

Juni 2015

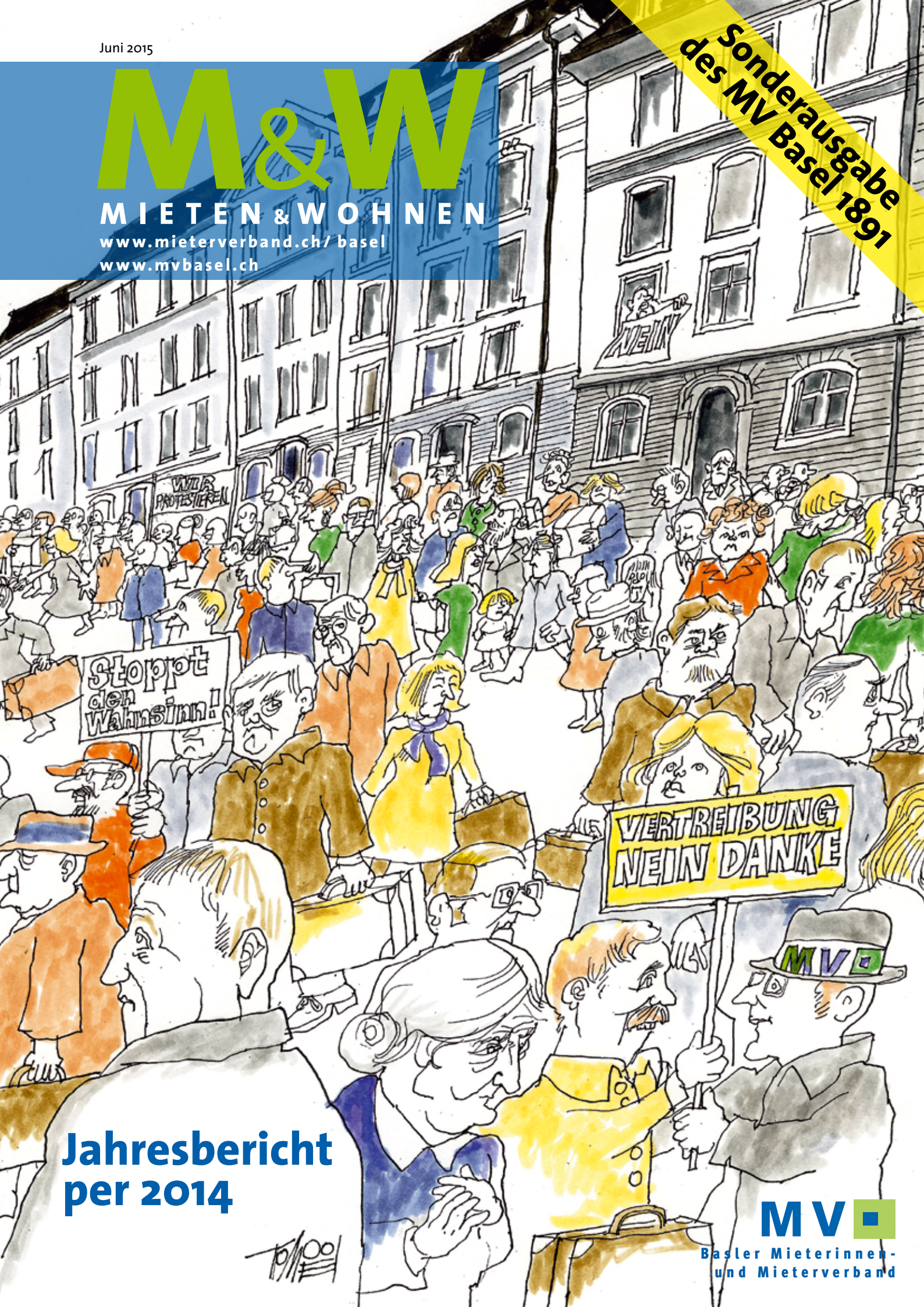
M & W

MIETEN & WOHNEN

www.mieterverband.ch/basel

www.mvbasel.ch

Sonderausgabe
des MV Basel 1891



Jahresbericht
per 2014

10/100

MV

Basler Mieterinnen-
und Mieterverband

MV Basel 1891: Einladung zur Jahresversammlung

Geschätzte Mitglieder
Liebe Leserinnen und Leser

Auch im Berichtsjahr mussten es zahlreiche unserer Mitglieder schmerzlich erfahren: Sie leben in einem Renditeobjekt, ja, sie sind die Rendite, sie sind sozusagen die zu Fleisch gewordene Kapitalanlage, l'objet du désir, das Objekt der Begierde auf dem Kapitalmarkt.

Obligationen oder Spargeld, auf Bankkonti angelegt, rentieren kaum mehr. In Aktien anlegen ist riskant. Ein wunderbares Objekt, um Rendite zu erwirtschaften, sind Immobilien, zudem erschwänglich, da sich die Hypothekarzinsen seit Längerem auf Tiefstständen befinden.

Allerdings sollte der verantwortungsvolle Hauseigentümer auch etwas bieten für sein Renditeobjekt und dieses bewirtschaften, sprich unterhalten und nach einer gewissen Zeit sanieren.

Auch im vergangenen Jahr mussten wir von zahllosen Fällen erfahren, in denen diesem Prinzip nicht nachgelebt wird, sondern eine Liegenschaft gekauft wird, um damit eine gute Rendite zu erwirtschaften. Nach kritischer Würdigung des Mietzinspiegels wird den langjährigen Mietparteien, bei welchen es sich oft um ältere und betagte Menschen handelt, gekündigt.

