

Mai/Juni 2016

M&W

MIETEN & WOHNEN

www.mieterverband.ch/basel

www.mvbasel.ch

Jubiläumsausgabe
125 Jahre MV Basel 1891

125. JAHR MIETERSCHUTZ

Jahresbericht
per 2015

MV

Basler Mieterinnen-
und Mieterverband

TOM 001

Geschätzte Mitglieder
Liebe Leserinnen und Leser

Bedenke Leser: Jeder Mensch braucht, wenn er gesund bleiben und nicht vorzeitig ins Grab steigen will, nebst genügender Nahrung und Kleidung ebenso notwendig ein gewisses Quantum Licht und Luft. Letztere Lebens Elemente sind zwar bis jetzt wenigstens unentgeltlich zu haben; jedoch werden selbe von der Unvernunft und Habsucht Einzelner dennoch Tausenden vorenthalten.

Die eingangs erwähnten Worte stammen nicht etwa aus meiner Feder, sondern vom Gründer des heutigen Basler Mieterverbandes, Wilhelm Arnold.

Auch heute lässt sich feststellen, dass seine Worte nichts an Aktualität eingebüsst haben. Der grösste Teil seiner Propagandaschrift «Basel's Wohnungselend» aus dem Jahre 1891 könnte auch heute geschrieben worden sein.

Wir sagen es ungeschminkt: Der Grund- und Bodenwucher ist indirekter Menschenmord! Tausende leiden darunter. Es brachte uns die Verschlechterung der Wohnverhältnisse. Grund und Boden müssen in die Hand der Allgemeinheit, des Volkes, zurückgegeben werden. Der Staat hat die Pflicht, dafür zu sorgen, dass nicht Leben und Gesundheit Tausender durch den arbeitslosen Erwerb und die Habgier Einzelner geschädigt werden.

Auch diese Aussage, ebenfalls aus dem Jahr 1891 und von Wilhelm Arnold, hat an Dringlichkeit nichts eingebüsst.

Der heutige Wohnungsmarkt befindet sich in den Händen von Investoren, welche schamlos ausnutzen, dass ein Dach über dem Kopf gerade in unseren Breitengraden nun halt einmal unabdingbar ist für ein menschenwürdiges Leben. Es hat mich persönlich erschüttert zu lesen, dass Arnold's Darlegung des Wohnungselends in Basel an Brisanz kaum eingebüsst hat.

Wohl mögen die hygienischen Bedingungen in den Wohnungen heute einiges besser sein. Aber seine träfen Worte zur Spekulation mit dem nicht vermehrbaren Gut, dem Boden, sind heute noch genau so aktuell wie damals.

Der Basler Mieterinnen- und Mieterverband (MV Basel 1891) setzt sich seit 125 Jahren mit ganzer Kraft für die Rechte der Mieterinnen und Mieter ein. Wir blicken nicht ohne Stolz auf eine 125-jährige Vereinsgeschichte zurück, in welcher dank unseres Einsatzes und dem Einsatz unserer Vorgänger und Vorgängerinnen einiges für die Mieterinnen und Mieter erreicht und bewegt werden konnte.

Wir laden Sie herzlich ein, mit uns am 31. Mai 2016 das 125-Jahr-Jubiläum unseres Verbandes zu feiern. Wir haben ein attraktives Programm für Sie zusammengestellt und ich freue mich, Sie dann persönlich begrüssen zu dürfen.



Freundliche Grüsse
Kathrin Bichsel, Präsidentin

IMPRESSUM

Herausgeber: Basler Mieterinnen- und Mieterverband (MV Basel 1891) am Claraplatz, Postfach 396, 4005 Basel
Redaktion: Patrizia Bernasconi, Beat Leuthardt (verantwortlich)
Bilder: Dominik Labhardt, Fotograf, Basel; MV Basel 1891
Titelbild: Jürgen von Tomëi, Grafiker, Zeichner und freier Karikaturist, Basel
Layout: Hannah Traber, St.Gallen
Druck: Kostas Druck, Allschwil

MV Basel 1891: Einladung zur Jubiläums- Jahresversammlung



Heuwaage: Am Birsig starten wir!

Dienstag, 31. Mai 2016

ab 15.15 Uhr, **Heuwaage Tramschlaufe**: Eintreffen unserer Mitglieder zum Vorprogramm:

Ab 15.30 Uhr: Vorprogramm mit Tram und Birsig

15.30 Uhr, Heuwaage: Begrüssung an historischer Stätte (Erster Teil)¹⁾ anschliessend: Auf Umwegen zum Rathaus - bequem per Mieterdrämmli oder abenteuerlich zu Fuss im Untergrund...²⁾

ab 17.15 Uhr, **Marktplatz**: Eintreffen unserer Mitglieder zum Hauptprogramm:

Ab 17.30 Uhr: Hauptprogramm mit Jubiläums-Jahresversammlung:

17.30 Uhr, Marktplatz, Rathaus (Innenhof): Begrüssung an historischer Stätte (Zweiter Teil)¹⁾

- > anschliessend: Grussbotschaft Überraschungsgast
- > anschliessend: **Auf direktem Weg zur Schiffflände (zu Fuss)**
- > anschliessend: Einstieg ins MS «Christoph Merian»
- > anschliessend: Schotten dicht (Türen geschlossen) zur Jubiläums-Jahresversammlung
- > anschliessend: **Jubiläums-Jahresversammlung** mit den statutarischen Geschäften³⁾
- > anschliessend: **Jubiläums-Rundfahrt**
- > während der Rundfahrt: **Schiffsapéro**

Um 20.45 Uhr: Rückkehr des Jubiläums-Schiffs und Ausklingen unseres Jubiläums

21.00 Uhr, Schiffflände: Lichterlöschen auf dem Schiff.



Auf dem Rhein lassen wir uns verwöhnen!

Statutarische Geschäfte, Traktanden:

1. Begrüssung durch das Präsidium
 2. Mitteilungen
 3. Protokoll der JV vom 15. Juni 2015
 4. Jahresberichte und Verbandsfinanzen
 - 4.1 Berichte des Präsidiums, des Sekretariats und der Rechtsabteilung
 - 4.2 Jahresrechnung 2015
 - 4.3 Décharge
 - 4.4 Wahlen: Präsidium; übriger Vorstand; Kassierin; Revisorinnen
- Gemäss Statuten müssen allfällige Wahlvorschläge und Anträge, welche in dieser Versammlung eingebracht werden sollen, dem Sekretariat spätestens fünf Tage vor der Versammlung schriftlich eingereicht werden. Das Protokoll der Jahresversammlung 2015 wird an der Versammlung aufliegen; es kann auch vorgängig telefonisch bezogen werden.

- 1) Es hat genügend Klappstühle für Mitglieder, die nicht stehen mögen
- 2) Wer zu Fuss mit uns in den Untergrund kommen will: Unbedingt Schuhwerk mit Sohlen und gutem Profil (keine Ledersohlen, keine offenen oder Absatzschuhe), gute Kondition aufweisen und körperlich gesund sein
- 3) Nach der Jubiläums-JV besteht kurz Gelegenheit zum Ausstieg für Mitglieder, die auf Rundfahrt und Apéro verzichten

31. Mai: Zum Jubiläum aufs Schiff

«**H**ereinspaziert zu unserem Jubiläumsprogramm», rufen wir unseren Mitgliedern am Dienstag, 31. Mai 2016 zu. Wir feiern unsere 125 Jahre Mieterschutz: Am Sonntag, 15. März 1891, wurden wir als «Basler Wohnungsmiether-Verein» in der Konzerthalle des «Zum Greifen» offiziell gegründet.

Das Vorprogramm beginnen wir pünktlich um 16.00 Uhr an historischer Stätte, beim Birsig an der Heuwaage. Nach kurzen Reden tauchen die stärksten unserer Mitglieder ab in den Untergrund. Wir anderen bleiben alle gemeinsam an der Oberfläche und geniessen eine behagliche und informative Rundfahrt durch die Quartiere im Extra-Mieterdrämmli.

Wir fahren am Zuhause einiger unserer Mitglieder vorbei und vernehmen in ungezwungener Atmosphäre einiges von ihren Mietersorgen und Nöten, aber auch von den dank gemeinsamen Engagements immer wieder eintretenden Erfolgen.



Patrizia Bernasconi, Geschäftsführerin MV Basel und Mitglied im nationalen Vorstand (SMV)

Nach einer guten Stunde im Mieterdrämmli heisst es am Marktplatz: «Umsteigen zum schönen Innenhof des Basler Rathauses!» Dort dürfen wir eine historische und eine moderne Grussbotschaft empfangen.

Dann geht's wiederum gemeinsam die paar Schritte zu Fuss zur Lan-

destelle unseres Jubiläums-Schiffs, der renovierten und verjüngten «Christoph Merian». Auf dem Flaggschiff der Basler Personenschiffahrt halten wir (wie gewohnt kurz) unsere Jubiläums-Jahresversammlung ab.

Und schon heisst es: Leinen los! Wir geniessen einen lauschigen Abend auf dem Rhein und freuen uns auf kleine Gespräche unter fröhlichen Mitgliedern unseres wachsenden Verbands. Der Jubiläums-Apéro wird unsere Stimmung versüssen.

Erholt und zufrieden werden wir um 20.45 Uhr an der Schiffllände anlegen.

