

März 2023

Einladung zur Mitgliederversammlung vom 22. Mai 2023

Jahresbericht 2022



Schon heute sind viele Mieten zu hoch. Bald wird der Referenzzinssatz erhöht und verschlimmert die Situation für die Mietenden zusätzlich.

Liebe Verbandsmitglieder

Der Mieterinnen- und Mieterverband Baselland & Dorneck-Thierstein feierte 2022 sein fünfzigjähriges Bestehen. Gegründet wurde der Verband im Jahre 1972 anlässlich der schweizweit eingeführten Mietschlichtungsstellen. Seither erfreuen wir uns über ein stetiges Mitgliederwachstum. So konnte 2022 erstmals die 8000-er Grenze überschritten werden. Der MV BL ist damit einer der stärksten Verbände der Region Nordwestschweiz.

Die meisten Mitglieder unseres Verbands wenden sich mit einem mietrechtlichen Problem an uns, so z.B. wenn der Vermieter über Jahre keine Nebenkostenabrechnung erstellt oder wenn diese exorbitant hoch ausgefallen ist. Hilfe unserer Rechtsabteilung wird sodann beansprucht, wenn – nicht selten wie aus heiterem Himmel – die Kündigung der Wohnung eintrifft. Auch bei angezeigten massiven Mietzinsaufschlägen nach einer Sanierung der Mietliegenschaft sind unsere Rechtsberaterinnen und Rechtsberater häufig gefragt. Mietzinsaufschläge dürften in Kürze ein Thema sein, wenn nächstens – wie ökonomische Auguren vorhersagen – die Hypothekarzinsen und damit die Mieten ansteigen werden.

Der MV BL ist auf den zu erwartenden Ansturm wegen solchen Erhöhungen vorbereitet, um die Ratsuchenden kompetent beraten zu können.

Schon jetzt erfolgt der Rat, die mit dem amtlich genehmigten Formular angezeigten Mietzinserhöhungen auf jeden Fall bei der Schlichtungsstelle anzufechten. Eine Anfechtung ist aus rechtlichen Gründen angezeigt, auch wenn der Aufschlag mit wenigen Franken nur sehr gering ausgefallen sein sollte. Denn oft ist der Aufschlag nicht berechtigt, weil der Mietzins ohnehin schon zu hoch ist und die Vermieter bereits mit der bisherigen Miete zu viel verdienen. Es wird deshalb vom MV BL gefordert, dass die Renditen, welche aus der Vermietung erzielt werden, überprüft werden. Dies bereits im unentgeltlichen Schlichtungsverfahren. Fechten Sie deshalb eine Mietzinserrhöhung an und erheben Sie dabei den Einwand des übersetzten Ertrags. Wir freuen uns, Sie anlässlich der diesjährigen Mitgliederversammlung näher über dieses aktuelle Thema informieren zu dürfen.

Herzliche Grüsse



Andreas Béguin,
Präsident



Stephanie Brodbeck,
Vorstand

IMPRESSUM

Herausgeber: Mieterinnen- und Mieterverband Baselland und Dorneck-Thierstein, Pfluggässlein 1, 4001 Basel
Gestaltung und Druck: SA Satz+Druck, Allschwil
Beilage zum Magazin Mieten + Wohnen 3.2023
Illustration Titelbild: Agnes Avagyan, www.Live-Karikaturen.ch

EINLADUNG MITGLIEDERVERSAMMLUNG

Montag, 22. Mai 2023, Kulturhaus Palazzo, Poststrasse 2, Liestal (direkt beim Bahnhof)

19.00 Uhr: Statutarische Geschäfte

Traktanden

1. Begrüssung durch den Präsidenten
2. Genehmigung der Traktandenliste
3. Protokoll der Mitgliederversammlung 2022
4. Jahresberichte und Verbandsfinanzen, Déchargeerteilung
5. Wahlen Präsidium, Vorstand und Revision
6. Budget 2023
7. Bestätigung Mitgliederbeitrag 2023 und Festsetzung Mitgliederbeitrag 2024
8. Diverses

20:00 Uhr: «Wir lassen uns nicht vertreiben» – Referat – Michael Töngi

20:30 Uhr: Apéro

Im Anschluss an die Versammlung laden wir Sie herzlich zu unserem traditionellen Apéro ein und stossen gerne mit Ihnen auf eine erfolgreiche Zukunft des Verbands an.

