

Einladung zur Mitgliederversammlung vom 1. Juni 2026

Jahresbericht 2025

März 2026

MV Baselland und Dorneck-Thierstein

www.mieterverband.ch/mv-bl



Die Mietpreis-Initiative will die Kostenmiete in die Verfassung schreiben.

Liebe Verbandsmitglieder

Das vergangene Jahr hat einmal mehr gezeigt, wie wichtig eine starke Stimme für die Mieterinnen und Mieter auch in unserer Region ist. Der Wohnungsmarkt im Baselbiet und in der Region Dorneck-Thierstein bleibt angespannt: Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist hoch, während steigende Kosten und zunehmender Druck auf den Mietmarkt viele Haushalte direkt betreffen.

In diesem Umfeld hat sich unser Verband weiterhin mit Nachdruck für die Interessen der Mieterinnen und Mieter eingesetzt. Auf politischer Ebene wurde dieses Engagement durch die Lancierung der Mietpreis-Initiative sichtbar, welche nun demnächst im Juni mit deutlich über 100 000 Unterschriften eingereicht wird. Ebenso wichtig bleibt unsere tägliche Arbeit in der Beratung: Viele Mitglieder haben sich mit Fragen zu Mietzinserhöhungen, Nebenkosten, Kündigungen oder Wohnungsmängeln an uns gewandt. Unsere Beratungsstellen leisten hier konkrete Unterstützung und tragen dazu bei, dass Mieterinnen und Mieter ihre Rechte kennen und wahrnehmen können. Unsere Vertrauensanwälte haben zudem zahlreiche Mitglieder in Verfahren vor Schlichtungsstelle und Gericht erfolgreich vertreten.

Auch in Zukunft werden wir uns mit Überzeugung für die Interessen unserer Mitglieder und allgemein für bezahlbaren Wohnraum, transparente Mietverhältnisse und einen starken Mieterschutz einsetzen. Gemeinsam bleiben wir eine wichtige Stimme für die Mieterinnen und Mieter unserer Region.

Herzliche Grüsse



Andreas Béguin,
Co-Präsident MV BL



Jonathan Marston
Co-Präsident MV BL

Einladung zur Mitgliederversammlung 2026

**Montag, 1. Juni 2026, Kulturhotel Guggenheim
Wasserturmplatz 6, Liestal**

19 Uhr: Statutarische Geschäfte

Traktanden

1. Begrüssung durch das Präsidium
2. Genehmigung der Traktandenliste
3. Protokoll der Mitgliederversammlung 2025
4. Jahresberichte und Verbandsfinanzen, Déchargeerteilung
5. Wahlen: Präsidium, Vorstand und Revision
6. Budget 2026
7. Festsetzung Mitgliederbeitrag 2027
8. Statutenrevision
9. Verabschiedungen
10. Diverses

20 Uhr: Aus dem Alltag eines Mietrechtsanwalts

Kurzreferate von *Andreas Béguin* und *Jonathan Marston*, Vertrauensanwälte MV BL, Mitglieder 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 auch dieses Jahr 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 2025, die Bilanz und die Erfolgsrechnung 2025 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 1/2026

MV BL verhindert 25 ungerechtfertigte Mietzinserhöhungen wegen Sanierung

Die Überbauung Schauenburgerstrasse in Liestal, bestehend aus den drei Liegenschaften 25 /27/29, 1969 erbaut, wurde erstmals nach 50 Jahren seit Erstellung 2018/2019 umfassend saniert. Sämtlichen Mieter*innen wurden von der Vermieterin danach im März 2021 sanierungsbedingte Mietzinserhöhungen zugestellt. Zwei Vertrauensanwälte des MV BL wurden beauftragt, um den betroffenen Mieter*innen zu ihrem Recht zu verhelfen und haben die Mietzinserhöhungen in deren Namen bei der Schlichtungsstelle in Liestal als missbräuchlich angefochten.