NB: Keine Sorge, auch wer nicht so gut zu Fuss ist, ist herzlich willkommen. Gern auch mit Rollator! Wer weiss, vielleicht gibt es auf dem Marktplatz ein schönes Gruppenbild aller Jüngeren und Junggebliebenen, nach dem Motto: «Wir lassen uns nicht vertreiben und nicht verdrängen!»



Seit dem 18. Juni 2014: Die erste Leuchtschrift einer Kantonalaktion

Jahresrechnung und Bilanz

Erfolgsrechnung	Rechnung 2014	Budget 2015	Rechnung 2015	Budget 2016
Merkblätter	2'876.00	2'500.00	1'363.50	1'000.00
Mitgliederbeiträge	910'857.50	913'560.00	939'637.53	943'000.00
Beratungen	42'625.00	35'500.00	43'430.00	40'000.00
Spenden/übriger Ertrag	15'421.65	9'000.00	14'320.34	9'000.00
Total Ertrag	971'780.15	960'560.00	998'751.37	993'000.00
Merkblätter	1'661.75	1'500.00	557.00	500.00
Abgaben	329'451.45	301'400.00	304'892.10	319'760.00
Personalaufwand	459'422.25	484'500.00	465'444.30	497'500.00
Verwaltungsaufwand	142'991.60	144'900.00	145'331.11	157'800.00
Werbung/Aktionen/Kampagnen (inkl. Rückstellungen)	27'028.80	17'000.00	68'743.20	20'000.00
Abschreibungen	6'694.15	3'000.00	2'330.00	2'500.00
Total Aufwand	967'250.00	952'300.00	987'297.71	998'060.00
Reingewinn/-verlust	4'530.15	8'260.00	11'453.66	-5'060.00

Bilanz	per 31.12.14		per 31.12.15	
	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
Flüssige Mittel	422'222.42		453'305.39	
Debitoren	2'613.12		1'795.36	
Aktive Rechnungsabgrenzung	17'321.05		17'890.05	
Anteilscheine	2'700.00		2'700.00	
Mobilien/EDV	4'660.00		2'330.00	
Kreditoren		26'233.40		25'208.40
Passive Rechnungsabgrenzung		49'030.95		45'651.95
Rückstellungen		183'548.60		205'003.15
Vermögen		186'173.49		190'703.64
Gewinn/Verlust		4'530.15		11'453.66
Total Aktiven/Passiven	449'516.59	449'516.59	478'020.80	478'020.80

Neu im MV Basel:



Tonja Zürcher, Vorstand MV Basel

Kaum war sie in den Vorstand gewählt, schon gestaltete Tonja Zürcher aktiv mit. Rasch war sie für unsere orange Jubiläumsinitiative unverzichtbar. Die unaufgeregte, kompetente, kompromissbe-

reite und gleichwohl konsequente Art der erst 33-Jährigen überzeugt.

Ihr politisches Gespür wird ein kostbares Gut für einen künftigen MV Basel sein. Und ihre berufliche NGO-Erfahrung (sie leitet eine WWF-Sektion) wird der Basler Mieterbewegung viel Zusatznutzen bringen.

Engagiert und hartnäckig setzt sie sich gegen Wohnungsnot und Verdrängung ein und weckt damit grad in unseren Mieterkreisen (und weit über ihre Partei, die links-alternative «Basta! – Liste 8», hinaus) viel Hoffnung. Sie schaut, grad auch als Grossrätin, den Behörden kritisch auf die Finger.

So wehrt sie sich mit Verve, wenn es um «Stadtentwicklung» und «Aufwertung» geht. Ganz im Sinne des MV Basel und seiner Mitglieder will sie den Quartieren keine massiven Änderungen aufzwingen lassen. «Wer im Quartier wohnt», sagt sie, «soll auch aktiv mit einbezogen werden!»

Öfter im MV Basel:



Christoph Vettiger, Vertrauensanwalt MV Basel

Er ist flexibel, zuverlässig, gründlich und freundlich: unser Vertrauensanwalt Christoph Vettiger. Mag die Sprechstunde

noch so gut besucht sein, so lässt er sich dennoch nicht aus der Ruhe bringen. Und auch

bei schwierigsten Mietproblemen können unsere Mitglieder darauf vertrauen, dass er die Sachlage in der vorgegebenen guten Viertelstunde gründlich abklärt. Und dass er einen gangbaren Weg vorschlägt. Gern geben wir seinen Wunsch weiter: Man möge doch bitte sämtliche Unterlagen zur Sprechstunde mitbringen, und diese möglichst bereits chronologisch geordnet. «Die Rechtsberater werden es Ihnen», so meint unser Anwalt schelmisch, «mit einem Lächeln danken.»



Angriffe auf Wohnhäuser in Basel: Massenkündigung bei der Feuerwache (4051, Mostackerstrasse 14)...

Episoden aus (m)einem hart umkäm

Eigentlich möchten wir schlicht Ihre Rechte schützen. Dabei landen wir sogleich in der Politik. Dort sind wir zwar die Cleveren und die Ehrlichen. Doch Bürokratie und Macht machen uns das Leben schwer.

Das Schöne vorweg: Am 31. Januar 1915, einem Sonntag (!), fand im zweisprachigen Biel/Bienne der

erste »Nationale Kongress der Mieter« statt. Von allen damals bereits existenten Mieterverbänden waren Delegationen an den Feiern vertreten.



Patrizia Bernasconi, Geschäftsführerin MV Basel

Wir vom Basler Mieterverband waren dabei besonders stolz, denn wir haben als Kantonalsektion Wesentliches zur Schweizer Mieterbewegung beigetragen. Der Basler »Woh-

nungsmiether-Verein« war, als er am 15. März 1891 (ebenfalls einem Sonntag!) formell gegründet wurde, der erste Mieterschutzverein in der ganzen Schweiz.

Wir in Basel gaben somit, zusammen mit dem spät im Jahr 1891 gegründeten MV Zürich, den Anstoss für die Schweizer Mieterbewegung. Und in späteren Jahren gingen von Basel weitere starke Impulse aus, mit einem Basler Präsidenten des nationalen Dachverbands und mit einer Basler Redaktion der Deutschschweizer Mieterzeitung.

1891 bis heute: politisch aktiv

So wie damals erheben wir vom Basler Mieterverband auch weiterhin den Anspruch, auf dem politischen Parkett präsent und aktiv zu sein, was Ihre Mietwohnsituation angeht:

- Wir haben im Berichtsjahr die ersten zwei unserer kantonalen Jubiläumsinitiativen lanciert: die blaue (Erläuterungen dazu auf dieser Seite sowie auf Seite 6 unten links) und die grüne (siehe Seiten 8 und 10 unten links).
- Wir haben die dritte (orange) Ju-

biläuminitiative intensiv vorbereitet (Erläuterungen dazu auf den Seiten 5, 7, 9 und 11 unten rechts).

Dank Ihrer tollen Unterstützung haben wir die ersten beiden Jubiläumsinitiativen schon Ende Jahr faktisch zustande gebracht. Für die orange »Wohnschutzinitiative« wollen wir nun möglichst rasch ebenfalls die erforderlichen 3000 Unterschriften sammeln. So können wir im laufenden Jubiläumsjahr («125 Jahre Basler Mieterverband» bzw. «125 Jahre Basler Mieterschutz») alle drei gemeinsam einreichen.

Darüber hinaus halfen wir im Berichtsjahr bei der Unterschriftensammlung für die eidgenössische Initiative unseres Dachverbands (SMV) »Mehr bezahlbare Wohnungen« mit. Diese Initiative will den preisgünstigen Wohnungsbau fördern; weitere Unterschriften sind sehr erwünscht.

Ebenfalls im Berichtsjahr kam es zur Volksabstimmung über die kantonale Juso-Initiative »Wohnen für alle«. Wir wurden seinerzeit um Mithilfe bei der Formulierung gebeten und sammelten später rund ein Fünftel der Unterschriften in eigener Re-

gie. Natürlich bedauerten wir, dass es aufgrund einiger ungünstiger Einzelfaktoren zu einem »Nein«-Mehr an den Urnen kam, doch sehen wir darin keineswegs eine Absage an den Miet- und Wohnschutz und schon gar kein negatives Präjudiz für unsere kantonalen Mietwohnschutzintiativen.

Der »gläserne Mieter«

In Basel achten Behörden sehr oft darauf, dass die Geldmaschinerien der Immobilienhändler stets gut geölt sind. Wer Sand ins Getriebe der Fonds und der Anlagestiftungen streut, wie dies eine gewählte Volksvertreterin und Mietengagierte in meiner Position wohl tun muss, riskiert den dauerhaften Misserfolg.

Umso mehr konnte ich mich – stellvertretend für die direkt betroffenen Wohnungssuchenden – über meinen guten Erfolg in Sachen Mieterdatenschutz freuen. Das kam so:

- Die kantonale Immobilienverwaltung («Immobilien BS») stellte ein Bewerbungsformular auf ihre website, bei der die Wohnungsinteressent/innen ihre eigenen sensiblen

Jubiläumsinitiative I:

Ehrlichkeit

Preiserhöhung ohne Mehrleistung? Heikel! Das weiss man bei Coop, Migros und an den Tankstellen. Anders bei Mietwohnungen. Wer endlich eine Wohnung gefunden hat und einen Mietvertrag abschliesst, darf heute legal übers Ohr gehauen werden. Das geht nicht. Die Preistreiberei beim Wohnungswechsel muss ein Ende haben. Für eine solche Verbesserung haben wir im Berichtsjahr innert kürzester Zeit genügend Unterschriften gesammelt. Beschämend, dass es hierfür überhaupt erst so etwas wie unsere blaue Initiative »Mieterschutz beim Einzug« braucht.

