge läuft.</p> <p>Ebenso stellt Andreas Béguin kurz die Co-Geschäftsleitung mit Frances Harnisch und Simon Roth vor und bedankt sich für deren Arbeit.</p> |

| | |
|-----------|--|
| 6. | <p>Budget 2023</p> <p>Simon Roth stellt das Budget 2023 vor, welches einen prognostizierten Verlust von 58'690 Franken ausweist. Besonders ins Gewicht fallen dabei die Mehrkosten im Rahmen der zu erwartenden Erhöhung des Referenzzinssatzes. Dadurch muss mehr Personal angestellt werden, da die Fristen eingehalten werden müssen. Die Mehraufwendungen werden teilweise mit der Auflösung von Rückstellungen finanziert. Durch die Anpassung der Teuerung und die zum Teil viel komplexeren Anfragen erhöhen sich die Lohnausgaben deutlich. Weitere Ausgaben fallen zudem für neues Druckmaterial an. Die Zahlen sind bewusst vorsichtig budgetiert.</p> <p>Bevor die Anwesenden dem Budget zustimmen, wird die Frage gestellt, warum unter «Sekretariat und Administration» die Kosten tiefer ausfallen bzw. ob hier bei den Löhnen der Angestellten gespart wird. Simon Roth erklärt, dass es sich hier nicht um Lohnkosten handelt, sondern Aufwendungen wie Büromaterial, Miete, Programmlizenzen etc.</p> <p>Ebenso wird die Frage gestellt, wie hoch das Vermögen des Vereins ist. Dies wird in der Bilanz ausgewiesen und beträgt 134'000 Franken.</p> <p>Somit wird das vorliegende Budget von den Anwesenden einstimmig genehmigt.</p> |
| 7. | <p>Bestätigung Mitgliederbeitrag 2023 und Festsetzung Mitgliederbeitrag 2024</p> <p>Andreas Béguin legt dar, dass seit 2011 der Mitgliederbeitrag unverändert 85 Franken beträgt. Die zunehmenden Aufgaben verlangen jedoch nach mehr Geld. Der MV Baselland wird nur durch die Mitgliederbeiträge finanziert. Vorgängig hat sich der MV BL mit dem MV Basel-Stadt abgesprochen, die ihren Mitgliederbeitrag ebenfalls auf 95 Franken erhöhen.</p> <p>Wichtig zu wissen ist, dass ebenfalls Geld an den Dachverband abfließt. Dies für die nationale politische Arbeit (MVS) sowie für diverse Dienstleistungen wie Weiterbildungen, Publikation von Rechtsbüchern und Broschüren (MVD). Zudem wird der Prozesshilfefonds PHF (Rechtsschutzversicherung) mit 16 Franken pro Mitglied alimentiert. Der Beitrag wird in Zukunft ansteigen.</p> <p>Es wird die Frage gestellt, wie die Zahlungsmoral der Mitglieder ist. Simon Roth erklärt, dass aktuell etwas mehr als 10% der Mitglieder an die Zahlung erinnert wurden.</p> <p>Die Anwesenden bestätigen den Beitrag 2023 und stimmen der Erhöhung des Mitgliederbeitrags für 2024 auf neu 95 Franken einstimmig zu.</p> |
| 8. | <p>Diverses</p> <p>Zum Abschluss der Mitgliederversammlung hält Michael Töngi, Vizepräsident des Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz und Nationalrat für die Grüne Partei (seit 2018) ein spannendes Referat zum Thema der aktuellen Wohnungssituation. Nebst vielen ernüchternden Zahlen zu den seit 2009 stetig steigenden Mietzinsen im Verhältnis zum sinkenden Referenzzinssatz sagt er, dass der Mieterinnen- und Mieterverband eine schnelle Einführung eines institutionellen und automatischen Kontrollmechanismus für Mietzinsen und Renditen auf politischer Ebene einfordern will.</p> <p>Andreas Béguin bedankt sich herzlich bei Michael Töngi, überreicht ihm ein Geschenk schliesst somit die Mitgliederversammlung.</p> <p>Alle Anwesenden sind herzlich zu einem Apéro und Austausch eingeladen.</p> |

Für das Protokoll: Monika Hame

Basel, 23. Mai 2023