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

Das Protokoll der Mitgliederversammlung 2022, die Bilanz und die Erfolgsrechnung liegen an der Versammlung auf. Vorgängig können diese Unterlagen auch von unserem Sekretariat (061 555 56 50) zugestellt oder unter www.mieterverband.ch/baselland bezogen werden.

PERSONELLES

Seit Anfang Januar 2023 ist Simon Roth im MV BL neu als Geschäftsleiter für die Bereiche Administration, Organisation, Öffentlichkeitsarbeit und Politik tätig. Er ist wohnhaft in Luzern. Seit 2013 gehört er dem luzernischen Stadtparlament an und leitet die Sozialdemokratische Fraktion. Bevor er beim MV BL startete, arbeitete er acht Jahre auf dem Zentralsekretariat der SP Schweiz und war unter anderem für die Mitgliederentwicklung und Wahlkampagnen verantwortlich. Seit zehn Jahren ist er Mitglied des Mieterinnen- und Mieterverbands.



Dem Vorstand gehörten 2022 folgende Personen an: Andreas Béguin (Co-Präsident), Joachim Hausammann (Co-Präsident), Stephanie Brodbeck, Pierre Comment, Julian Herzog, Philippe Hofstetter, Renate Jäggi, Jonathan Marston, Simone Bopp (Geschäftsleitung), Frances Harnisch (Geschäftsleitung).

Wie bereits 2022 berichtet, ist Joachim Hausammann auf Ende Juni 2022 aus beruflichen Gründen zurückgetreten. Auf Ende des letzten Jahres ist Simone Bopp in Folge eines Stellenwechsels aus der Geschäftsleitung und dem Vorstand ausgeschieden. Wir bedanken uns ganz herzlich bei beiden für ihren grossen Einsatz in den vergangenen Jahren. Die restlichen Vorstandsmitglieder stellen sich am 22. Mai 2023 zur Wiederwahl.



Michael Töngi, Nationalrat, Vizepräsident Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband (SMV, ASLO-CA, ASI)

Mitte Februar schreckte auch Bundesrat Guy Parmelin auf. Unser Wohnminister sah sozialpolitische Spannungen auf die Schweiz zukommen, sollten Menschen mit bescheidenen Einkommen keine Wohnung mehr finden. Das Aufzucken hielt leider nicht lange an: In den darauffolgenden Tagen trudelten die Antworten des Bundesrates auf verschiedene Vorstösse ein und da war der Tenor wieder: «Wir verfolgen die Entwicklung aufmerksam» – aber tun will der Bundesrat wie in den vergangenen Jahren nichts. Angekündigt ist einmal mehr ein runder Tisch, aber Massnahmen sind weit und breit keine in Sicht.

Dabei wäre Handeln längst angesagt: Trotz rekordtiefer Zinsen und neun Senkungen des Referenzzinssatzes kannten die Mieten in der Schweiz nur eine Richtung: nach oben. Egal,

wie stark die Hypothekarzinsen sanken, der Mietpreisindex stieg und stieg. Die Mieten hätten seit 2009 um rund 20 Prozent sinken müssen, sie sind aber um mehr als 10 Prozent angestiegen – nota bene auch stärker als die Teuerung. Diese Entwicklung führt dazu, dass Mieterhaushalte heute pro Monat rund 370.– Franken zu viel Miete bezahlen. Gesamtschweizerisch macht das dann rund 10 Milliarden Franken im Jahr aus – eine unglaubliche Summe, die umverteilt wird.