Mieterschutz beim Einzug (JA zu bezahlbaren Neumieten)

Unsere Einzelberatungen: Härter. Anspruchsvoller. Noch erfolgreicher.

Der Alltag wird härter und das Klima rauher. Die Sachverhalte, deretwegen man unsere Beratung nachfragt, werden komplexer, die Heiz- und Betriebsabrechnungen werden komplizierter, und die Nebenkosten steigen an.



Peter Steiner, stv. Leiter Rechtsabteilung MV Basel

Hinzu kommen neuartige Baumängel und Geräteimmissionen, die auf bisher nicht gewohnte und nun vermehrt angewandte Technologien zurückzuführen sind. Man denke an die unbeliebten Umluftsysteme («Umlüftungen») und an Folgeprobleme der modern gewordenen »Verdichtung« bei Fenstern und Türen.

Längst hat der MV Basel 1891 mit seiner Rechtsabteilung auf die komplexer werdenden Auseinandersetzungen zwischen Mietparteien und Vermieterseite reagiert. Im Vorfeld von Schlichtungsverfahren suchen wir den Weg der Verhandlungen. Das kann im persönlichen Gespräch mit der Verwaltung geschehen oder auch über Korrespondenz oder auf beiden Wegen.

Wenn aus den intensivierten Verhandlungen dann ein guter und gütlicher Abschluss eines Mietproblems resultiert, dann hat sich, so meinen wir, der Zusatzaufwand gelohnt. Und die Dankbarkeit unserer Mitglieder zeigt uns, dass Sie dies ebenso sehen.

Was wir eingangs zum wachsenden Druck auf die Mieterseite erwähnt haben, gilt leider noch verstärkt bei den

Kündigungen. Grosse Sorgen bereitet der Mieterschaft in Basel und Riehen ja seit Längerem der Trend zu Kündigungen mit – vorgeschobenen oder überzogenen – Begründungen wie »Totalsanierung« oder »Umbau«. Überlagert wird dies durch einen neuen Trend zu Kündigungen mit der Begründung: »Eigenbedarf«. Stecken hinter den Sanierungskündigungen eher institutionelle Anlieger und Kleinspekulanten, so stammen Eigenbedarfskündigungen durchwegs von »kleinen« privaten Vermieterinnen und Vermietern.

Doch auch Eigenbedarfskündigungen belasten die Mietparteien genauso wie Sanierungskündigungen. Aus Mietersicht sind sie abzulehnen. Dies gilt erst recht, wenn es sich beim Eigenbedarf – was vielfach zu vermuten



...und Massenkündigung beim Spalentor (4051, Missionsstrasse 8-10)

Bilder: Dominik Labhardt, Fotograf, Basel

pften Mietpolitjahr

Personendaten bereits vollumfänglich abliefern mussten, um überhaupt auf die Bewerbungsliste für eine staatliche Mietwohnung zu kommen.

► So wurde schon in diesem verfrühten Moment etwa nach dem genauen Gehalt gefragt, was mit Dokumenten zu belegen gewesen wäre.

► Im Parlament und auch hinter den Kulissen schaffte ich das Bewusstsein, dass dieses staatliche Vorgehen sämtlichen Empfehlungen des Eidgenössischen Datenschutzbeauftragten diametral widerspricht.

► Erreichen konnte ich so, dass sich der kantonale Datenschutzbeauftragte erneut des Dossiers annahm.

► So mussten die IBS schliesslich nochmals über ihre Bücher gehen. Und siehe da, sie nahmen das mutmasslich rechtswidrige Formular vom Netz und ersetzten es durch ein korrektes neues Formular, welches die Privatsphäre der Wohnungssuchenden einigermaßen respektiert.

Ohne meine Vorstösse in meiner Doppelfunktion als Geschäftsleiterin des MV Basel und als gewählte Volksvertreterin wäre das negative Beispiel der staatlichen Immobilien-

behörde sakrosankt geblieben. Ein gutes Beispiel für moderate Einflussnahme im Interesse von Recht und Gesetz. Denn für uns ist klar, dass der Staat mit gutem Beispiel vorangehen muss.

Ebenso erwarten wir von privaten Liegenschaftsverwaltungen, dass sie diesem Beispiel folgen. Gerade in Zeiten ausgeprägter Wohnungsnot ist es wichtig, dass eine Mietpartei nicht zum «gläsernen Bürger» werden muss, wenn sie sich für eine Wohnung interessiert.

Rosental: Trauer und Zorn

Am 22. September 2002 hatte die Basler Stimmbevölkerung den Windmühlen erfolgreich getrotzt und «Nein» gesagt zum Abbruch der Rosentalhäuser. Auch in der Folge konnte man hinter der Messe »gut und günstig wohnen«, wie die Bewohner/innen einhellig bekräftigten.

Mehr als dreizehn Jahre – eine sehr lange Zeit! – hatten die Häuser sämtlichen politischen und rechtlichen Tricks der «Zürich Versicherungen» und der Basler Behörden erfolgreich widerstehen können. Am

Abend des 7. Dezembers 2015 dann war Schluss. Ein Abbruchunternehmen hatte die guten und bezahlbaren Wohnhäuser geschleift. Bis auf den letzten Stein.

Was haben ich und eine Handvoll weiterer Politikerinnen nicht alles getan, um diese dreizehn Jahre Schutz für die Wohnhäuser hinter dem Messeturm zu erlangen. Vorstösse im Parlament, Knochenarbeit hinter den Kulissen, wütende Mediencommuniqués.

Zuletzt berichteten uns unsere Mitglieder verärgert, dass die Wohngebäude für Spezialübungen mit Schutzhunden zweckentfremdet und beschädigt würden, weshalb ich in einem Interview vor den Kameras von «telebasel» noch die Forderung erheben musste, der Kanton solle «enteignungsähnliche Massnahmen» zum Schutz der bezahlbaren Wohnungen ergreifen.

Die dunkle Seite der Politik

So funktioniert die Politik in Basel: Die Regierung machte sich, auf eine parlamentarische Anfrage von mir im Grosse Rat, gar nicht erst die

Mühe, den Skandal zu beschönigen. Ja, tatsächlich hätten zwischen Februar und Juni 2015 insgesamt vier Übungen der Sondereinheit der Kantonspolizei stattgefunden, schlug sie mir und der Basler Wohnbevölkerung um die Ohren: «Allgemein erachtet es der Regierungsrat nicht als eine staatliche Aufgabe, betreffend Zwischennutzung auf potenzielle Liegenschaftsbesitzerinnen und Liegenschaftsbesitzer zuzugehen.» Im Übrigen gebe es «keine Verpflichtung, den (Bau-) Entscheid umzusetzen.»

Mit anderen Worten: Abbruch auf Vorrat, stets als übles Zeichen von Spekulantentum verschrien, wird durch die Basler Regierung salonfähig gemacht.

Gegen Gleichgültigkeit angehen

So endet das Berichtsjahr damit, dass der Kanton gleichgültig zuschaut, wie wertvoller Wohnraum ersatzlos vernichtet wird. So wie es Mieterinnen und Mieter schon seit eh und je durchmachen müssen. Wir alle sollten uns davon aber nicht unterkriegen lassen.

ist – um bloss vorgeschobene oder doch zumindest nicht dringliche Situationen handelt. Leider sind hier die ordentlichen Schlichtungs- und Gerichtsinstanzen soweit überblickbar viel zu lasch im Umgang.

Nur der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass der MV Basel gerade im Falle von Kündigungen sämtliche Register zugunsten der direkt Betroffenen ziehen kann. Infrage kommen direkte rechtliche Interventionen auf Mandatsbasis durch unsere Rechtsabteilung, aber gegebenenfalls auch der Beizug unserer Vertrauensanwaltschaften oder gar die Einrichtung eines Gruppenfalls mit Sammelklage. So können wir unseren Mitgliedern immer häufiger und besser Mühsal im Umgang mit dem Vermieter abnehmen.



15. Juni 2015, Jahresversammlung im schönen Fauteuil-Saal: Warten auf den grossen Ansturm

Jubiläumsinitiative III:

Widerspruchsfrei

Die heutige Basler Verfassung ist noch immer widersprüchlich und lückenhaft. Obwohl sie ausdrücklich einen «ausgeglichenen» Wohnungsmarkt verlangt, sieht sie als konkrete Massnahme einzig und allein die Förderung von «Neubauten» vor. Ein Kanton ist aber keineswegs «ausgeglichen», wenn er mit teuren «Neubauten» gepflastert ist – sondern erst dann, wenn auch genügend bestehender Wohnraum geschützt und gefördert wird, und wenn dieser bestehende Wohnraum auch bezahlbar ist und bleibt. Unsere orange Initiative sieht genau dies vor.

Wohnen ohne Angst vor Vertreibung (JA zu mehr Rücksicht auf ältere Mietparteien)



Angriffe auf Wohnhäuser in Basel ff: Massenkündigung im Spalen (4055, Allschwilerstrasse 71)...

Vorweihnachtszeit: Trauriger unchri

Neunzehn grosse Mietversammlungen, ein neuer Rekord, mussten wir im grossen Wartezimmer des MV Basel am Claraplatz durchführen. Am schlimmsten war's vor Weihnachten.