So geschehen beispielsweise an der Dittingerstrasse. Einige der Mietparteien leben seit den 60er-Jahren in diesem Mehrfamilienhaus, die älteste Mieterin ist 93 Jahre alt. Kurz vor Weihnachten 2013 erhielten sie die alles andere als frohe Botschaft, dass ihnen per 31. März 2014 gekündigt werde mit der Begründung: «Sanierung der Liegenschaft».

Allein: Die andere Hälfte der Mieter erhielt keine Kündigung und wurde bis zum heutigen Tag nicht einmal über das so dringende Sanierungsprojekt orientiert. Die Logik darin? Langjährige Mietparteien bezahlen heute noch einen weniger hohen Mietzins als die später eingezogenen.

Derselbe Kündigungsgrund traf alle Mieter eines Hauses an der Dornacherstrasse. In beiden Fällen hat die Schlichtungsstelle – aus unserer Sicht ein Lichtblick – die Kündigung als missbräuchlich aufgehoben, da die Sanierungspläne der Vermieterschaft weder Hand noch Fuss hatten.

Allerdings stellt ein Gerichtsverfahren für viele Mietparteien eine enorme Belastung dar, da der Ausgang jeweils ungewiss ist. Oft beugen sich die Mietenden und ziehen doch noch aus, was natürlich von der Vermieterschaft erwartet und erhofft ist. Diese Entwicklung muss gestoppt werden. Es kann und darf nicht sein, dass mit einem existenziellen Gut wie dem Wohnen spekuliert wird. In unserem Jahresbericht und an unserer Jahresversammlung erfahren Sie, was wir hierzu weiter planen.

Ich lade Sie alle herzlich zu unserer Jahresversammlung vom 15. Juni 2015 ein und 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
Verantwortlich: Beat Leuthardt
Bilder: Dominik Labhardt, Fotograf, Basel (Obere Bildleisten Seiten 4 – 11); übrige: MV Basel 1891
Titelbild: Jürgen von Tomëi, Grafiker, Zeichner und freier Karikaturist, Basel
Layout: Hannah Traber, St.Gallen
Druck: Kostas Druck, Allschwil

Montag, 15. Juni 2015

ab 18.15 Uhr Eintreffen im Kaisersaal des Fauteuils am Spalenberg.



18.45 Uhr, Jahresversammlung:
Fauteuil am Spalenberg, Kaisersaal ^{1) 2)}

Statutarische Geschäfte

(Voranmeldung ³⁾)

Traktanden

1. Begrüssung durch das Präsidium⁴⁾
2. Mitteilungen
3. Protokoll der Jahresversammlung vom 24. Juni 2014
4. Jahresberichte und Verbandsfinanzen
 - 4.1 Berichte des Präsidiums, des Sekretariats und der Rechtsabteilung
 - 4.2 Jahresrechnung 2014
 - 4.3 Décharge
 - 4.4 Wahlen: Präsidium; übriger Vorstand (inkl. Neuwahl); Kassierin; Revisorinnen
5. Kleine Statutenänderung
6. Diverses

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 2014 wird an der Versammlung aufliegen; es kann auch vorgängig telefonisch bezogen werden.

19.45 Uhr Toilettenpause ⁵⁾ und Saalumgestaltung

20.00 Uhr, Kurzgastspiel
(Voranmeldung ⁶⁾)

Colette Greder, Chansonnière

(zusammen mit **Andrei Ichtchenko**, Akkordeonist)



Im Anschluss daran: kleiner Apéro im Hof und im Kaisersaal

Erreichbarkeit:

- 1) Erreichbar mit Tram 6, 8, 11, 14, 15, 16 bis «Marktplatz» sowie mit Tram 3 und Bus 34 bis «Universität».
- 2) [Mobilität:] Erleichterter Zugang zum Fauteuil/Kaisersaal über Hintereingang Pfeffergässlein. Weg leicht abfallend. 4 Stufentritte.

Einschränkungen:

- 3) Bitte unbedingt frühzeitig telefonische oder schriftliche Voranmeldung.
- 4) (Hören:) Eine leistungsfähige Tonanlage steht im Kaisersaal zur Verfügung.
- 5) [Mobilität:] Die Toiletten sind leider nicht ebenerdig. Die WCs befinden sich im Untergeschoss.
- 6) [Sitzplätze:] Für das Kurzgastspiel können wir gern die ersten 140 Voranmeldungen bestätigen und berücksichtigen. Ohne unsere Bestätigung bleibt die Möglichkeit, im Hof des Fauteuils zu «lauschen».

Am 15. Juni ins Fauteuil!

Herzlich laden wir Sie ein zu unserer Jahresversammlung. Auch zum Abschluss des 124. Jahres des Basler Mieterinnen- und Mieterverbands wollen wir Ihnen Besonderes bieten.

Das beginnt bereits mit der Titelseite des vorliegenden Jahresberichts: eine Kostbarkeit, wie wir finden. «Die Vertreibung» des Basler Grafikers, Künstlers und Politikers Jürgen von Tomèi halten wir für genau passend im aktuellen politischen und (un-)menschlichen Umfeld.

Lassen Sie sich entführen in die brillanten, womöglich auch im guten Sinn des Wortes provokativen Zeichnungs- und Gestaltungselemente. Und lesen Sie zum politischen Hintergrund unserer (Wort-)Wahl und der Zeichnung mehr auf der letzten Seite.