Unser Schweizer Kostenmietemodell, wie es das Mietrecht vorgibt, wäre eine gute Grundlage für faire Mietzinse. Die Kosten der Vermieterinnen und Vermieter sind gedeckt und sie erhalten eine limitierte Rendite auf ihrem Kapital. Aber in der Praxis entwickeln sich die Mietzinse völlig quer zur Kostenmiete. Die Mietpreise der ausgeschriebenen Wohnungen sind viel höher als die Kosten, die gedeckt werden müssen, Referenzzinssatzsenkungen werden nicht weitergegeben oder Mietzinsaufschläge nach Sanierungen werden falsch, sprich: zu hoch, berechnet. Verschärft wird diese Entwicklung vermehrt durch Kündigungen und Weitervermietungen der Wohnungen auf einem viel höheren Niveau.

Es fehlt also vor allem an der Kontrolle. Unser Mietrecht schiebt die ganze Verantwortung auf die Mieter*innen ab. Sie müssen Mietzinssenkungen einfordern, sie sollen sich gegen zu hohe Mietzinserhöhungen wehren und dann abschlägige Antworten auch anfechten. Das machen auch viele – oft mit Unterstützung des MV – doch viele lassen es eben sein, oft weil sie keinen Streit mit der Vermieterschaft wollen. Das Beispiel der letzten Jahre hat eindrücklich gezeigt, dass diese Abwälzung der Verantwortung falsch ist. Jahr für Jahr sanken die Kosten der Vermieter*innen und stiegen die Mietzinse gleichzeitig – so ordentlich die Vorgaben für die Mietzinsgestaltung sind, so wenig wurden sie angewandt. Deshalb fordert der MV eine Kontrolle der Mietzinse. Ohne eine amtliche Kontrolle werden die Renditen weiter ansteigen und jenseits aller missbräuchlichen Grenzen liegen. Hier will der MV ansetzen und erarbeitet jetzt eine Volksinitiative.

Leider schaut das Parlament diesem Treiben nicht nur zu, sondern will ausgerechnet in dieser Situation Schutzmechanismen im Mietrecht schleifen. In der Frühlingssession hat der Nationalrat über eine erste Etappe zur Aushöhlung des Mietrechts beraten, eine weitere wird folgen. Zuerst geht es um eine Vereinfachung der Kündigungsmöglichkeiten und dann wird die Kostenmiete angegriffen. Kommen diese Vorlagen durch, werden auch jene Mietenden, die sich heute zur Wehr setzen, kaum noch Chancen haben, ihr Recht einzufordern. Faktisch läuft es auf die Einführung der Marktmiete hinaus – was vor allem in den Städten und Agglomerationen zu weiteren massiven Mietzinssteigerungen führen würde.

In den letzten Wochen haben die Marktfreund*innen sich vermehrt zu Wort gemeldet. Aus ihrer Sicht braucht es nur ein bisschen schnellere Baubewilligungsverfahren und eine Lockerung der Raumplanung, und dann wären die Probleme gelöst. Raschere Baubewilligungen mögen kurzfristig ein paar Wohnungen mehr bringen, aber diese Forderungen gehen völlig im Kern des Problems vorbei: Die Wohnungsfrage darf nicht dem Markt überlassen werden kann – weil Wohnen kein Marktgut ist. Zum einen müssen alle wohnen können und niemand kann sich diesem sogenannten Markt entziehen und zum anderen sind wir alle beim Wohnen glücklicherweise nicht so flexibel wie bei einem Konsumgut. Wir sind irgendwo verwurzelt, haben die Kinder in einer Schule, kennen unsere Nachbar*innen oder haben unsere Lieblingsplätze im Quartier. Wir lassen uns nicht nach einer Marktlogik vertreiben.

REFERENZZINSSATZERHÖHUNG – MIETZINSERHÖHUNG

Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) gibt viermal jährlich – je anfangs März, Juni, September und Dezember – den massgebenden Referenzzinssatz bekannt, bei dessen Veränderung Mietzinsanpassungen verlangt werden können. Seit dessen Einführung 2008 ist der Referenzzinssatz nur noch gesunken auf derzeit 1.25 %.

