

Einladung zur Mitgliederversammlung vom 26. Mai 2025

Jahresbericht 2024

März 2025

MV Baselland und Dorneck-Thierstein

www.mieterverband.ch/mv-bl



Foto: Alex Biffi

Erfolgreiches Abstimmungswochenende vom 24. November 2024:
Beide Mietrechtsvorlagen der Vermieterlobby wurden vom Volk abgelehnt.

Liebe Verbandsmitglieder

Wir blicken auf ein erfreuliches – wenn auch arbeitsintensives – 2024 zurück. Viel Engagement erforderte die Ergreifung der Referenden gegen die beiden Vorlagen der Vermieterlobby zum Eigenbedarf und zur Untermiete, mit welchen der Mieterschutz geschwächt werden sollte. Der Einsatz hat sich gelohnt. Das Schweizer Volk erteilte am 24. November letzten Jahres beiden Vorlagen eine Abfuhr. Der Abbau des Mieterschutzes mit den angestrebten erleichterten Kündigungsmöglichkeiten konnte erfreulicherweise verhindert werden. Trotz dieses klaren Zeichens des Souveräns plant die Vermieterlobby bereits den nächsten Angriff auf die Mieterrechte. Mit der parlamentarischen Initiative Egloff, seines Zeichens ehemaliger HEV-Präsident der Schweiz, sollen Mietzinserhöhungen mit verzerrten, von der Immobilienbranche finanzierten Statistiken ermöglicht werden. Damit soll das Prinzip der Kostenmiete zugunsten der preistreibenden Marktmiete ausgehebelt werden. Dies gilt es – falls nötig – erneut mit einem Referendum zu verhindern, um dieser sozial schädlichen Entwicklung mit ständig steigenden Mietzinsen entgegen zu wirken. Hierüber und über die für dieses Jahr geplante Volksinitiative des Mieterinnen- und Mieterverbands gegen überhöhte Mieten und Renditen erfahren Sie Näheres an der diesjährigen Mitgliederversammlung und so wir freuen uns, Sie am 26. Mai zahlreich im Kulturhaus Palazzo in Liestal begrüßen zu dürfen.

Herzliche Grüsse



Andreas Béguin,
Co-Präsident MV Baselland

Einladung zur Mitgliederversammlung 2025

**Montag, 26. Mai 2025, Kulturhaus Palazzo,
Poststrasse 2, Liestal (direkt beim Bahnhof)**

19 Uhr: Statutarische Geschäfte

Traktanden

1. Begrüssung durch das Präsidium
2. Genehmigung der Traktandenliste
3. Protokoll der Mitgliederversammlung 2024
4. Jahresberichte und Verbandsfinanzen, Déchargeerteilung
5. Wahlen: Präsidium, Vorstand und Revision
6. Budget 2025
7. Festsetzung Mitgliederbeitrag 2026
8. Verabschiedungen
9. Diverses

20 Uhr: Aktuelle mietpolitische Themen auf Bundesebene
Referat von *Andreas Béguin*, Co-Präsident MVBL,
Mitglied der Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten BL

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 weiterhin erfolgreiche Zukunft unseres 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 2024, die Bilanz und die Erfolgsrechnung 2024 liegen an der Versammlung auf. Vorgängig können diese Unterlagen auch von unserem Sekretariat (061 555 56 50) zugestellt bzw. unter info@mv-baselland.ch bezogen werden.

Impressum

Herausgeber: Mieterinnen- und Mieterverband Baselland und Dorneck-Thierstein, Pfluggässlein 1, 4001 Basel
Gestaltung: Atelier Bläuer, Bern
Druck: Stämpfli AG, Bern
Beilage zum Magazin
Mieten + Wohnen 1/2025

Mietzinserhöhung und «Hälfte-Praxis» beim Einwand des übersetzten Ertrags

Wer in der Schweiz einen Mietvertrag abschliesst, ist grundsätzlich an diesen gebunden. In den allermeisten Mietverhältnissen über Wohn- und Geschäftsräume können dabei die Mietzinse von den Parteien im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen (Art. 269 – 270e OR) frei vereinbart werden. Eine allgemeine staatliche Mietzinskontrolle existiert dabei – mit Ausnahme des staatlich unterstützten Wohnungsbaus – nach geltendem Recht nicht. Da Mieter in der Regel beim Abschluss eines Mietvertrags – vor allem in Zeiten von Wohnungsknappheit und Wohnungsnot – am kürzeren Hebel sitzen, hat der Gesetzgeber aus Sozialschutzgründen verschiedene Anfechtungsmöglichkeiten geschaffen und Formvorschriften erlassen, anhand welcher überprüft werden kann, ob sich der vereinbarte Mietzins an die gesetzlichen Vorgaben hält.