Dann haben wir auch an der Jahresversammlung selbst einiges Schöne zu bieten. Schon mit dem Ort glauben wir Ihnen Freude bereiten zu können. Der Kaisersaal in unserem Fauteuil ist prachtvoll und einmalig. Gerade weil wir Ihnen am



Patrizia Bernasconi, Geschäftsführerin MV Basel 1891 und Mitglied im nationalen Vorstand (SMV)

Abend unserer Jahresversammlung wieder so viel an Dynamik, Schönheit, Ästhetik und Bedenkenswertem anbieten möchten und müssen, fürchten wir, dass der Kaisersaal mit seinen 140 Plätzen zu klein sein wird für Sie alle. Wir bitten Sie daher, sich so rasch als möglich voranzumelden. «S'hett solang s'hett.»

Damit alle Mitglieder, die das möchten, zu den statutarischen Geschäften Zutritt erhalten, übertra-

gen wir die Jahresversammlung nötigenfalls akustisch in den Hof des «Fauteuil».

Dann steht Ihnen eine weitere Kostbarkeit bevor. Colette Greder, die begnadete Chansonnière, hat zugesagt, uns eine kurze Kostprobe ihres breiten Schaffens zu gewähren. Sie tut dies zusammen mit dem begeisternden Akkordeonisten Andrei Ichtchenko.

Wer keine Anmeldung ergattert, um Colette Greder und Andrei Ichtchenko live im Kaisersaal zu sehen und zu hören, soll wenigstens die Gelegenheit erhalten, ihrer Musik vom Hof aus zu lauschen.

Auch hier gilt: Platzzahl beschränkt, Aufenthalt mit eingeschränkter Akustik im Hof möglich. Für Colette Greder-Fans gilt: Unbedingt voranmelden und bestätigen lassen. Alles Weitere finden Sie in beiliegendem Einladungsschreiben.

Wir danken jetzt schon für Ihr Verständnis und hoffen, dass die Abstriche beim Raumangebot aufgewogen werden durch die Ästhetik des Abends.

18.6.2014: Stolz präsentiert der MV Basel 1891 seither als erste Kantonalsektion eine Leuchtschrift.



Jahresrechnung und Bilanz

Erfolgsrechnung	Rechnung 2013	Rechnung 2014
Merkblätter	3'977.60	2'876.00
Mitgliederbeiträge	902'284.75	910'857.50
Beratungen	34'960.00	42'625.00
Spenden/übriger Ertrag	18'223.10	15'421.65
Total Ertrag	959'445.45	971'780.15
Merkblätter	1'930.15	1'661.75
Abgaben	323'875.80	329'451.45
Personalaufwand	453'382.55	459'422.25
Verwaltungsaufwand	138'474.04	142'991.60
Werbung/Aktionen/Kampagnen (inkl. Rückstellungen)	25'665.82	27'028.80
Abschreibungen	4'580.50	6'694.15
Total Aufwand	947'908.86	967'250.00
Reingewinn/-verlust	11'536.59	4'530.15

Bilanz	per 31.12.13		per 31.12.14	
	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
Flüssige Mittel	363'859.22		422'222.42	
Debitoren	16'461.02		2'613.12	
Aktive Rechnungsabgrenzung	16'855.85		17'321.05	
Anteilscheine	2'700.00		2'700.00	
Mobilien/EDV	4'347.50		4'660.00	
Kreditoren		40'713.95		26'233.40
Passive Rechnungsabgrenzung		48'423.45		49'030.95
Rückstellungen		128'912.70		183'548.60
Vermögen		174'636.90		186'173.49
Gewinn/Verlust		11'536.59		4'530.15
Total Aktiven/Passiven	404'223.59	404'223.59	449'516.59	449'516.59

Neu im MV Basel:



Ella Bühler, Rechtsberaterin

Das ist ein Glücksfall für jeden Betrieb: Eine neue Fachfrau in seinen Reihen zu wissen, die schon am ersten Arbeitstag bei allen den Eindrücken, sie sei immer schon

dagewesen. Tatsächlich ist Ella Bühler, 31, erst im letzten Quartal des Berichtsjahrs in die Rechtsabteilung des MV Basel eingestiegen.

Hinter sich hatte sie ein längeres Praktikum in Liestal, bei der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten. Noch früher hatte sie in der Abteilung «Legal & Compliance» am damaligen Hauptsitz der «nationale suisse» Versicherungsverträge in Englisch und Deutsch bearbeitet.

Na ja, es gäbe noch viel zu sagen. Über ihre Sprachkompetenz (Deutsch, Englisch, Russisch), ihre Herkunft (schweizerisch-russische Doppelbürgerin), ihre Gründlichkeit und ihre Geduld beim Zuhören zu jeder Rechtsanfrage, in der Sprechstunde und an der Hotline. Wir sparen es uns auf für unsere neue Rubrik «Alles über die Crew des MV Basel» die wir demnächst auf unserer website publizieren wollen.

Öfter im MV Basel:



Manuela Neuhaus, Administration

Und noch ein Glücksfall für unseren Betrieb: Eine Administratorin in unseren Reihen zu wissen, die sozusagen das Bindeglied zwischen Administration und der Rechtsabteilung darstellt.

Tatsächlich ist Manuela Neuhaus schon während längerer Zeit «die gute Seele» des MV Basel am Clara-Platz. Seit dem Berichtsjahr lässt sie sich in einem regelmässigen Pensum einsetzen. Sie geht der Chef-Administratorin, Conny Castronari, ebenso zur Hand wie den Fachleuten der Rechtsabteilung. Sie ordnet gleichermassen das Administrative der Gruppenfälle (Sammelklagen) wie sie die Mitgliederverwaltung à jour hält.