Aufgrund der allgemeinen Zinsentwicklung wird im Laufe des Jahres 2023 ein Anstieg des Referenzzinssatzes – berechnet aus dem Durchschnitt aller in der Schweiz vergebenen Hypotheken – erwartet. Damit haben Vermieter die Handhabe, die Mietzinse nach oben anzupassen. Sie müssen dazu das amtlich genehmigte Formular verwenden. Betroffene Mieterschaften haben die Möglichkeit und das Recht, eine solche Mietzinsenerhöhung innert 30 Tagen seit erfolgter Zustellung bei der Schlichtungsstelle als missbräuchlich anzufechten.

Der MV BL gibt jetzt schon den Rat, solche Mietzinsenerhöhungen anzufechten und dabei auch den Einwand des übersetzten Ertrags zu erheben, weil erfahrungsgemäss viele Vermieter bereits mit dem bisherigen Miet-

zins zu viel verdienen, d.h. einen übersetzten Ertrag aus der Mietsache erzielen. Dies wurde aufgrund einer vom Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverband in Auftrag gegebenen Studie von Anfang 2022 (Büro BASS) bestätigt. Der MV BL hilft Mietenden, die sich gegen solche unberechtigte Mietzinsenerhöhungen zur Wehr setzen wollen und unterstützt dabei die Forderung des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands (SMV), Mietzinszinse periodisch auf eine missbräuchliche Ertragslage zu überprüfen, dies bereits auf der Stufe Schlichtungsstelle. Dies ist besonders in Zeiten von Wohnungsnot – wie heute – angezeigt, um ständig steigende Mietzinse zu verhindern. Aus rechtlichen Gründen sollten solche Mietzinsenerhöhungen, auch wenn sie mit wenigen Franken Erhöhung nur sehr bescheiden ausfallen, angefochten werden, weil bei unterlassener Anfechtung eine allfällige früher erfolgte unzulässige Mietzinsgestaltung nicht mehr korrigiert werden kann.

Wenden Sie sich an den MV BL, wir helfen Mitgliedern und solchen, die es werden wollen, zu ihrem Recht zu gelangen.

MV 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
von 17 bis 18.30 Uhr

Reinach

Hauptstr. 10 (Gemeindeverwaltung)
Mittwoch 17.30 bis 18.30 Uhr

Liestal

Poststrasse 2 (Palazzo beim Bahnhof),
Montag 17.30 bis 18.30 Uhr



2022 war für den MV BL ein Jubiläumsjahr: Der Verband feierte im Rahmen der gut besuchten Mitgliederversammlung am 27. Oktober 2022 im Kulturhaus Palazzo in Liestal sein 50-jähriges Bestehen.

Der stattliche Bestand von zwischenzeitlich über 8'000 Mitgliedern ist erfreulich, stellt aber für die Administration und auch die Rechtsabteilung unseres Verbands eine Herausforderung dar. Dank dem vom deutschschweizerischen Dachverband (MVD) im Frühling 2022 neu zur Verfügung gestellten Mitgliederverwaltungsprogramm (Libracore) können die administrativen Abläufe effizienter wahrgenommen werden.

Von der Rechtsabteilung waren 2022 mehr als 3'000 Anfragen zu bewältigen, was nur dank einem Sondereinsatz unserer Rechtsberaterinnen und

Rechtsberater möglich war, wofür an dieser Stelle herzlich gedankt und ein grosses Lob für die qualifizierte Betreuung dieses für den Verband zentralen Aufgabenbereichs ausgesprochen wird. Erfreulicherweise konnten die persönlichen Rechtsberatungsstellen in Liestal, Reinach und am Pfluggässlein in Basel ab September 2022 wieder eröffnet werden.