Vor Schlichtungsstelle erhobener Einwand des übersetzten Ertrags

Die Mieter*innen wehrten sich gegen die Mietzinserhöhungen und erhoben dabei im Schlichtungsverfahren den gemäss Gesetz und Praxis zulässigen Einwand des übersetzten Ertrags, d. h. sie machten geltend, dass die Vermieterin mit dem höheren Mietzins zu viel verdient. Liegt der erzielte Verdienst über der vom Bundesgericht festgesetzten Obergrenze, wird eine sanierungsbedingte Mietzinserhöhung als missbräuchlich abgewiesen. Damit die Ertragslage, bzw. der Einwand des übersetzten Ertrags, überprüft werden kann, muss die Vermieterin die Renditeunterlagen zur Vermeidung eines Prozesses bereits im unentgeltlichen Schlichtungsverfahren vorlegen: Kaufvertrag, Belege über Unterhalt, Hypotheken, Finanzierung etc., was die Vermieterin jedoch in Verletzung der ihr obliegenden gesetzlichen Mitwirkungspflicht im Schlichtungsverfahren vollständig unterlassen hatte.

Unterlassene Überprüfung der Rendite im Schlichtungsverfahren

Weil die Vermieterin keinerlei Renditeunterlagen einreichte, konnte die Schlichtungsstelle die Renditelage schlichtweg nicht überprüfen. Sie hätte unter diesen Umständen einer Mietzins-erhöhung wegen Wertvermehrung zu- folge vermuteter Missbräuchlichkeit die Berechtigung absprechen müssen. Stattdessen unterbreitete die Schlichtungs-

stelle den Parteien den Vorschlag, die angezeigte Mietzinserhöhung vollständig zu akzeptieren und verwies die Mieter*innen dabei an das Gericht für den Fall, dass diese beurteilt haben wollten, ob die Vermieterin mit dem höheren Mietzins zu viel verdienen sollte. Mit diesem für die Mietparteien nachteiligen Vorschlag erfüllte die Schlichtungsstelle ihre angestammte Aufgabe zu Schlichten, um einen Prozess zu vermeiden, nicht, indem sie die betroffenen Mieter*innen zur vollständigen Überprüfung der Rechtmässigkeit der angefochtenen Mietzinserhöhung gleichsam in den Prozess drängte.

Beurteilung vor Gericht: Gescheiterte Mietzinserhöhungen wegen übersetzter Rendite

Die Mieter*innen, welche die mehr schlecht als recht ausgeführte Sanierung der Mietliegenschaften ohnehin bemängelten, folgten dem Rat der Schlichtungsstelle und lehnten deren Vergleichsvorschlag ab, um vor Gericht ihrem Recht auf eine vollständige Überprüfung der angefochtenen Mietzinserhöhung zum Durchbruch zu verhelfen. Das nach dem gescheiterten Schlichtungsverfahren von der Vermieterin angerufene Zivilkreisgericht Basel-Landschaft Ost beurteilte nach aufwändig geführtem Verfahren mit doppeltem Schriftenwechsel die Rendite der Vermieterin als übersetzt. Dabei wies das Gericht die Klagen auf Mietzins-erhöhung wegen Sanierung bzw. Wertvermehrung entweder vollständig ab oder gewährte der Vermieterin nur beschränkte – d. h. lediglich im Rahmen der zulässigen Rendite als gerechtfertigt beurteilte – Mietzinsaufschläge. Aufgrund der gerichtlichen Beurteilung der zulässigen Rendite kam es in keinem der 25 Fälle zu den von der Vermieterin angezeigten Mietzinserhöhungen; grossmehrheitlich kam es – trotz Gesamt-sanierung – zu gar keinen Mietzins-erhöhungen.