Blick zurück auf die Vorweihnachtszeit 2015: Wenn es draussen dunkel wurde, trafen sich überraschte Nachbar/innen in unserer Halbführ-Sprechstunde. Jahrelang schon hatten sie nebeneinander gewohnt: im selben Quartier, derselben Überbauung, ja teils im selben Haus. Doch erst bei uns erfuhren sie voneinander und ihrem gemeinsamen Problem: das Schreiben der Verwaltung mit der Ankündigung einer «umfassenden Sanierung».

Sie alle werden dadurch vor Probleme gestellt, es bedroht ihren Alltag und ihre Zukunft.

«Glück im Unglück»...

Dabei hatten die einen, obwohl dies zynisch klingt, noch Glück im Unglück. Denn in manchen der Gruppenfälle kündigten die Schreiben der Verwaltung «lediglich» einen gesalzenen Mietaufschlag an. Zwar drohen dadurch Haushaltsbudgets zu kippen, und Ferienpläne müssen begraben werden, weil das Geld nach dem Aufschlag nicht mehr so weit – oder gar nicht mehr – reicht.

Doch anderen bleibt nicht mal dies. Denn die Ankündigung der «umfassenden Sanierung» war verknüpft mit der Kündigung. Das entspricht der miesesten aller Varianten: Der Eigentümer will «seine» Liegenschaft zunächst leerkündigen, um dann in aller Ruhe teuersanieren zu können. Danach kann er auf dem sogenannten freien Markt von den Nachmietparteien noch stärker überhöhte Mieten verlangen.

Dezember 2015: Allzeit-«Rekord»

Seit nunmehr über zehn Jahren gilt der MV Basel mittlerweile als letzte Hoffnung in diesem Profitpoker, «umfassende Sanierung mit anschließender Mietzinserhöhung» genannt. Doch der Ansturm im Berichtsjahr vor Weihnachten schlug alle negativen Rekorde. Noch am Heiligabend hatte die MV Basel-Rechtsabteilung den letzten Einschreibebrief an die Mietschlichtungsstelle zu versenden, um die Fristen für die Sammelersuchen zu wahren.

Das Fazit des von den Grossinvestoren angezettelten «Dezembersturms»: sieben zusätzliche Sammelklagen, davon vier Sammelklagen wegen Massivaufschlägen nach Sanierungen und drei Massenkündigungen. Über 200 Personen waren und sind von diesem zweifelhaften Weihnachtsgeschenk betroffen, über 120 Dossiers vertritt der MV Basel seither zusätzlich.

Grossinvestoren, Kleinspekulanten

Bei den Sanierungssammelklagen zeigt sich eine Ballung im Gundeli

(Gundelitor, Gundeldingerstrasse, Münchensteinerstrasse). Die Absender der unfrohen Botschaften stammen ausnahmslos von auswärtigen Grossinvestoren.

Anders strukturiert sind die Massenkündigungen mit Opfern im Iselequartier, in Kleinhüningen und im Grossbasler Zentrum. Dort bildet sich eher persönlicher Egoismus «kleiner» Immobilienbesitzer und Immobilienhändler ab. Diese stehen immer offener zu ihrem dreisten Verhalten – und begründen es ebenso offen mit der spekulantenfreundlichen Wohnpolitik der Basler Regierung seit Wegfall des Abbruchschutzgesetzes. Mehrfach gehörtes Motto: «Ihre Regierung will ja, dass wir sanieren und teuer vermieten!»

Wie es weiter geht

Erstaunlich: Noch in jeder der mittlerweile rund 120 Sammelklagen konnte der MV Basel Verbesserungen erzielen, teils durch zähe Verhandlungen und teils durch Rechtsmittelverfahren. Bei der Begrenzung der sanierungsbedingten Mas-

Bild: Dominik Labhardt, Basel



Beat Leuthardt, Leiter Beratungsabteilungen MV Basel

Jubiläumsinitiative I:

Deklarationspflicht

Wir wollen bezahlbare Mieten – gerade auch beim Einzug in eine neue Wohnung. Mitglieder berichteten uns im 2015 von folgendem Muster: Der Vormieter bezahlte 1100 Franken monatlich an Miete, doch der neu eingezogene Mieterin wurden knallhart 1300 Franken verlangt: Cash 200 Franken für den Vermieter ohne jede Mehrleistung. Solchen Missbrauch kann unsere kantonale Initiative zwar nicht gänzlich verbieten, sie kann aber wenigstens Transparenz schaffen. Der Vermieter soll der neuen Mietpartei deklarieren müssen, wie hoch die Miete vorher war. Eigentlich ein Gebot des Anstands.

Mieterschutz beim Einzug (JA zu bezahlbaren Neumieten)

Unsere Geschäftsmietberatungen: Wir bauen aus – gegen das Lädelerben!

Wer Geschäftsräumlichkeiten angemietet hat, wird von der angespannten Situation im Mietwesen ebenso wenig verschont wie wer zur Miete wohnt. Einerseits sind Geschäftsmietparteien heute von Kündigungen betroffen, die der Vermieter ausspricht, um ein geändertes Nutzungskonzept durchsetzen zu können. Umgekehrt weigern sich Vermieter oft, einem berechtigten Wunsch der Geschäftsmietpartei nach Nutzungsänderungen wegen geänderter Nachfrage zuzustimmen. Die sonst so betont marktorientierte Vermieterschaft wirkt in diesen Fällen unvermittelt als



Peter Steiner, stv. Leiter Rechtsabteilung MV Basel

marktfeindliche Innovationsbremse. Nicht selten trägt dies wesentlich dazu bei, dass ein renommiertes Geschäft zur Geschäftsaufgabe gedrängt wird.

Bei den Geschäftsmieten gilt noch weit verstärkt, was schon bei den Wohnungsmieten erkennbar ist: Komplizierte und vielschichtige Sachverhalte, Interessenslagen und Rechtssituationen führen dazu, dass die individuelle Beratung aufwändiger und umfangreicher wird. Gerade bei Geschäftsmieten sind Standardlösungen aus dem Internet wenig tauglich.

Bereits vor Zeiten hat die Rechtsabteilung des MV Basel begonnen, verstärkt auf den zunehmend wichtiger werdenden Zweig der Geschäftsmiete einzugehen. Das Standardwissen wurde soweit nötig aufgestockt, und Spezialwissen wird nicht nur trainiert,

sondern auch seit Jahren in der Praxis umgesetzt.

Der Unterzeichnete ist als Kontaktperson und Spezialist für Geschäftsmiet-Rechtsberatung direkt ansprechbar. Termine für individuelle Rechtsberatung werden gern über das Sekretariat vermittelt. Vorläufig bleibt bei den Beratungstarifen noch alles beim Alten (siehe unsere Tabelle mit allen Dienstleistungen). Mit dem systematischen Ausbau der Geschäftsmietberatung wird dies zwar in Zukunft nicht mehr möglich sein. Doch werden wir die Tarife nur moderat anheben und so dafür garantieren, dass jedes Coiffeurgeschäft, jeder kleine Lebensmittelladen und jedes andere Kleingeschäft bei uns umfassend und bezahlbar beraten und vertreten werden kann.



...und Massenkündigung im St. Johann (4056, Elsässerstrasse 79)

Bilder: Dominik Labhardt, Fotograf, Basel

stlicher Rekord

sivanstiege sind gütliche Einigungen eher noch möglich. Sehr viel schwieriger ist es bei den Reihenkündigungen. Investoren, die sich zu dieser unsozialen Massnahme entschlossen haben, sind in der Regel nicht mehr verhandlungsbereit.

Wie von uns stets kritisiert gibt es ja in der Schweiz keinen Kündigungsschutz, der seinen Namen verdient. Und selbst bei offensichtlich vorgeschobenen Kündigungen, wie sie vonseiten der Kleinspekulanten gern inszeniert werden, ist es gemäss der immer mal wieder vermietet- und spekulantenfreundlichen Basler Schlichtungs- und Gerichtspraxis schwierig für die in einer Sammelklage zusammengeschlossenen Mietparteien, zu ihrem Recht zu kommen.

Das Gute daran: Dank aufopferndem Einsatz erst der MV Basel-Rechtsabteilung und später der MV Basel-Vertrauensanwaltschaften gelingt es immer mal wieder, vorgeschobene Reihenkündigungen auch als solche zu entlarven und gerichtlich beseitigen zu lassen.

Renditedenken immer extremer

Das führt im Vergleich zu früheren Berichtsjahren dazu, dass die Aufschläge nach Gesamtsanierung – welche beispielsweise Zürcher Banker den Basler Mietparteien aufdrücken – immer massiver werden. Schon länger ist bekannt, dass die Rolle lokaler Liegenschaftsverwaltungen auf dem grossen Mietrenditemarkt tendenziell abnimmt. Die wahren Player sitzen an den Strategiepulten der Anlagestiftungen und Fonds, vielfach im fernen Zürich. Ohne Kenntnis der von ihnen strukturierten Liegenschaften und ohne Interesse daran operieren sie so, wie sie es gelernt haben: Wie wenn sie an der Börse wären. Leider erkennen die Basler Schlichter und Richter nicht, dass dieses Renditedenken zu immer höheren Mietzinssprüngen führt und damit auch hohes soziales Sprengpotenzial enthält.

Ebensowenig wollen sie wahrhaben, dass Renditekündigungen immer häufiger auch rechtlich als missbräuchlich zu gelten haben. Stattdessen arbeiten sie die Aufschläge

und Rausschmisse nach «Schema F» ab. Dabei lassen sie die Gedanken an Gerechtigkeit und an sozialen Ausgleich unter den Dohledeckeln verschwinden.