Limitierte Rendite

Gemäss vorrangigem Prinzip der Kostenmiete sind Mietzinse missbräuchlich, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird oder wenn sie auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruhen (Art. 269 OR). Das geltende Mietrecht erlaubt es dem Vermieter also, mit dem Mietzins zu verdienen, d.h. eine gewisse Rendite zu erzielen. Der Vermieter darf mit dem Mietzins eine staatliche Eigenkapitalverzinsung erwirtschaften. Diese liegt laut Bundesgerichtspraxis in Zeiten von tiefen Zinsen bei 2 % über dem jeweiligen Referenzzinssatz, aktuell somit bei 3,5 % (Referenzzinssatz 1,5 % zuzüglich 2 %). Mit dem Mietzins eine höhere Rendite zu erzielen, also zu viel zu verdienen, ist unzulässig.

Ob dies der Fall ist, bedarf der Kontrolle, die jedoch nach geltendem Recht – mangels staatlicher Überprüfungsmöglichkeit – den Mietenden überlassen wird. So kann der Mieter den Anfangsmietzins innert 30 Tagen nach Übernahme bei der Schlichtungsstelle als missbräuchlich anfechten und dessen Herabsetzung verlangen. Danach kann im bestehenden Mietverhältnis eine Missbrauchsüberprüfung nur noch im Rahmen der Anfechtung einer Mietzinserhöhung oder Geltendmachung einer Mietzinssenkung bei veränderten Verhältnissen vor Schlichtungsstelle als erster mietrechtlicher Instanz erfolgen.

Überprüfung, ob mit dem Mietzins nicht zu viel verdient wird

Umso wichtiger ist, dass bereits im kostenlosen Schlichtungsverfahren Mietzinse umfassend unter Einbezug der Renditelage überprüft werden, was seit der Einführung der sogenannten «Hälfte-Praxis» von Anfang Dezember 2023 mit Geltung vor der Schlichtungsstelle BL und der Schlichtungsbehörde Dorneck-Thierstein der Fall ist. Vor dieser Praxisänderung erfolgte vor Schlichtungsstelle in der Regel keinerlei Renditeüberprüfung und der Mieter wurde an das Gericht verwiesen, was der angestammten Tätigkeit der Behörde, zwecks Vermeidung eines Prozesses zu schlichten, widersprach.

«Hälfte-Praxis»

Die sogenannte «Hälfte-Praxis» besteht darin, dass bei sogenannte «jüngeren» – d.h. in den letzten 30 Jahren (vor der angefochtenen Mietzinserhöhung) erstellten oder entgeltlich erworbenen – Liegenschaften die

Schlichtungsstelle auf Einwand hin die Rendite überprüft. Sie verlangt dabei die Vorlage der zur Rendite-Überprüfung erforderlichen Belege. Kommt die Vermieterschaft dieser Verfügung nicht nach und legt keine oder nur ungenügende Unterlagen vor, kann nicht überprüft werden, ob die Mietzinserhöhung der Vermieterschaft eine unzulässig hohe Rendite verschafft. Die Schlichtungsstelle schlägt diesfalls den Parteien im Sinne einer «Risikoteilung» eine Mietzinsanpassung vor, bei welcher lediglich die Hälfte der unbestrittenen Erhöhungsgründe – Referenzzinssatzerhöhung, allg. Teuerung, Wertvermehrung – berücksichtigt wird. Mit der «Hälfte-Praxis» wird eine Beendigung des Rechtsstreits auf der Stufe Schlichtungsstelle vorgeschlagen. Dabei wird offengelegt, dass mangels vorgelegter Renditeunterlagen eine Beurteilung der Renditelage bzw. des Renditeeinwands nicht möglich ist, daher die Prozesschancen nicht abschätzbar sind und die Parteien sich das Risiko, vor Gericht – je nach Ausgang der richterlichen Überprüfung – zu obsiegen oder zu unterliegen, teilen.

Die «Hälfte-Praxis» hat nach bisheriger Erfahrung Wirkung gezeigt, indem nur ein sehr kleiner Anteil von derartigen Fällen an das Gericht weitergezogen wurde und der vorgeschlagene Kompromiss bei den meisten Parteien Gehör fand. Damit kann als Fazit festgehalten werden, dass mit dieser Praxis trotz komplexem Mietrecht bereits im Schlichtungsverfahren einer gewissen Missbrauchskontrolle Rechnung getragen werden kann und die Schlichtungsstelle dabei auf sachgerechte Weise ihrer Funktion zur aussergerichtlichen Streitbeilegung nachkommt.