Im Bereich Rechtliches ist zu vermerken, dass der MV BL unter Beizug von VertrauensanwältInnen unseres Verbands auch 2022 mehrere Gruppenfälle betreute, worüber auf unserer Website Auskunft gegeben wird. Hervorzuheben ist dabei der im Berichtsjahr erfolgreich zu Ende geführte Gruppenfall «Dianapark» Rheinfelden, der in Zusammenarbeit mit dem MV Aargau geführt wurde: Im August 2021 wurden die Mieterinnen und Mieter der im Eigentum der Helvetia Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft AG stehenden Überbauung «Dianapark» mit mehreren Liegenschaften und mehr als 200 Wohnungen über die bevorstehende Gesamtsanierung informiert. Dabei wurde die Kündigung sämtlicher Mietverhältnisse nach Vorliegen der im Frühjahr 2022 erwarteten Baubewilligung angekündigt, was für die Betroffenen verständlicherweise eine grosse Verunsicherung zur Folge hatte. Die Mieterverbände AG und BL leisteten zunächst insofern Unterstützung, als die Betroffenen auf die Möglichkeit der Sanierung bei bestehenden Mietverhältnissen hingewiesen wurden, welche sich in der Folge an die Ver-

mieterin wandten mit dem Anliegen, die Renovation ohne Kündigung durchzuführen. Dabei wurde mieterseits angeboten, die Mietobjekte während der Sanierung zu verlassen, damit einerseits der Vermieterin keinerlei Nachteil entstehen und andererseits den Mietenden die Rückkehr in die vertraute Umgebung und nunmehr sanierte Wohnung ermöglicht werden sollte. Das berechtigte Anliegen der – teilweise während Jahrzehnten im Dianapark wohnenden – Mieterschaften fand bedauerlicherweise bei der Vermieterin kein Gehör. Sämtliche bestehenden Mietverhältnisse wurden im Frühling 2022 vielmehr und dazu erst noch bereits vor Vorliegen der Baubewilligung mit der Begründung «Gesamtsanierung» gekündigt. Die Kündigungen wurden in der Folge unter vertrauensanwaltlicher Mithilfe bei der Schlichtungsbehörde Rheinfelden als missbräuchlich angefochten. Anlässlich der Schlichtungsverhandlungen konnten vergleichsweise Lösungen getroffen werden. Diese sind insofern zum Vorteil der Mieterschaften ausgefallen, als diesen grossmehrheitlich ermöglicht wird, vorerst in der bisherigen Wohnung zu bleiben, um später in eines der etappenweise sanierten Mietobjekte nach Wahl zu einem vereinbarten tragbaren Mietzins einziehen zu können. Im Rahmen des Gruppenfalls stellte sich zudem heraus, dass zahlreichen Mieterschaften von der Vermieterin Nebenkosten über Jahre weiter belastet wurden, welche mangels korrekter Ausscheidung im

Mietvertrag bereits mit der Nettomiete beglichen waren, was zu beträchtlichen Rückzahlungen von bis zu 20'000 Franken pro Mietpartei führte.

Der Vorstand traf sich im Berichtsjahr zu insgesamt fünf Sitzungen. Zu seinen Tätigkeiten gehörten dabei – ausser der Erledigung der üblichen administrativen Geschäfte – u.a. folgende verbandspolitische Aufgaben:

- Unterbreitung der Vorschläge der vom Verband gestellten 13 Schlichtungsstellenmitglieder zur Wahl durch den Regierungsrat BL für die Amtsperiode 2022 – 2026.
- Vorbereitung von Massnahmen gegen den drohenden Abbau der mietrechtlichen Schutzbestimmungen durch das Parlament in Bern.
- Vorbereitende Massnahmen im Hinblick auf die «angekündigte» Hypothekarzinsenerhöhung, welche nach Vorhersage im Laufe dieses Jahres erfolgen soll, zur Abwehr der zu erwartenden Mietzinsenerhöhungen bzw. diesbezüglicher Unterstützung betroffener Mieterschaften.
- Intervention bei der Schlichtungsstelle BL zur Durchsetzung des mieterseitigen Anliegens, anlässlich von Mietzinsenerhöhungen die Ertragslage zu prüfen, was gesetzeswidrig gemäss bisheriger Schlichtungsstellenpraxis unterlassen wird und aufgrund der bevorstehenden Referenzzinssatzerhöhung umso vordringlicher ist.