Wohnen ohne Vertreibungsangst

Nicht zuletzt deswegen lanciert der MV Basel nun seinen womöglich wichtigsten kantonalen Vorstoss seit der Petition gegen die Wohnungsnot vom 13. April 1891: «Wohnen ohne Angst vor Vertreibung». Die Investoren treiben es eindeutig zu weit. Jetzt sollen unsere ganz normalen Mittel eingesetzt werden, um das Wohn- und Bodenmanagement einzelner Grossinvestoren wieder ins Lot zu bringen.

Mit einem dieser Mittel – der Mietzinskontrolle, also der Begrenzung der heute schier unbegrenzten Zinsaufschläge – will unsere neue Wohnschutzinitiative bewirken, dass Sanierungen wieder mit den Mietparteien zusammen gemacht werden anstatt gegen sie. Und dass endlich Schluss ist mit diesen unseligen, zutiefst unsozialen und beelendenden Reihenkündigungen.

Weitere Beratungs-Rekordzahlen

So wichtig unsere Sammelklagen sind, so bilden sie doch nur die Spitze des Eisbergs. Fast alle unserer einzelnen Beratungs-Dienstleistungen verzeichnen erneut zahlenmässig Anstiege. So konnten wir im Jahr 2015 geschätzt in nicht weniger als 15'000 intensiven Einzelberatungen helfen.

Am stärksten gewachsen sind mit rund 33 Prozent die schriftlichen Anfragen sowie die umfangreichen Mandate. Auf hohem Niveau blieb unsere Wohn-Fachberatung (zu Fragen wie Einzug, Mängel und Übergabe). Und getäuscht hat sich, wer glaubte, aufgrund unseres ausgebauten website-Angebotes (rund 40'000 Fragen und Antworten) würden die Zahlen der telefonischen oder der Sprechstunden-Beratung zurückgehen.

Das Erfreuliche zuletzt: Unsere Mitgliederzahlen steigen und steigen. Diesmal wiederum um zwei Prozent, auf mittlerweile 10'487 (nach unten bereinigt) per Ende 2015.

Jubiläumsinitiative III:

Abgesichert!

Unserer orangen Initiative gönnten wir eine lange Vorlaufzeit. 2 Jahre dauerte die Perfektionierung unseres Initiativtextes. Allein im Berichtsjahr haben wir in unzähligen Arbeitsstunden und sechs Seminarien daran «gefeilt». Wir haben alle Aspekte der Stadtentwicklung mitberücksichtigt. Wir haben die betroffenen Grundrechte sorgfältig abgewogen. Und wir haben unsere Text-Entwürfe einem unabhängigen Gerichtspräsidenten zur kritischen Bewertung vorgelegt. Nun liegt unsere Initiative rechtlich abgesichert vor. Und bedeutet für alle sozial eingestellten, unvoreingenommenen Bürger/innen ein politisches Muss.

Wohnen ohne Angst vor Vertreibung (JA zu mehr Rücksicht auf ältere Mietparteien)



Der MV Basel als «Zufluchtsort»: Opfer der Massenkündigung an der Holderstrasse



Angriffe auf Wohnhäuser in Basel ff.: Massenkündigung in Kleinhüningen (4057, Holderstrasse 15-21)...

Was sich unsere Fachleute von der B

Die Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten ermöglicht Mieterinnen und Mietern unkompliziert und kostenlos zu ihrem Recht zu kommen. Ein Blick zurück auf das vergangene Schlichtungs-Jahr gibt Einblick, wirft Fragen auf und lässt zu wünschen übrig.

Die Schlichtungsstelle soll Mieterinnen und Mietern ermöglichen, ihre Rechte einfacher geltend zu machen. «Damit soll sie einen wesentlichen Beitrag zur Regulierung der Mietpreisentwicklung leisten.» So wurde dies zumindest in einer Basler Ratsdebatte 1932 formuliert. Aufgrund dieser vom MV Basel initiierten Ratsdebatte wurde das kostenlose Schlichtungsverfahren 1934 im Kanton Basel-Stadt eingeführt. Basel nahm damit eine Vor-

reiterrolle ein, rund 60 Jahre später wurden schweizweit kostenlose Schlichtungsstellen für Mietstreitigkeiten eingeführt. Doch welche Funktion erfüllen diese heute? Sollen sie in erster Linie die Gerichte entlasten oder verstehen sie sich immer noch als Instrument der Regulierung?

Ernst Jost, Leiter der Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten Basel-Stadt, sieht als zentrale Aufgaben die Entlastung der Gerichte und die Beilegung von Streitigkeiten. «Das Schlichtungsverfahren ist mündlich und niederschwellig, der Rechtsweg soll für alle zugänglich sein.» Doch gemäss neuer Zivilprozessordnung müssen die Parteien persönlich anwesend sein, sie dürfen sich nur im begründeten Notfall vertreten lassen; es sei denn, es handelt sich um Vermieter/innen, die eine Verwaltung beauftragt haben. In den

meisten Fällen sitzen den Mietparteien folglich Verwaltungen gegenüber, also Profis gegenüber Laien. Die Ungleichheit ist augenfällig. Sie wird zum Glück dadurch abgeschwächt, dass gewisse Verwaltungen keine Ahnung von der Materie haben und gewisse Mietparteien sich ganz im Sinne des Selbsthilfegedankens des MV Basel gut vorbereiten und sich so auch gut vertreten können. Dabei stellt sich die Frage, wie genau eine Privatperson ihre Anliegen formulieren muss. Reicht es, wenn etwa jemand sagt, mit der Nebenkostenabrechnung nicht einverstanden zu sein – oder muss man genau sagen können, was nicht gesetzeskonform ist? Sollen die bei einer Verhandlung ebenfalls anwesenden Fachleute untersuchen, ob die Abrechnung richtig ist – oder nur den vorformulierten Anträgen der Klagepartei folgen?

In Basel werden die Schlichtungsverhandlungen von sechs verschiedenen paritätisch zusammengesetzten Kommissionen durchgeführt. Neben einem neutralen Vorsitz ist

jeweils ein Vertreter oder eine Vertreterin des MV Basel sowie eine Vertreterin des Hauseigentümerverbandes Basel-Stadt dabei. Als Schreiberin oder Schreiber ist zudem ein Mitglied der Schlichtungsstelle anwesend. Diese haben aber lediglich beratende Funktion innerhalb der sogenannten Kammern. Diana Göllrich, Vertrauensanwältin des MV Basel, erlebt die verschiedenen Kammern der Schlichtungsstelle sehr unterschiedlich. «Das Resultat einer Verhandlung hängt sehr davon ab, wie die jeweilige Kommission sich zusammensetzt und wer den Vorsitz hat. Kündigungen werden nur selten aufgehoben, meistens wird lediglich über eine Erstreckung, also einen Aufschub der Kündigungsfrist, gesprochen.»

Vergleich auf Umwegen

Als Beispiel nennt sie eine Mietzins-erhöhung wegen wertvermehrender Investitionen. Diese wurde von der Schlichtungsstelle wesentlich gekürzt. Der Vergleich wurde von der Vermieterschaft nicht angenommen.

Bild: Dominik Labhardt, Basel



Barbara Rettenmund, Vorstand MV Basel, Mietvertreterin Schlichtungsstelle

Jubiläumsinitiative II: Gutgeheissen

Ein schon bezahlter Ferienflug wird ersatzlos gestrichen, und zurück erhält man ein paar Einkaufsgutscheine? Undenkbar: Das weiss man bei Kuoni und bei Tui. Anders bei Mietwohnungen. Bloss eine einzige Monatsmiete erhält in der Regel, wer schuldlos in eine «umfassende Sanierung» mit Lärm, Staub, Gestank oder gar Asbest gerät. Verlangt man mehr, geht's rasch zum Gericht. Und da kann es teuer werden. Das geht so nicht weiter. Mit richterlicher Unterstützung haben wir die grüne Initiative erarbeitet, damit der Zugang zum Recht wieder einfach wird. Die Unterschriften waren im Berichtsjahr rasch gesammelt.

Mieterschutz am Gericht (JA zu bezahlbaren Mietgerichtsverfahren)

Unser Beratungsalltag: «Die Seele der Beratung»

Ein generelles Ziel unserer Sprechstunden und Kurzberatungen ist es zu wissen, dass jede von uns beratene Person unser Beratungszentrum mit einem guten Gefühl verlässt. Dem tragen wir in unserem Beratungsalltag Rechnung.

Bernhard Itschner, Rechtsexperte MV Basel

Zu Recht erwarten unsere Rat suchenden Mitglieder von unseren juristischen Kurzberatungen eine ganze Menge. So sollen unsere Rechtsexpert/innen mit Sachkompetenz und einer klaren Einschätzung der Rechtslage vorgehen. Und sie sollen die möglichen rechtlichen und praktischen Instru-

mente zur Verbesserung der meist delikaten Mietsituation herausarbeiten und verständlich weitergeben. Dass jede einzelne unserer Grunddienstleistungen für Mitglieder unentgeltlich ist, schmälert die Beratungsqualität in keiner Weise.

Alle Vorgaben haben wir auch im Berichtsjahr erfüllt, wie die ausnehmend guten Rückmeldungen zufriedener Mitglieder nahelegen. Das hängt sicherlich auch damit zusammen, dass wir im Alltag nicht nur auf unsere fachliche Kompetenz achten, sondern auch auf die «weichen» Faktoren, wie man heute wohl sagt.