Sie, die einst verschiedene «Migros»-Filialen als stellvertretende Leiterin mitmanagte, zeigt ihre Ordnungsqualitäten in jedem Moment. Ihre starke Präsenz passt sehr gut zum dynamischen, freundlichen und kämpferischen MV am Clara-Platz.



So etwas macht man doch nicht kaputt! Hier wird gewohnt. Gut und bezahlbar. Doch grosse und kleine Investoren – hier die «nationale suisse»/«Helvetia» – verdrängen an

18 Jahre Geschäftsleiterin, 18 Jahre

Immer differenzierter schneiden wir unsere Beratungen auf unsere Mitglieder zu. Die Erfahrung in Vorstand und bei den Beratungsfachleuten zahlt sich aus. Junge und Neue ziehen wir nach. Der Lohn dafür: mehr Mitglieder, tolles Feedback, grosse Dankbarkeit.

In 18 Jahren ändert viel. Anfangs 1997 wollte mich der Vorstand des MV Basel 1891. Als «Verbandssekretärin». Heute bin ich Geschäftsleiterin und dirigiere eine Nonprofit-Organisation. Eine der grösseren in Basel mit gegen eine Million Umsatz. Mit



Patrizia Bernasconi, Geschäftsleiterin

10'285 Mitgliedern – mehr als das Doppelte verglichen mit anfangs 1997. Und ausgebauter Infrastruktur inklusive Glasfaserkabel. Doch kostengünstig und – wie damals – niederschwellig! Seit 1891 setzt sich unser Verband für bessere Mieterbedingungen ein, für «Leben statt Profit». Doch so viele Mitglieder, Aufgaben, Dienstleistungen, Beratungen, Mitarbeitende und Stellenprozente gabs noch nie in 124 Jahren. Stetes Wachstum zu bewältigen, ohne an Qualität der Dienstleistungen einzubüssen ist eines unserer grossen Ziele.

Hinzu kommt, dass sich Ihre Bedürfnisse wandeln und weiten. Was früher auf Beratungsgespräche an der «Hotline» und in den Persönlichen Rechtsberatungen («Sprechstunde») ausgerichtet war, verlagert sich immer stärker und schneller auf viele weitere Plattformen, und wir reagieren darauf im Gleichschritt.

So enthalten unsere Internetauftritte mittlerweile rund 40'000 (!) Frage- und Antwortelemente. Unsere Rechtsberatungen auf Termin bieten wir auch an Samstagen an. An Mandaten und Sammelklagen arbeiten wir wönötig rund um die Uhr. Und daneben gilt es die Tausende schriftliche Anfragen und Dossiers zu betreuen.

Manche unter Ihnen begleiten wir mit Ihrem Dossier bis zur Schlichtungsstelle. Das schätzen Mitglieder, die sich den Alleingang zu den Schlichtungsbehörden nicht zutrauen, andererseits aber auch nicht mit «schwerem Geschütz», sprich Vertrauensanwaltschaft auftreten wollen. Für diese Fälle eignet sich unser Rechtsexperte Peter Steiner bestens, neuerdings immer stärker assistiert von Bernhard Itchner.

Wir sind stolz, solchermassen individuell auf Sie zugeschnittene Betreuung und Begleitung anbieten zu können.

Tolle Rückmeldungen

Zugenommen hat die Zahl der Wohnfachberatungen in Ihrer eige-

nen Wohnung. Susanna Seroussi, unsere emsige Koordinatorin, hat, assistiert von Petra Rossi und Franz Goldschmid, 196 «Hausbesuche» unternommen, sei dies im Rahmen von Mängelberatungen oder bei Wohnungsübergaben. (Ihre Eindrücke finden Sie hinten auf Seite 8.) Mit einer sensationellen Beliebtheitsquote, wie die zahlreichen dankbaren Rückmeldungen belegen.

Ganz überwiegend werden unsere Beratungsleistungen positiv aufgenommen; wir erhalten nur wenige Reklamationen. Dennoch: Jede Reklamation ist eine zu viel. Falls mal wirklich etwas nicht gut laufen sollte, so sind wir auf Feedback angewiesen – nur so können wir unser Angebot verbessern.

Schwierigkeiten bereiten uns unsere Räumlichkeiten. Im Grunde sind wir sehr zufrieden. Wir sind zentral gelegen und bezahlen keine überrissene Mietzinse, zudem verschafft unsere grosse Terrasse Ihnen und uns einen Überblick über halb Basel. Doch einige unsere Mitglieder vermögen unsere Räume nicht zu betreten, weil der Hauseigentü-

mer weiterhin darauf verzichtet, zumindest einen der beiden Lift voll rollstuhlgängig auszustatten. Wir suchen pragmatisch nach Lösungen, sind dabei aber leider auf uns allein gestellt.

Unsere «Urgesteine»

Ihr MV Basel 1891 ist mit Zürich zusammen der erste Mieterverein der Schweiz. Er verfügt auch heute über sehr viel personelle Erfahrung.

Mit meinen 18 Jahren Tätigkeit für Ihren Verband bin ich bei Weitem nicht «die Erfahrenste». Von den Rechtsfachleuten war Barbara Rettenmund (seit Langem auch Vorstandsmitglied) im Berichtsjahr seit 20 Jahren Rechtsberaterin, und auch Peter Steiner und Johan Göttl brachten es auf bereits 18 Jahre. Seit 1995 betreut Franziska Jenny Buchhaltung und Kasse.