Kostenfolge vor Gericht bei unterlassener Renditeüberprüfung im Schlichtungsverfahren

Die im Gerichtsverfahren unterliegende Partei trägt in der Regel sämtliche

Gerichts- und Anwaltskosten. Bei teilweisem Obsiegen oder Unterliegen werden die Prozesskosten nach Ermessen verlegt. Vor Zivilkreisgericht Basel-Landschaft Ost musste die Vermieterin trotz teilweisem Obsiegen die vollen Gerichtskosten übernehmen und sie hatte den teilweise unterlegenen Mietparteien die vollen Vertretungskosten zu ersetzen. Dies deshalb, weil sie es unterlassen hatte, bereits vor Schlichtungsstelle die zur Überprüfung der Rendite erforderlichen Unterlagen vorzulegen und diese erst vor Gericht auf gerichtliche Aufforderung hin einreichte. Fazit: Es ist sowohl im privaten als auch im öffentlichen Interesse erforderlich, dass die Renditeunterlagen bereits im unentgeltlichen Schlichtungsverfahren vorgelegt und geprüft werden, um so nach Möglichkeit kostenträchtige Gerichtsverfahren wie im Fall der Überbauung Schauenburgerstrasse zu vermeiden.

Fazit aus dem Gruppenfall

«Schauenburgerstrasse»

Es ist gerechtfertigt und es lohnt sich, bei Mietzinsanfechtungen vor Schlichtungsstelle den Einwand des übersetzten Ertrags zu erheben und darauf zu bestehen, dass dieser bereits im Schlichtungsverfahren und spätestens vor Gericht überprüft wird.

Im Fall der Überbauung Schauenburgerstrasse war bereits ein Nettomietzins für eine 3,5-Zimmerwohnung von mehr als 762 Franken missbräuchlich, weil der Vermieter damit eine unzulässige Rendite erzielte.

Es zeigt sich jedoch allgemein, dass Handlungsbedarf auf Gesetzesebene besteht, indem die Überprüfung der Renditelage nicht – wie nach geltendem Recht – der Initiative der Mieter*innen mit Einleitung und Durchführung von aufwändigen Verfahren mit erheblichem Kostenrisiko überlassen wird: Mit der aktuellen «Mietpreis-Initiative» des Mieter*innenverbands soll deshalb eine automatische und behördliche Renditeüberprüfung ermöglicht werden, um für alle Mieter*innen unzulässig hohe Mietzinsen zu vermeiden.

Jahresbericht 2025

Aus dem Vorstand – Finanzen

Dem Vorstand gehörten 2025 folgende Personen an: Andreas Béguin (Co-Präsident), Jonathan Marston (Co-Präsident, ab 6/2025), Pierre Comment, Julian Herzog, Philippe Hofstetter (bis 2/2025), Renate Jäggi, Helena Meyer, Frances Harnisch (Geschäftsleitung). Philippe Hofstetter verliess Ende Februar 2025 den Vorstand aus beruflichen und familiären Gründen. Wir bedanken uns bei ihm herzlich für seine langjährige, engagierte Mitarbeit im Interesse unserer Mitglieder.



Der Vorstand traf sich im Berichtsjahr zu fünf Sitzungen und einer Retraite. Auf politischer Ebene beschäftigte den Vorstand vorab die anfangs Juni 2025 lancierte, gesamtschweizerische Mietpreis-Initiative, gefolgt von der Unterschriftensammlung und die Werbung für die Volksinitiative.

Der Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten Baselland gehörten im Berichtsjahr folgende Vertreter*innen des MV BL an: André Baur, Andreas Béguin, Sarah Brutschin, Stephanie Brodbeck, Pierre Comment, Frances Harnisch, Daniela Heinis, Julian Herzog, Philippe Hofstetter (bis Februar 2025), Renate Jäggi, Helena Meyer (ab März 2025), Sara Oeschger, Patricia Schoedler, Margrith Wenger.

Der Schlichtungsbehörde Dorneck-Thierstein gehörten im Berichtsjahr folgende Vertreterinnen des MV BL an: Lorenz Aenis (ab 6/2025), Frances Harnisch und Renate Jäggi.