Denn trotz der fachlichen Nüchternheit sollen unsere Kurzberatungen auch teilnehmend und mitfühlend ausfallen. Schon bei der

Auswahl der Fachleute – und erst recht in unseren Weiterbildungen – achten wir deshalb darauf, unsere Sprechstunde und jede einzelne Beratung auch menschlich «zu optimieren».

Am Beispiel der Kurzberatung zu den Nebenkosten zeigt sich unsere «Hilfe zur Selbsthilfe» sehr treffend. So beugen wir uns in der Beratung gemeinsam mit unserem Mitglied über die unübersichtlichen Abrechnungspapiere. Beim gemeinsamen Durchblättern zeigen sich «die grossen Aufreger» rasch; meist geht es ja um einiges an Geld. Dabei führen wir die Mietpartei sanft durchs Beratungsgespräch und achten darauf, keine wertvolle Zeit an unbedeutende Details drangeben zu müssen.



...und Massenkündigung im Unteren Kleinbasel (4057, Mattenstrasse 74-76)

Bilder: Dominik Labhardt, Fotograf, Basel

Basler «Schlichti» wünschen

men, die Mietzinserhöhung jedoch auch nicht an die nächste Instanz weitergezogen, der Mietzins blieb wie gehabt. Ein Jahr später erhält die betroffene Mietpartei erneut eine Mietzinserhöhung mit derselben Begründung. Doch jetzt wird diese von der Schlichtungsstelle kaum gekürzt. Damit ist die Mietpartei nicht einverstanden und geht eine Instanz weiter. Vor dem Mietgericht treffen die Parteien auf denselben Vorsitzenden, der bereits bei der ersten Verhandlung vor der Schlichtungsstelle den guten Vergleich vorgeschlagen hatte. Das Gericht formuliert in der Folge denselben Vergleich wie in der ersten Verhandlung, nur sind diesmal beide Parteien einverstanden, der Mietzins wird in vernünftigem Rahmen angepasst. Unvernünftig waren allenfalls der grosse Umweg, den dieser Vergleich nehmen musste und die unterschiedliche Einschätzung der verschiedenen Kammern der Schlichtungsstelle.

Grundsätzlich erlebt Diana Göllrich die Schlichtungsstelle als ver-

mieterfreundlich. «Die Mietparteien fühlen sich oft unverstanden. Da die Schlichtungsstelle davon ausgeht, dass die Vermieter eher über die Mittel verfügen, einen Fall weiterzuziehen, werden die Vergleiche oft so formuliert, dass die Vermieterschaft einverstanden ist.» Dies im Einklang mit der Vorgabe, die Gerichte zu entlasten und damit Kosten zu sparen. Die Vertrauensanwältin wünscht sich von der Schlichtungsstelle mehr Mut: «Fälle, die auf der Kippe stehen, müssten vermehrt zum Vorteil der Mieterinnen und Mieter formuliert werden, gerade weil die Vermieter die besseren Möglichkeiten haben, zur nächsten Instanz zu gehen. Eine erste rechtliche Einschätzung zugunsten der Mieterinnen und Mieter kann je nachdem auch dazu führen, dass Vermieter nicht weiterziehen.»

Kathrin Bichsel, ebenfalls Vertrauensanwältin und Präsidentin des MV Basel, macht ähnliche Erfahrungen. Auch sie erlebt die einzelnen Kammern unterschiedlich: «Wie ein Fall beurteilt wird, hängt von

der Zusammensetzung der Kommissionen ab. Insbesondere bei missbräuchlichen Kündigungen müsste die Schlichtungsstelle die rechtliche Situation genauer ansehen, um sie dann entsprechend abzuwägen und zu beurteilen.»

Kündigungen auf Vorrat

Als sehr speziell erlebte sie im Berichtsjahr die Kündigungen gegenüber rund der Hälfte aller Mietparteien in einem Wohnhaus an der Dittingerstrasse. Viele der Betroffenen waren über 80, die älteste Mieterin 92 Jahre alt. Eine Partei bewohnte die Liegenschaft seit deren Erstellung 1965, mit entsprechend moderatem Mietzins. Die Vermieterschaft konnte an der Verhandlung vor der Schlichtungsstelle kein Projekt präsentieren. Umso mehr wunderte es, dass sie nur jeder zweiten Mietpartei gekündigt hatte. Sie begründete dies damit, die betreffenden Wohnungen würden bereits in der ersten Bauetappe unbewohnbar. Schon eine solche Voraussage erschien der Schlichtungsstelle angesichts eines fehlenden Projekts als unglaubwürdig. Weiter begründete die Vermieterschaft die Kündigungen mit Wasserschäden in den gekündigten Wohnungen, welche so schnell als möglich behoben werden müssten. Niemand unter den langjährigen und sorgsamsten Mieterinnen und Mietern wusste jedoch etwas von solchen Schäden in ihren eigenen Wohnungen.

Selbst wenn die Vermieterschaft ein ausgereiftes Projekt hätte vorweisen können, wäre es nicht nachvollziehbar gewesen, wieso Sanierungsarbeiten für die einen Mietparteien zumutbar gewesen wären, während andere deswegen hätten ausziehen müssen. Die Kündigungen wurden von der Schlichtungsstelle als «Kündigungen auf Vorrat» eingestuft und in der Folge als missbräuchlich aufgehoben. Der Fall wurde an die nächste Instanz wei-

tergezogen. Als Anwältin der gekündigten Mietparteien erhielt Kathrin Bichsel für die Verhandlung vor Zivilgericht zwei randvolle Ordner mit Unterlagen zum Projekt. «Diese Papierflut verunsicherte mich im ersten Moment, doch bereits nach einer oberflächlichen Prüfung der Unterlagen wurde klar, dass diese unbrauchbar waren.» Es handelte sich um Werkverträge, die nicht unterzeichnet waren. Auf den Plänen wurden Beilagen erwähnt, die in den Unterlagen fehlten. Sämtliche Unterlagen wurden nach der Kündigung und sogar nach der Verhandlung an der Schlichtungsstelle erstellt. Aufgrund der beiden Ordner konnte nicht beurteilt werden, inwiefern die Wohnungen von der Sanierung betroffen sind. Auch das Zivilgericht hob die Kündigungen auf.

Mutigere Vergleiche

Die staatliche Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten ist im Kanton Basel-Stadt eine wichtige Institution; praktisch alle Einwohnerinnen und

Fortsetzung auf Seite 10

Prüfung der «Plausibilität» und der «Transparenz» nennt sich dies im Fachjargon.

Auf solche und ähnliche Weise sparen wir unseren Mitgliedern Zeit und Geld. Und zum Ende der Sprechstunde klären wir, ob es weitere «Hilfe zur Selbsthilfe» braucht, oder ob die nächsten Schritte ohne uns geplant werden können.

Bestehen aber so richtig happe Probleme, die unter Umständen auch zu Schlichtern und Richtern führen, so beraten wir Sie gern auch intensiver und zu den publizierten – kostengünstigen – Sonderkonditionen. Vorher gemeinsam die Chancen und Risiken abzuwägen bleibt unser übergeordnetes Ziel.



Kindergerechter MV Basel! (Naja, im Rahmen der baulichen Möglichkeiten...)

Jubiläumsinitiative III:

Wohnungsnot

Viele Jahre lang wohnte der 96-jährige ex-Bundesbeamte am Claragraben, zahlte stets pünktlich seine Miete und legte stets Wert auf gute Nachbarschaft. Doch der Eigentümer roch ein gutes Geschäft und kündigte das Haus leer. Das überlebte die Nachbarin nicht, und der Pensionär musste, obwohl noch völlig fit, ins Pflegeheim zügeln. Hier setzt unsere orange Initiative an: Der Kanton soll bei Wohnungsnot mit allen zulässigen Massnahmen dafür sorgen, dass der Bauherr sorgfältig saniert, auf seine treuen Mietparteien Rücksicht nimmt, sie wohnen lässt und die Mieten nicht oder massvoll erhöht.

Wohnen ohne Angst vor Vertreibung (JA zu mehr Rücksicht auf ältere Mietparteien)



Angriffe auf Wohnhäuser in Basel und Riehen: Massenkündigung im Niederholz (4125, Hörnliallee 69)...

Fortsetzung von Seite 9

Einwohner kommen in irgendeiner Weise mit dem Mietrecht in Berührung. Sie ist niederschwellig, kostenlos und man kann sich selber vertreten. Doch bei genauerer Betrachtung steht heute nur noch die Aufgabe, die Gerichte zu entlasten, im Mittelpunkt. Dies hat weitreichende Konsequenzen für Mieterinnen und Mieter. Dass unter dieser Voraussetzung Vergleiche zugunsten der Vermieter bevorzugt werden, ist nachvollziehbar. Die Aufgabe, die Mietpreise zu regulieren und damit eine Institution zu schaffen, die das Profitdenken auf dem Wohnungsmarkt reguliert, so wie es in den 1930er Jahren formuliert wurde, scheint innerhalb der neoliberalen Gesellschaftsordnung irgendwo untergegangen zu sein. Abhilfe schaffen können Klärungen innerhalb der Schlichtungsstelle. Wieviel Fachwissen kann man erwarten, wenn Mieter und Mieterinnen sich selber vertreten, während die Vermieterschaft Verwaltungen delegieren kann? Erhalten alle Klageparteien eine Fachberatung, die ihnen aufzeigt, wie ein Anliegen formuliert werden muss, damit es auch vor den weite-

ren Instanzen anerkannt wird? Mutigere Vergleiche und genauere rechtliche Abwägungen könnten auch gewährleistet werden, wenn man nicht mehr davon ausgeht, dass nur die Vermieter weiterziehen. Mit der Ju-

biläumsinitiative «Mieterschutz am Gericht (JA zu bezahlbaren Mietgerichtsverfahren)» geht der MV Basel genau diesem Missstand nach. Bezahlbare Verfahren, die für beide Parteien zugänglich sind, ermögli-

chen Vergleiche auf der Schlichtungsstelle, bei denen rechtliche Erwägungen, gesunder Menschenverstand und Fingerspitzengefühl mehr Gewicht haben als die Sorge um das Wohl des Vermieters.