Ebenso lange ist Kathrin Bichsel Präsidentin, aber noch länger, nämlich seit 1988, Vorstandsmitglied. Co-Geschäftsleiter Beat Leuthardt leitet die Rechtsabteilung seit 1998: Er war ab 1985 externer Rechtsberater und sitzt ebenso lange im Vorstand.

Ein Arbeitstag im Leben von Conny Castronari



Conny Castronari, Chef-Administratorin

Montagmorgen. Ich stehe am Bahnhof, ungewöhnlich, denn eigentlich fängt mein Arbeitstag erst mittags an, doch heute ist eine Fahrt nach Zürich angesagt. Ich treffe mich mit meiner Chefin am Gleis, wo schon um 07:30 Uhr reges Treiben herrscht. Bin froh dass ich nur heute ein Teil davon bin.

Es geht los in Richtung Zürich: «Weiterbildung, Mitgliederdatei, neue Software» steht an. Klingt witzig, ist aber riesig. Ohne Mitgliederverwaltung würde noch der unbürokratischste Be-

trieb – und zu dieser Kategorie zählen wir unseren MV Basel 1891 voller Stolz – zusammenbrechen. Klar, unser Vereinszweck ist es, Sie alle nach Kräften zu unterstützen, falls es rechtliche Probleme gibt. Aber ohne zu wissen, wohin Sie umgezogen sind, wird dies schwierig.

Vorbei die intensive Weiterbildung – jetzt geht es zurück nach Basel, wo ein normaler Arbeitsalltag auf mich wartet: Post abholen, Mails beantworten, Mutationen bearbeiten, Telefonate führen. Auch hier gilt: Klingt einfach, ist anspruchsvoll.

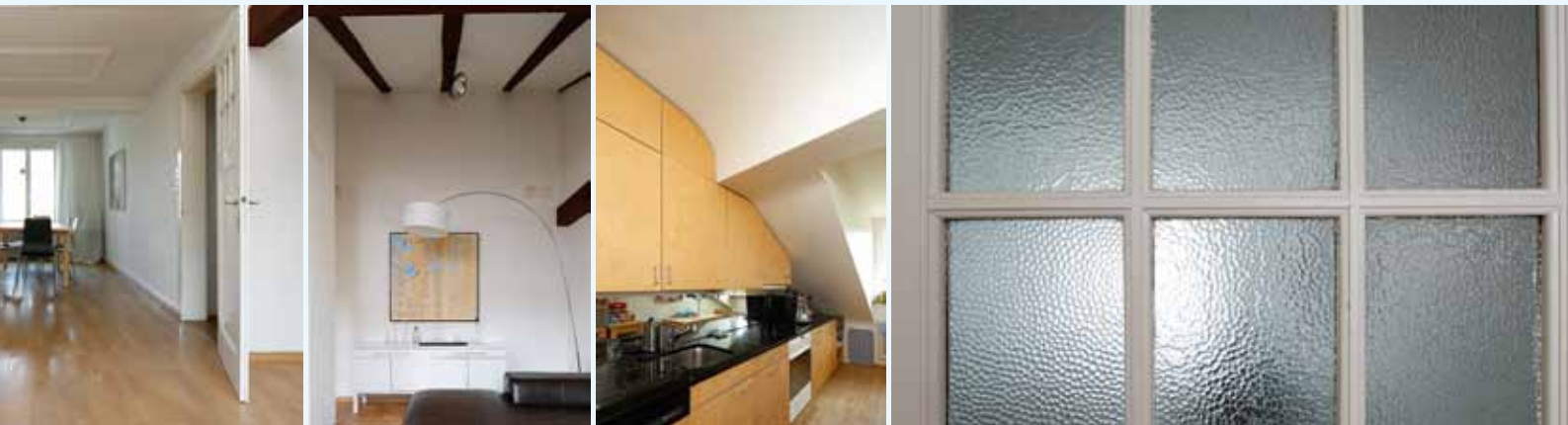
Um punkt 16 Uhr dann die wohlverdiente Pause, um anschliessend gestärkt in die abendliche Rechtsberatungs-Sprechstunde zu starten. Das bedeutet: Büros vorbereiten und dafür

sorgen, dass alles reibungslos abläuft. 16:30 Uhr:

Jetzt geht's los. Die ersten Mitglieder erscheinen, um ihr mietrechtliches Anliegen kompetent und fachgerecht geprüft zu wissen. Ich empfangen und begrüsse sie an meinem Desk im Sekretariat, frage nach Name, Adresse und Mitgliedschaft. Anschliessend weise ich sie einem der Beraterpersonen zu.

Die Berater stehen bereit und geben ihr Bestes, um jedem einzelnen Mitglied gerecht zu werden. Es ist ein Kommen und Gehen. Bis sich die Tür des MV am Claraplatz hinter mir schliesst.

Müde, aber glücklich schwinde ich mich gegen 19 Uhr auf mein Fahrrad, das mich in den wohlverdienten Feierabend bringt.



ständige Mieter/innen...

Sämtliche Bilder: Dominik Labhardt, Fotograf, Basel

Wachstum, 18 Jahre Engagement

Alle Rekorde bricht jedoch unser Dr. Jürg Meyer, der seit 1974 (!) ohne Unterbruch (und vermutlich ohne jegliche Absenz) Vorstandsmitglied ist – und ebenso lange einer unser einfühlsamsten Rechtsberater.