Referenzzinssatz – Mietzinsreduktion

Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) hat per anfangs März dieses Jahres die Senkung des Referenzzinssatzes von 1,75 % auf 1,5 % bekannt gegeben. Damit eröffnet sich für viele Mieterinnen- und die Mieter die Möglichkeit, eine Mietzinssenkung zu verlangen. Bei einem aktuellen Mietzins, der auf einem Referenzzinssatz von 1,75 % – oder einer höheren Basis – beruht, bestehen gute Chancen auf eine Mietzinsreduktion. Dies betrifft insbesondere solche Mietverhältnisse, in denen Vermietende auf 1,75 % gestiegenen Referenzzinssätze zum Anlass von Mietzinserhöhungen genommen haben.

Senkungen werden von Vermietenden oft nicht weitergegeben

Erfahrungsgemäss werden Erhöhungen von vielen Vermietenden umgehend geltend ge-

macht, wohingegen Referenzzinssatzsenkungen oft nicht weitergegeben werden. Mieterinnen- und Mieter sind deshalb gut beraten, ihren Mietzins überprüfen zu lassen und einen bestehenden Senkungsanspruch aktiv geltend zu machen.

Mietzinsrechner – Hilfe bei der Prüfung des Senkungsanspruchs

Unter mzr.mieterverband.ch/senkung kann berechnet werden, ob und gegebenenfalls in welcher Höhe eine Mietzinsreduktion berechtigt ist – und beim Vermieter geltend gemacht werden kann. Eine Mietzinssenkung muss zunächst schriftlich beim Vermieter verlangt werden (ein Musterschreiben Senkungsanfrage liegt diesem Jahresbericht). Der Vermieter hat 30 Tage Zeit, um die Senkungsanfrage zu beantworten. Wird eine abschlägige Antwort er-

teilt oder unterbleibt eine solche, muss zur Weiterverfolgung der Mietzinssenkung innert 30 Tagen (nach Erhalt der abschlägigen Antwort/nach unbenutztem Ablauf der 30-tägigen Antwortfrist) die Schlichtungsstelle angerufen werden (eine Mustereingabe an die Schlichtungsstelle liegt diesem Jahresbericht bei). Wird in einem hängigen Schlichtungs- oder Gerichtsverfahren bereits über den Mietzins gestritten, kann eine Mietzinsreduktion wegen zwischenzeitlich gesunkenem Referenzzinssatz ohne vorherige Anfrage beim Vermieter direkt im laufenden Verfahren geltend gemacht werden (eine Mustereingabe direkte Geltendmachung des Senkungsanspruchs liegt diesem Jahresbericht bei). Weitere Antworten zu Fragen in diesem aktuellen Zusammenhang finden Sie auf mieterverband.ch/senkung. Sie können sich gerne auch an unsere Rechtsberatung wenden.

Jahresbericht 2024

Aus dem Vorstand

Dem Vorstand gehörten 2024 folgende Personen an: Andreas Béguin (Co-Präsident), Stephanie Brodbeck (Co-Präsidentin), Pierre Comment, Julian Herzog, Philippe Hofstetter, Renate Jäggi, Jonathan Marston, Helena Meyer, Frances Harnisch (Co-Geschäftsleitung). Simon Roth (Co-Geschäftsleitung) verliess den MVBL im Frühling berufsbedingt.



Stephanie Brodbeck (Co-Präsidentin) schied aus familiären und beruflichen Gründen per Ende 2024 aus dem Vorstand aus. Dafür ist Helena Meyer seit November 2024 neu Vorstandsmitglied.

Der Vorstand traf sich im Berichtsjahr zu fünf Sitzungen und einer Retraite. Die erneute Erhöhung des Referenzzinssatzes und unser Umgang damit war ein Dauerthema und beschäftigte unsere Rechtsberater*innen in beträchtlichem Ausmass. An dieser Stelle wird allen Mitarbeiter*innen nochmals ganz herzlich für ihren Sondereinsatz im Interesse unserer Verbandsmitglieder gedankt. Dabei wird um Nachsicht und Verständnis gebeten, dass unsere ratsuchenden Mitglieder wegen der hohen Anzahl eingehender Anfragen bisweilen auf die Rechtsauskunft unserer Jurist*innen warten mussten. Zu den Geschäften im Verbandsjahr gehörten zudem Vorarbeiten für die 2025 geplante Lancierung der Volksinitiative des Mieterinnen- und Mieterverbands.