Das schlichtende Wartezimmer

Noch der beste Anwalt muss berechnete Mieter-Erwartungen der Realität anpassen. Das kann zu ungewöhnlichem Schlichten führen.

Meine Mandantin und ich sass zusammen im Wartezimmer der Schlichtungsstelle, als der Weibel verkündete, die Behörde habe fünfzig Minuten Verspätung.

Ich ging zur Anwältin der Vermieterin und fragte sie, welchen Vergleich sich ihre Vermieterin von der Schlichtungsverhandlung wohl erwarte. Nach kurzem Hin und Her setzten wir uns alle an eines der Wartezimmer-Tischchen und be-

gannen eine Auslegeordnung. Rund vierzig Minuten später rief uns dann der Weibel in den Verhandlungsaal. Da hatten wir unseren Vergleich schon beinahe ausgehandelt. Die Schlichtungsverhandlung war nach zehn Minuten zuende; sie hatte bloss dazu gedient, schriftlich festzuhalten, was wir am Wartetischchen ausgehandelt hatten.



Christoph Rudin
Vertrauens-
anwalt des MV
Basel

Gegenseitige Erwartungen

Die Kunst des Anwalts ist es, berechnete Erwartungen, die jemand mit einem mietrechtlichen Problem an ihn hat, der Realität anzupassen. Dazu gehört auch, die Funktion des

Schlichtungsverfahrens zu klären – also zwischen Schlichten und Richten zu unterscheiden.

Die heutige Schlichtungsstelle baut auf die Autonomie beider Parteien. Von allen wird erwartet, dass sie über den eigenen Schatten springen und einen eigenen Beitrag zur Lösung des Konflikts leisten.

Der Entscheid wird den Parteien indes in der Regel nicht abgenommen. Die Schlichter/innen bieten ihnen stattdessen eine Gelegenheit zum Dialog, machen eine Auslegeordnung und geben eine erste Analyse.

Im Beispiel aus dem Berichtsjahr ist ein guter Vergleich zustande gekommen. Dank Verspätung, dank gegenseitiger Dialogbereitschaft, und dank dem Wartezimmer der Basler Schlichtungsstelle.

Jubiläumsinitiative II:

Kostenfreiheit

Wir wehren uns gegen unbezahlbare Mietgerichtsverfahren. Heute drängen uns unseriöse Grossvermieter zu unvoreilhaftem Schlichtungs-Vergleichen. Sie drohen mit Gericht und wissen, dass wir überfordert sind mit dem Risiko, zuletzt womöglich auch noch die teure Rechnung des Vermieters-Anwalts bezahlen zu müssen. Unsere Initiative will auf maximal 500 Franken begrenzte Gerichtsgebühren. Und für den Gegenanwalt wollen wir unter keinen Umständen mehr etwas bezahlen müssen. Eigentlich beschämend, dass wir diese «gleich langen Spiesse» erst noch an der Urne durchsetzen müssen.

Mieterschutz am Gericht (JA zu bezahlbaren Mietgerichtsverfahren)

Unser Beratungsalltag: Erfolg hat, wer die eigenen Rechte kennt!

Wenn der Referenzzinssatz sinkt wie im Berichtsjahr geschehen, so haben viele Mietparteien das Recht auf eine



Ella Bühler,
Rechtsexpertin
MV Basel

Senkung des Mietzinses und sollten die Möglichkeit ergreifen, dies zu beantragen. Ich war persönlich stolz, diese Informationen in der Kampagne des Basler Mieterinnen- und Mieterverbands, speziell auf dem breit gestreuten Flyer, präsentieren zu dürfen.

Sinkt also der Referenzzins, so lässt das die Vermieter heute in den allermeisten Fällen unbeeindruckt; die Mietpartei muss daher selber han-

deln und ein formelles Senkungsbegehren stellen.

Vor dieser Handlung empfiehlt es sich, die Chancen bei uns in der Rechtsberatung des MV Basel einschätzen zu lassen. Als Rechtsexpertin beurteile ich dann, ob zum Beispiel die sogenannte Orts- und Quartierüblichkeit ein Hindernis sein könnte oder ein Mietzinsvorbehalt oder eine Befristung des Mietvertrags.

Nehmen wir ein konkretes Beispiel aus der Beratungspraxis im Berichtsjahr. Ulla Meierhofer (Name geändert) hatte eine Mietzinssenkung beantragt, dann aber von der Liegenschaftsverwaltung eine negative Antwort erhalten mit der Begründung: «Der jetzige Mietzins liegt unterhalb der Orts- und Quartierüblichkeit.»

Wir prüften das Anliegen in unserer Sprechstunde und zogen dabei, wie dies die Mietschlichtungsstelle auch tun würde, ein statistisches Instrument («Mietpreistraster») bei. Dadurch konnten wir das Gegenteil der von der Verwaltung geltend gemachten Argumente belegen.

In der Beratungs-Viertelstunde selbst haben wir gemeinsam eine Antwort an die Verwaltung entworfen. Mieterin Ulla Meierhofer schickte sie ab – und die Freude war gross, als sie die ihr zustehende und gerechte Mietzinssenkung doch noch bekam.

Mein persönliches Fazit: Es hilft, die eigenen Rechte zu kennen, um erfolgreich zu sein. Wer richtig handelt, der kann mit Erfolg rechnen.



...und Massenkündigung im Gundeli (4053, Dittingerstrasse 31)

Bilder: Dominik Labhardt, Fotograf, Basel

Recht auf Wohnen für alle

Die Wohnungsnot bedroht das menschenwürdige Leben von grossen Teilen der Bevölkerung. Ihr muss mit einer aktiven Wohnpolitik im Sinne des Rechts auf Wohnens begegnet werden.

Sehr aufgeregt: So lässt sich umschreiben, wie sie – zusammen mit ihren beiden Töchtern Tanja und Marita – in unsere Rechtsberatung kam. Denn am Vortag hatten Rosalba Franco (Namen geändert) und all ihre Nachbarinnen und Nachbarn die Kündigung erhalten. Die Begründung lautete: umfassende Sanierung der Liegenschaft.

«Sogleich die Kündigung im unentgeltlichen Verfahren der Mietschlichtungsstelle anfechten und gleichzeitig als Eventualbegehren Mieterstreckung verlangen», lautete zusammengefasst unsere Beratung.

Frau Franco, eine alleinerziehende Mutter, hatte bereits auf ihrem PC eigene Informationen eingeholt. Sie las auf der Website des Statistischen Amtes, dass der Leerwohnungsbestand im Kanton Basel-Stadt im Jahr 2015 nur gerade mal 0,3 Prozent betrug; das sind bei rund 107'000 Wohnungen ganze 361 leerstehende Wohnungen. Im Jahr zuvor waren es ebenfalls bloss 0,2 Prozent gewesen.

Ein Jahr Erstreckung reicht nicht

Da bleibe die Wohnungssuche ausserordentlich schwierig, sagte sie zu recht. Die ordentliche Kündigungsfrist von drei Monaten sei viel zu kurz, fügte sie bei. Selbst bei einem Mietaufschub von einem Jahr

bleibe die Wohnungssuche sehr schwer.

Rosalba Franco erlebt jetzt mit ihren beiden Kindern hautnah die Konsequenzen der Wohnungsnot. Sie fürchtet, keine Wohnung mehr zu finden. Oder dann muss sie eine Wohnung anmieten, die angesichts ihres Teilzeit-Einkommens und der knappen Alimente zu teuer ist.

Je prekärer und unsicherer die Einkommensverhältnisse sind, desto schwieriger ist die Wohnungssuche. Bei Haushalten mit Kindern wird die Härte etwas gemildert durch Mietzinsbeihilfen. Vor allem bei Einträgen im Betreibungsregister befürchtet die Vermieterseite Mietzinsausfälle. Auf kommerzieller Ebene ist da die Wohnungssuche weitgehend aussichtslos geworden.

Prekäre Wohnungsnot

Die Wohnungsnot hat zur Folge, dass viele Menschen zu teuer und in prekären Verhältnissen wohnen. Haushalte mit gehobenen und sicheren Einkommen bleiben dagegen oft in langjährigen und günstigen Mietverhältnissen.

Die Härten der Wohnungsnot reichen heute bis weit in den Mittelstand hinein. Sobald Menschen wegen Alter oder Behinderung auf

Wohnungen mit Lift angewiesen sind, werden die realen Auswahlmöglichkeiten bei der Wohnungssuche zusätzlich vermindert. Da reicht es bei weitem nicht, wenn die von uns geforderten höheren Grenzwerte für Mietzinse im Rahmen der Ergänzungsleistungen auf an den Rollstuhl gebundene Menschen beschränkt werden.

Abbrüche verhindern

In regelmässiger Folge gibt das baselstädtische Statistische Amt einen «Mietpreistraster» genannten Überblick über die sogenannt orts- und quartierüblichen Mietzinse. Unabhängig von unserer Kritik an diesem «Raster» zeigen dessen Tabellen deutlich, dass die Mietpreise stark abhängig sind vom Alter und vom Sanierungsstandard der Wohnungen.