Und unser wacher «Nachwuchs»

Mit Aldiana Mazza, die einst als junge Studentin an unserer Hotline ins Metier einstieg und mittlerweile beim Bundesamt für Wohnungswesen Karriere macht, und der gleichermaßen beliebten Diana Göllrich, die auch als Vertrauensanwältin unentbehrlich ist, finden sich auch Jüngere in unserem Vorstand.

Viel Erfahrung und Wissen, aber auch viel Engagement und eine gesunde Portion Kampfeslust zeichnet unseren Vorstand aus; das Generationenübergreifende ist ein Erfolgsrezept des MV Basel.

Leider verabschiedet sich aus diesem Kreis nach sieben Jahren Heidi Mück, um, auf unsere Bitte hin und auf unseren Antrag an den Regie-

rungsrat, ab 1. Juli 2015 die Mieterinteressen neu als Beisitzerin in der Mietschlichtungsstelle zu vertreten. Dort ersetzt sie unsere Dr. Tanja Soland. Die Nachfolge im Vorstand sehen wir bei Tonja Zürcher, einer sehr engagierten und sachkundigen jungen Frau.

Das Power-Trio im Grossen Rat

Eigenlob stinkt, sagt man. Doch ein Jahresbericht soll ehrlich sein, und ehrlich: Dr. Jürg Meyer, Heidi Mück und ich setzen uns im Kantonsparlament für die Mieteranliegen ins Zeug wie sonst niemand.

Mit hoher Sachkunde und der ihm eigenen Gründlichkeit hat Jürg Meyer (SP) Vorstösse gegen die Not von wohnungssuchenden Personen eingebracht. Heidi Mück und ich (beide «Basels Alternative», «BastA!») schafften es, dass sich die Regierung mit drei Vorstössen zur Linderung der Wohnungsnot für Personen, die es auf dem Wohnungsmarkt besonders schwer haben, befassen muss. Auch

meine Intervention gegenüber den «Immobilien BS», welche Wohnungsinteressent/innen aufs Schlimmste diskriminieren wollten, blieb letztlich erfolgreich.

Unser nationaler Einfluss

Aldiana Mazza vertritt die Basler Sektion weiterhin im Dachverband der Deutschschweizer Sektionen (DMV). Der DMV wird zunehmend zum Dienstleister für die Sektionen umstrukturiert und wird darin von uns auch nach Kräften unterstützt.

Weiterhin gilt unser Kerninteresse der Stärkung des gesamtschwei-

zerischen Dachverbands (SMV). Als Mitglied des SMV-Vorstands trachte ich weiterhin danach, die starken welschen sowie die wichtige Tessiner Sektion mit zu berücksichtigen und somit so viel nationalen Power wie nur möglich zu entwickeln.

Dies wird weiterhin nötig sein, wenn man das miethpolitische Elend in Bundesbern und insbesondere das lasche Verhalten von Bundesrat Johann Schneider-Ammann vor Augen hält. Unsere SMV-Kampagne gegen zu hohe Mietzinse («Mehr bezahlbare Wohnungen») kommt daher gerade im richtigen Moment.

Verstärkung



Beat Leuthardt, Leiter Beratungsabteilungen

Ein grosser Erfolg – leider! Bei über hundert Sammelklagen und Gruppenfällen sind wir mittlerweile angehängt, mehrere Tausend Mitglieder haben wir dabei organisiert und im Kollektiv

unterstützt. In ausnahmslos jedem dieser Fälle haben wir das Ergebnis durch Verhandlungen verbessert.

Längst sprechen sich aufmerksame Mieter/innen bereits vor dem ersten Besuch in unserer Rechtsberatung in ihren Wohnhäusern ab; das erleichtert uns das «Aufgleisen» dieser doch sehr schwierig zu handhabenden Grossverfahren.

Ein kleiner Überblick über die wachsende Belastung für Mietparteien und unsere Rechtsabteilung. Wir führten 2014 in unseren Räumlichkeiten am Claraplatz jede zweite Woche eine grössere Mietversammlung durch. Erneut waren fast alle Quartiere vertreten. 4051: Leonhards-, Steinengraben; 4052: Gellertstrasse; 4053: Dittinger-, Dornacher-, Güter-, Jura-, Pfeffinger- und Reinacherstrasse; 4054: General Guisan-Strasse; 4055:

Missionsstrasse, St.Galler-Ring; 4056: Mühlhauserstrasse; 4057: Hammer- und Müllheimerstrasse; 4058: Burgweg, Laufenburger-, Schopfheimer- und Wittlingerstrasse; 4125: Hörnliallee.

Um Sie in Sammelklagen optimal zu vertreten, braucht es neben dem juristischen Handwerk viel Durchsetzungsvermögen und Verhandlungsgeschick.

Als Leiter der Rechtsabteilung habe ich die Sammelklagen aufgebaut. Ich werde sie auch in Zukunft begleiten, doch kann ich die Basisarbeit nun guten Herzens Peter Steiner als dem erfahrensten unter meinen Rechtsfachleuten weitergeben. Unter seiner Führung werden Franziska Dürr und Bernhard Itzchner die kleineren der Gruppenfälle managen. Zudem haben wir eine neue Schnittstelle zur Administration aufgebaut, von Manuela Neuhaus (Seite 3) betreut.