Die erneute Erhöhung des Referenzzinssatzes im Dezember 2023 war nicht die einzige schlechte Nachricht für Mieterinnen und Mieter mit mietzinstreibenden Auswirkungen im 2024. Dazu kam die vom nationalen Parlament beschlossene Aufweichung des Kündigungsschutzes – einerseits bei der Untermiete und andererseits beim Eigenbedarf. Gegen diese beiden Vorlagen der Vermieterlobby sammelte der MV Schweiz erfolgreich die notwendigen Unterschriften für ein Doppelreferendum, welches innert kürzester Frist zustande kam. Der MV Baselland konnte dazu je zirka 1600 Unterschriften beitragen und beteiligte sich später aktiv am Abstimmungskampf. Beiden Vorlagen erteile das Volk am 24. November 2024 erfreulicherweise eine Abfuhr.

Der Mitgliederzuwachs des MVBL betrug im Jahr 2024 2,7 % Ende 2024 konnte ein Mitgliederbestand von 8066 verzeichnet werden. Damit haben wir aktuell so viele Mitglieder wie nie zuvor.

An der Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten BL gab es einen Wechsel auf Seite der Interessenvertretung der Mieter*innen. Nach dem Rücktritt von Sabrina Stoll schlug der MV Baselland als Ersatz Patricia Schoedler zur Wahl durch den Regierungsrat als Kommissionsmitglied vor, welcher die Wahl antragsgemäss validierte.

Jahresabschluss 2024

Budget 2025

Mitgliederbeitrag 2026

Die Jahresrechnung 2024 des MV BL schliesst mit einem Verlust von 27 849 Franken. Dies ist besser als der budgetierte Verlust von 29 816 Franken. Zudem mussten keine Rückstellungen aufgelöst werden. Auch im vergangenen Jahr hatte der MV BL zahlreiche Herausforderungen meistern müssen. Dabei blieb insbesondere der Personalaufwand auch in der Jahresrechnung 2024 hoch, dies vorab bedingt durch die grosse Anzahl an Anfragen und Beratungen nach der erneuten Erhöhung des Referenzzinssatzes im Dezember 2023. Für das Jahr 2025 wird mit einer Reduktion des Personalaufwands gerechnet. Dies primär aufgrund der Vakanz der Co-Geschäftsleitung Bereich Administration/Öffentlichkeitsarbeit/Politik seit Frühling 2024. Diese Stelle wurde bis anhin nicht neu besetzt, wobei deren Aufgaben hauptsächlich von der Co-Geschäftsleitung Rechtliches und teilweise auch vom Vorstand sowie von Aushilfen unter tatkräftiger Mithilfe des Sekretariats übernommen wurden. Ungeachtet dessen bleibt der voraussichtliche Aufwand hoch, dies aufgrund des per 3. März 2025 gesunkenen Referenzzinssatzes und des in diesem Zusammenhang zu erwartenden hohen Anstiegs an Anfragen und Beratungen. Der Mitgliederbeitrag beträgt seit 2024 CHF 95.–. Der Vorstand beantragt die Beibehaltung des Mitgliederbeitrags von CHF 95.– auch für das Jahr 2026.

	Budget 2024	Prov. Abschluss 2024	Budget 2025
Aufwendungen			
Personalkosten	456 052	466 476	451 912
Abgaben	275 625	267 362	267 362
Sekretariat und Administration	101 900	92 233	98 000
Bildung von Rückstellungen	0	0	0
Referenzzinskampagne	0	0	0
TOTAL AUFWENDUNGEN	833 577	826 071	817 274
Einnahmen			
Mitgliederbeiträge inkl. Haftpflicht	794 261	790 101	790 101
Beratungen	1500	2040	1500
Spenden	5000	1372	1500
Diverse Einnahmen	3000	4709	4000
Auflösung Rückstellungen	0	0	0
TOTAL EINNAHMEN	803 761	798 222	797 101
Gewinn/Verlust	- 29 816	- 27 849	- 20 173

Mieterinnen- und Mieterverband Baselland und Dorneck-Thierstein

Postadresse
MV Baselland und Dorneck-Thierstein
Pfluggässlein 1, Postfach 906
4001 Basel
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 – Hauptstrasse 10
(Gemeindeverwaltung)
Mittwoch 17.30 bis 18.30 Uhr
Liestal – Poststrasse 2 (Palazzo
beim Bahnhof)
Montag 17.30 bis 18.30 Uhr

Beachten Sie bitte
Unsere persönlichen Rechtsberatungen erfolgen ohne Voranmeldung. Für unsere Mitglieder sind unsere Beratungen kostenlos. Nichtmitglieder, die sich auch anlässlich einer Beratung nicht zu einer Mitgliedschaft entschliessen können, bezahlen 40 Franken für eine telefonische und 50 Franken für eine persönliche Beratung. Nehmen Sie bitte zu Ihrem Beratungsgespräch Ihren Mietvertrag und allfällige Änderungen, gegebenenfalls weitere für die Beratung notwendige Unterlagen sowie wenn möglich Ihren persönlichen Mitgliderausweis 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.