Über weitere Verbandsaktivitäten wird im anlässlich der Mitgliederversammlung vom 22. Mai 2023 berichtet.

ABSCHLUSS 2022 – BUDGET 2023 – MITGLIEDERBEITRAG 2024

Die Jahresrechnung 2022 des MV BL schliesst mit einem Verlust von 25'833.– Franken. Die grösste Abweichung gegenüber dem Budget 2022 betrafen die Personalkosten (+ CHF 36'050.–). Dieser Mehraufwand ist vorab auf die Zunahme der rechtlichen Anfragen zurückzuführen. Die Abgaben an den Prozesshilfefonds fielen dagegen tiefer aus als budgetiert (– CHF 17'734.–). Die Mitgliederbeiträge waren leicht rückläufig und lagen mit 3'668.– Franken unter dem Budget. Erfreulich war hingegen der hohe Spendenertrag von 9'951.– Franken.

Im Budget 2023 fallen die Personalkosten höher aus als im Vorjahr. Auf Grund der steigenden Anzahl Anfragen und deren zunehmenden Komplexität sind mehr Personalressourcen notwendig, um die Bearbeitung sicherstellen zu können. Zudem sollen die Löhne der Teuerung angepasst werden. Eine

grosse Unbekannte stellt zeitlich und finanziell die bevorstehende Erhöhung des Referenzzinssatzes dar. Einerseits ist nicht vorhersehbar, wann die Erhöhung stattfinden wird. Andererseits lässt sich der dadurch bedingte zusätzliche Beratungsaufwand nur ungefähr abschätzen. Um kurzfristig die notwendigen Kapazitäten bereitstellen zu können, sind 50'000 Franken vorgesehen. Im Gegenzug werden Rückstellungen in der Höhe von 20'000.– Franken aufgelöst. Insgesamt wird für das Jahr 2023 mit einem Minus von knapp 60'000.– Franken budgetiert.

Aus den genannten Gründen und auf Grund des finanziellen Mehraufwands angesichts der bevorstehenden Referenden gegen den Abbau der Rechte der Mietenden beantragt der Vorstand, den Mitgliederbeitrag ab 2024 um 10.– Franken von bisher 85.– auf neu 95.– Franken zu erhöhen. Da seit der

letzten Beitragserhöhung im Jahr 2011 mehr als ein Jahrzehnt vergangen ist und auch angesichts der angezogenen Teuerung ist eine Erhöhung des Mitglie-

derbeitrags ab 2024 gleichermaßen gerechtfertigt und leider auch nötig. Die beantragte Erhöhung erfolgt in Absprache mit dem MV Basel-Stadt.

	Budget 2022	Prov. Abschluss 2022	Budget 2023
Aufwendungen			
Personalkosten	348'913.00	384'963.20	418'060.00
Abgaben	253'440.00	235'706.00	204'822.00
Sekretariat und Administration	103'189.30	106'492.20	100'000.00
Bildung von Rückstellungen	0.00	0.00	0.00
Referenzzinskampagne	0.00	0.00	50'000.00
TOTAL AUFWENDUNGEN	705'542.30	727'161.40	772'882.00
Einnahmen			
Mitgliederbeiträge inkl. Haftpflicht	691'368.00	687'699.85	684'492.00
Beratungen	2'980.00	1'100.00	1'500.00
Spenden	4'000.00	9'951.00	5'000.00
Diverse Einnahmen	5'200.00	2'578.00	3'200.00
Auflösung Rückstellungen	0.00	0.00	20'000.00
TOTAL EINNAHMEN	703'548.00	701'328.85	714'192.00
Gewinn/Verlust	1'994.30	–25'832.60	–58'690.00