Mit dieser Ausweitung ist es nun nach fast zehn Jahren Aufbauarbeit möglich und richtig, «Gruppenfälle / Sammelklagen» in die Basis-Dienstleistungen zu integrieren. Und dies vorläufig unverändert zum «Dumpingpreis» von bloss 200 Franken Selbstbehalt für Mitglieder. Dies alles garantiert Ihnen, dass wir Sie auch in Zukunft optimal und voller Power vertreten werden.



Unsere drei engagierten und durchsetzungsfähigen Mitglieder im Kantonsparlament (Grosser Rat): Dr. Jürg Meyer (SP), Heidi Mück und Patrizia Bernasconi (beide «BastA!»)



So etwas macht man doch nicht kaputt! (Fortsetzung) ...Das darf nicht sein! Gemeinsam mit den betroffenen Bürger/innen wehrt sich der MV Basel 1891 gegen Abbruch und

Junge finden zum MV – und zeigen s

Immer mehr Junge brauchen den MV Basel. Und siehe da: Sie sind auch mit den Älteren solidarisch. Mit drei Initiativen fördern wir diesen Zusammenschluss der Generationen.

Auch im Leben einer jungen Person, sagen wir einer 25-Jährigen, kann die Hauptdevise des MV Basel 1891 – «Wohnen für alle» – wertvoll sein oder wertvoll werden. Egal, ob grad die erste Mietwohnung ansteht oder bereits der erste Wohnungswechsel: Auch Junge sind von Wohnungs- und Mietzinsnot betroffen. Solche Nöte sind generationenübergreifend. Und sie fördern die Solidarität von Jung und Alt.

Wer wegen der ersten Wohnung – oder der ersten Probleme einer Wohngemeinschaft mit dem Vermieter – bereits in jungen Jahren den Weg zur MV-Gesamtberatung gefunden hat, weiss, wovon wir spre-

chen. Er oder sie wird den Dienstleistungen des MV Basel über Jahre und Jahrzehnte hinweg treu bleiben und sie weiterempfehlen.

Junge: Näher am MV Basel als manchen lieb ist

Mit Jungen und Jüngeren hatten wir vom MV Basel im Berichtsjahr häufiger zu tun, als der Politik und der Investorenlobby lieb sein kann. Unter anderem an der Mattenstrasse und am Steingraben vertraten wir Junge (teils zusammen mit Junggebliebenen)



Beat Leuthardt, Medienverantwortlicher

in Gruppenfällen und Sammelklagen. Für deren Anliegen verhandeln wir teils bereits mit den Behörden, teils steht dies noch bevor. Mit den Jungen zusammen verwahrt sich der MV Basel auch gegen Vorwürfe, die immer wieder zu Unrecht erhoben werden: dass die Jungen kein Recht hätten, ihren günstigen Wohnraum zu behalten oder ihn auch für die eigene Zukunft einzufordern.

Warum wir die Jungen ausdrücklich erwähnen? Weil wir immer wieder zu hören bekommen, wir wür-

den uns «für die Älteren» einsetzen, während Junge uns «ja gar nicht brauchen» würden.

Wachsende Solidarität mit den Älteren

Die Mehrheit unserer Mitglieder dürfte über 40 Jahre alt sein. Deren Probleme liegen uns immer dann besonders am Herzen, wenn sie über Jahre und Jahrzehnte hinweg am selben Ort gewohnt haben und dort stets pünktlich Miete bezahlt haben – um dennoch ohne jedes moralische Recht massenkündigt zu werden.

Die Gründe: «Gesamtsanierung», «schwache Leitungen» oder ganz offen «mehr Rendite» sind nicht akzeptabel. Doch die Patrons der Politik und der Wirtschaft foutieren sich darum. Profit gilt als chic, Wohnungstreue als Auslaufmodell. Doch nicht für den MV Basel 1891.

Denn der MV Basel ist auch für Ältere und Betagte, überhaupt für langjährige Mietparteien da. Anlässlich beinahe jeder Massenkündigung-Sammelklage trifft zumindest eine Mietpartei auf uns, die in den 80er-Jahren ihres Lebens ist, und nochmals mindestens eine in ihren 90er-Jahren. Sie alle zählen zu

den Rüstigsten ihrer Jahrgänge, benötigen teilweise nicht einmal Spitzex und sind auf eine Weise weise, dass die Herzen von Jung und Alt ihnen nur so zufliegen (Seiten 10/11).

Sie, deren Rüstigkeit und Lebenserfahrung dem Staat Geld einbringt, anstatt ihn welches zu kosten, sind die letzten, die unfreiwillig aus ihren Wohnungen hinausgeworfen werden dürften.

Wir wollen Jung und Alt schützen. Nachhaltig. Deswegen haben wir uns im Hinblick auf das Jubiläumsjahr 2016 drei kantonale Volksinitiativen ausgedacht. Sie sollen allen, die im Stadtkanton ihr Lebenszentrum sehen, mehr Rechte beim Mieten und Wohnen einbringen:

Initiative I: «Mieterschutz beim Einzug»

Junge, die erstmals in eine «eigene» Mietwohnung einziehen, sollen ehrlich behandelt werden. Der bisherige Mietzins der Vormietpartei soll automatisch bekannt werden. Heute ist dies leider anders, ist doch bei Mieterwechsel die Preistreiber eine gängiges Muster der Vermieterseite. Wer erstmals eine Wohnung gefunden hat, ist tendenziell noch wenig erfahren und eignet sich als Opfer



Seriöse Medien werden die Sorgen und Nöte der Mieter/innen weiterhin darstellen (hier: «telebaser») filmt die neue Leuchtschrift des MV Basel 1891)

Gastbeitrag: Christoph Rudin



Christoph Rudin, Advokaturbüro Falknerstrasse 36, Vertrauensanwalt

Weil sie die Kosten fürchtete, bat sie mich, mit dem Mieterverband, dessen Mitglied sie war, Kontakt aufzunehmen. Ob ich «Vertrauensanwalt» sei?