Daraus folgt zwingend, dass zur Erhaltung preisgünstiger Wohnungen Abbrüche verhindert werden müssen – erst recht wenn sie mit Reihenkündigungen verknüpft sind. Ebenso sehr müssen aufwändige Luxussanierungen mit ihren massiven Mietzinsaufschlägen vermieden werden.

Wichtig ist der Vorrang ökologischer Sanierungsziele im Interesse

des Energiehaushaltes und des Klimaschutzes. Die – in der derzeitigen politischen Debatte leider nicht unbestrittenen – Förderbeiträge müssen hierzu dauernd fortbestehen und weiterhin von den wertvermehrenden Investitionen in Abzug gebracht werden.

Menschen haben ein Recht zu bleiben

Zusammengefasst lässt sich festhalten: Eine sinnvolle Wohnungspolitik muss darauf abzielen, dass Menschen über längere Zeiten in derselben Wohnung bleiben können, ohne durch Abbrüche oder aufwändige Sanierungen vertrieben zu werden. Ebenso muss dazu Sorge getragen werden, dass durch Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus genügend preisgünstige Wohnungen angeboten werden.

In diesem Sinne sind auch aus meiner persönlichen Sicht die Volksinitiativen des Mieterinnen- und Mieterverbands, für die derzeit Unterschriften gesammelt werden, sehr wichtig.

Jubiläumsinitiative III:

Mietpreiskontrolle

Schon heute darf ein Bauherr nur mit Auflagen (um-) bauen. Unsere orange Initiative fügt bei Wohnungsnot eine sinnvolle Auflage hinzu: Will er ein Miethaus sanieren, so darf dies nicht zur Vertreibung seiner langjährigen Mietparteien aus ihrem Umfeld führen. Konkret darf also die neue Miete nicht oder nur massvoll höher liegen als die alte, wenn seine Rendite schon bisher genügend war. Unsere Initiative gibt dem Kanton das Mittel «Bevollzugspflicht»/«Mietpreiskontrolle» in die Hand, um unsere Quartiere und uns Mitbürger/innen letztlich vor Massenkündigungen zu schützen.

Wohnen ohne Angst vor Vertreibung (JA zu mehr Rücksicht auf ältere Mietparteien)



Zum Glück geben sie nicht klein bei: Opfer der Massenkündigung am Burgweg.

Bild: Dominik Labhardt, Basel

Dr. Jürg Meyer,
Vorstand
MV Basel, Chef-
Rechtsberater

Not 1891, Wohnungsnot heute

Was er schon 1891 tat, tut der MV Basel noch heute: Petitionen gegen Wohnungsnot sammeln, gegen Kündigungen und Unrecht kämpfen, sich für die Schwächeren engagieren – die Mieterinnen und Mieter.

Der 13. April fiel auf einen Montag. Man schrieb noch das 19. Jahrhundert. Noch gab es keinen FCB und keine BVB, kein Joggeli und keine Tramschienen – und doch hatte der MV Basel bereits eine Petition gesammelt, die er nun, am 13. April 1891, bei den Basler Behörden einreichte.

Damals wie heute bedeutet Petition das Sammeln von Unterschriften in täglicher Knochenarbeit. Betroffene Mieterinnen und Mieter mussten es damals tun, und auch heute sammelt man am Burgweg und am Steinengraben Petitionen gegen Massenkündigungen und Abriss.

Damals wie heute ging es um Mieterschutz und Wohnungsnot. Damals wie heute glaubten gewisse



Am 15. März 1891 gegründet – und auch im 126. Vereinsjahr geht der Kampf für Gerechtigkeit weiter! (Inserat: «National-Zeitung» vom 14.3.1891, Quelle: Staatsarchiv BS)

zustande gekommen wäre. Und doch: Prekär sind die Zustände auf dem Basler Wohnungsmarkt auch heute. Bürgerinnen und Bürger werden in Mietzinsspiralen getrieben und massengekündigt. Klein- und Grosspekulation ist längst salonfähig gemacht worden. Und die Baupolizei, deren Pflicht eigentlich der Schutz des öffentlichen Lebens und der Bevölkerung wäre, befeuert diese Spekulation hemmungslos und unterstützt den Abbruch von Wohnhäusern nach Kräften.

Basel plagt 90-Jährige

Not wurde auch im Berichtsjahr sichtbar. Da war die alleinerziehende jüngere Frau, die in unserer Sprechstunde weinte, weil sie wegen einem weiteren Aufschlag kaum mehr Kinder und Haushalt zu versorgen wusste. Oder das Mitglied, dessen Gesundheit wegen des Schimmels in der Wohnung Schaden nahm, ohne dass vom Vermieter Unterstützung gekommen wäre.

Wer die Wohnsituation in Basel heute schönredet, war an keiner unserer immer häufigeren Mietversammlungen mit dabei. Jedesmal trifft es auch 80- und 90-Jährige; eine Sanierungserhöhung oder Kündigung setzt ihnen physisch und psychisch besonders zu. Auch sie sind Unschuldige, die von der Spekulation in Not und Tod getrieben werden.

Das muss ändern. Preisanstiege im Konsumbereich unterstehen zu Recht minimalen staatlichen Kontrollinstanzen und Regulierungsbehörden. Coop, Migros oder die SBB kommen damit klar. Warum sollen solche Ansätze von Regulierung nicht auch für Preisanstiege bei Mietzinsen gelten? Mit unserer orangen Initiative «Wohnen ohne Angst vor Vertreibung» schlagen wir eine volkswirtschaftlich unproblematische Regelung vor. Jung und Alt soll die Chance erhalten, ohne Furcht vor Verdrängung im gewohnten Umfeld und im gewohnten Quartier zu leben.

JETZT UNTERZEICHNEN! UND 3 LINIEN FÜLLEN!

Die orange Initiative fordert Wohnschutz auch für ältere und langjährige Mietparteien. Bitte füllen Sie jetzt den beiliegenden Bogen aus! Nehmen Sie sich einen Moment Zeit und lassen Sie 2 weitere Nachbar/innen ausfüllen und retournieren Sie uns die Karte ohne Zögern. Ihre Unterstützung ist wertvoll, jede Unterschrift zählt! – Und bitte überlegen Sie, ob eine kleine (oder grosse) Spende in Ihrem Budget drinliegt. Im Hinblick auf den Abstimmungskampf, den uns die Vermieterseite bestimmt so teuer wie möglich machen wird, sind wir für jeden Batzen froh und dankbar!

Solche Begrenzung der Mietzinshöhen oder eine gemässigte Mietzinskontrolle in Zeiten von Wohnungsnot ist ein einfaches und nachvollziehbares Anliegen. Dennoch wird, wer sich wie wir gegen das »Naturgesetz« der stetig steigenden Mietzinse und damit verbunden der überzogenen privaten Profite einsetzt, an höchster Stelle in die Nähe des »DDR-Kommunismus« gerückt.

Soziale Bewilligungspflicht

Wir verlangen nichts anderes als Gleichbehandlung des teuersten »Konsumguts« im bürgerlichen Staat – der Miete – mit anderen »Konsumgütern«. Es muss Schluss sein mit der Willkür von Anlagestiftungen und Kleinspekulanten, welche ohne Absprache mit ihren Mietparteien oder gar Reihenrückstellungen ausprechen. Ihre Vorhaben müssen in Zeiten von Wohnungsnot endlich einer sozialen Bewilligungspflicht unterstellt werden.

Die auch von Basler Politiker/innen wiedergegebene Behauptung, der Markt würde es richten, ist eine blasse Mär. Und dies seit mindestens 125 Jahren. Die Geschichte der Mieterinnen und Mieter in Basel und in Riehen ist eine 125-jährige Dauerstory gesetzlichen Notrechts und behördlicher Sonderbeschlüsse. So schliesst sich der Kreis.

Wir starten ins sechste Vierteljahrhundert mit drei Jubiläumsinitiativen, einem gut ausgebauten Serviceangebot und viel politischem Elan. Achten Sie – wenn sich die Parteien vor den Kantonswahlen grad mal wieder mieterfreundlich geben – erst recht auf das Original: den seit 125 Jahren Gradlinigen. Den Unbestechlichen. Den MV Basel 1891.



Am 7. Dezember 2015 schleifen Basel und »Zürich« gemeinsam die guten und günstigen Rosental-Wohnhäuser

Bilder: Dominik Labhardt, Basel



Patrizia Bernasconi, Geschäftsleiterin MV Basel. Beat Leuthardt, Co-Geschäftsleiter MV Basel

Vermieter, die von Mieterseite sauer verdienten, pünktlichen monatlichen Zinsbeträge seien sowas wie ein Lottogewinn, der sich automatisch wiederholt, Monat für Monat.

Not damals, Not heute

Damals hiessen wir »Wohnungsmiether-Verein«, heute heissen wir »Basler Mieterinnen- und Mieterverband« oder kurz: »MV Basel 1891«. Und wie damals nehmen wir auch heute Einfluss auf Recht und Politik, auf Gesetze und Gerichte, um Gesundheit und Wohnqualität aller zur Miete wohnenden Menschen im Stadtkanton zu schützen.

Die schlimmen hygienischen Zustände im Jahr 1891 seien nicht zu vergleichen mit dem komfortablen Leben im Berichtsjahr 2015, hören wir. Ja mag sein, und wenn, dann dank dem Wohnungsgesetz von 1907, das ohne Basler Mieter-»Verein« nicht