Der MV BL ist 2025 wiederum gewachsen. Der Mitgliederzuwachs betrug im Jahr 2025 3,1%. Ende 2025 konnte ein Mitgliederbestands von 8282 verzeichnet werden. Damit haben wir aktuell erneut so viele Mitglieder wie nie zuvor.

Das Geschäftsjahr 2025 war für den Verband weiterhin von einem engagierten Einsatz für die Anliegen der Mieterinnen und Mieter geprägt. Im 2025 ist die Anzahl an Rechtsanfragen und Rechtsberatungen weiter angestiegen. Deren Bewältigung war nur mithilfe des unermüdlichen Einsatzes unserer Mitarbeiter*innen möglich. Insbesondere führten die beiden vom Bundesamt für Wohnungswesen per 1. März 2025 auf 1,5% und per 1. September 2025 auf 1,25% bekannt gegebenen Senkungen des Referenzzinssatzes zu zahlreichen Anfragen von Verbandsmitgliedern und beschäftigten unsere Rechtsberater*innen in beträchtlichem Ausmass. Wir konnten dabei den Ratsuchenden helfen, die im Jahr 2023 wegen den damals von 1,25% auf 1,5% und 1,75% gestiegenen Referenzzinssätzen erfolgten Mietzinserhöhungen wieder rückgängig zu machen. Unseren Mitarbeiter*innen sei an dieser Stelle herzlich für ihren unermüdlichen und kompetenten Einsatz im Interesse der Ratsuchenden gedankt.

Die Jahresrechnung 2025 steht derzeit noch aus. Es zeichnet sich jedoch ab, dass das Budget 2025 eingehalten werden kann bzw. nicht über Gebühr strapaziert wird, obwohl die Bewältigung konjunkturell bedingter Zusatzarbeiten zusätzliche Mittel erforderte. Für das Jahr 2026 zeichnet sich eine stabile Ausgangslage ab. Das Budget ist weiterhin mit Bedacht gestaltet und für die Finanzlage kann vorsichtig eine positive Prognose gestellt werden. Personell steht 2026 im Zeichen

von Veränderungen. Einzelne Wechsel im Team entlasten das geplante Budget und eröffnen die Chance, neue Perspektiven und zusätzliche Kompetenzen einzubringen. Gleichzeitig sorgt die bewährte Zusammenarbeit innerhalb des Verbands für Kontinuität und Stabilität. So können wir die kommenden Aufgaben mit Zuversicht angehen. Gerne berichten wieder hierüber näher anlässlich der Jahresversammlung. Die Jahresrechnung 2025 – Bilanz und Erfolgsrechnung – sowie das Budget 2026 sind auf unserer Homepage publiziert und werden zudem an der Mitgliederversammlung am 1. Juni als Tischvorlage aufgelegt.

Der jährliche Mitgliederbeitrag beträgt seit 2024 CHF 95.–. Der Vorstand beantragt die Beibehaltung des Mitgliederbeitrags von CHF 95.– auch für das Jahr 2027.

Mietpreis-Initiative – Ja zum Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen

Die Mietpreiskontrolle allein den Mieter*innen zu überlassen, funktioniert nicht. Das System, das in den 1990er-Jahren als gute Idee vorgestellt wurde, hat sich als heisse Luft erwiesen. Die Explosion der Mieten in den letzten Jahren und die geringe Anzahl von Anfechtungen – sowohl der Anfangsmiete als auch von Mieterhöhungen – sind der Beweis dafür. Das Ergebnis: Die Mieten haben sich allmählich von den tatsächlichen Kosten abgekoppelt. Der Mieterinnen- und Mieterverband vertritt die Ansicht, dass die einzig gültige Regel für die Festlegung von Mieten die Kostenmiete (einschliesslich einer angemessenen Rendite) ist. Der Mieterinnen- und Mieterverband setzt sich für die Einführung von automatischen/regelmässigen Mietzinskontrollen ein und hat 2025 die eidgenössische Volksinitiative «Ja zum Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen» oder kurz Mietpreis-Initiative zur Verankerung von Mietzinskontrollen in der Verfassung lanciert.