Einen Tag vor Ablauf der Frist rief sie mich an. Was kann man, fragte die Mandantin, gegen eine Wohnungskündigung tun? Das Formular gab die Antwort, die Einsprache war schnell geschrieben.

Was das wohl heissen mochte? Vertraut mit dem Mietrecht? Mit den Gepflogenheiten des Mieterverbands? Vertraut mit ihr, für die ich mich gerade einsetzen wollte? Der MV-«Funktionär» löste meinen Knoten: «Vertrauensanwalt bist du, falls du in die Liste unserer Vertrauensanwaltschaften aufgenommen wirst.» Beim MV Basel wird dies von «ganz oben» entschieden: vom Vorstand.

Damals profitierten ich und meine Mandantin von einer Ausnahme. Denn ich war, nicht zuletzt dank meinem langjährigen Mandat als Kantonsparlamentarier, als mieterfreundlich be-

kannt. Man hatte zu mir das nötige Vertrauen.

Seit Langem bin ich nun ein vom MV Basel anerkannter Vertrauensanwalt. Hilfe im Beratungsteam mit. Löse die schwierigen Fälle. Und arbeite ausschliesslich für die Mieterseite. Stellte nicht der berühmte Kabarettist Dieter Hildebrand einst die Frage: «Wie soll man die Faust ballen, wenn man die Finger überall drin hat?» Als Mieterinnen- und Mieteranwalt muss man die Hand immer wieder zur Faust ballen können – weit mehr, als der sterile Begriff «anwaltschaftliche Unabhängigkeit» zum Ausdruck bringt.



nd Umbau, gegen «Aufwertung» und Verdrängung.

Sämtliche Bilder: Dominik Labhardt, Fotograf, Basel

sich solidarisch!

dieser Preistreiberei leider hervorragend. Dies wollen wir mit unserer ersten Initiative verhindern.

Aufschläge müssten dann auf ähnliche Art begründet werden, wie dies heute schon während der Mietdauer der Fall ist. Wer neu einzieht hat demzufolge auch dieselben Rechte. Dies soll natürlich nicht nur Jungen zugute kommen, sondern überhaupt all jenen, die – aus welchen Gründen auch immer – gezwungen sind, ihre Wohnung zu wechseln. Wer trotz Wohnungs- und Mietzinsnot endlich eine Wohnung gefunden hat, soll nicht durch ungerechtfertigte Aufschläge «bestraft» werden.

Initiative II: «Mieterschutz am Gericht»

Ob jung, ob «noch immer jung», ob «im gestandenen Alter» oder ob schon älter oder betagt: Alle können als Mietpartei unverschuldet in die Lage kommen, berechnete Forderungen rechtlich durchsetzen zu müssen. Dies führt zu hohen Kostenrisi-

ken bei Gericht, sobald das Dossier über die unentgeltliche Mietschlichtungsstelle hinausgeht. Dies kann schnell mal der Fall sein, nicht zuletzt aufgrund der mieterfeindlichen Schlichtungspraxis in Basel (Seiten 8/9).

Aktuellstes Beispiel ist die im Juni 2015 angelaufene neueste «Hypozi»-Senkungskampagne. Bekanntlich sperren sich sehr viele Vermieter mit Händen und Füssen gegen die fällige Mietzinsenkung – oder gegen die korrekte, vollumfängliche Höhe der Überwälzung. Erst dann kommen die Mieter/innen zu ihrem Recht, wenn die Drohungen der Vermieterseite mit hohen Anwalts- und Gerichtskosten ins Leere gehen.

Niemand soll mehr Gegenanwaltskosten riskieren müssen, und die Tätigkeit der Gerichte selber soll nur mässige Gebühren hervorrufen.

Initiative III: «Wohnschutz auch für Ältere»

«Es gibt keine unerzungenen Kündigungen gegen den Willen der an-

ständigen Mietpartei»: Das ist die immerwährende Devise des MV Basel 1891. Deshalb liegt uns der Schutz all jener am Herzen, die seit vielen Jahren oder gar Jahrzehnten am angestammten Ort gewohnt haben und unvermittelt von einer (Massen-) Kündigung bedroht sind. Mit unserer dritten Initiative möchten wir diese vielfach älteren oder gar betagten Mietparteien möglichst weitgehend schützen.

Die Initiative soll Sie vor dem Wechsel in überteuerte neue Wohnungen bewahren. Und erst recht erstreben wir den Schutz vor dem verfrühten und überstürzten Wechsel in Alters- und Pflegeeinrichtungen. Denn es ist eine politische Maxime, ältere Menschen so lange wie möglich in ihren eigenen vier Wänden leben zu lassen.

Hierzu wollen wir den kantonalen Spielraum, den uns das Bundesrecht und das Bundesgericht gewähren, nutzen. Wir stützen uns dabei auf unsere Erfahrungen mit dem Abbruchschutzgesetz.

Verhandlungserfolge dank Einzelmandaten:

«Die Einzelmandate sind im Lichte der Wohnungsnot zu bewerten. Das rauere Klima ist auch bei bestehenden Mietverhältnissen spürbar, einerseits wegen der Renditeorientierung der Grosspromotoren. Zunehmend greifen aber auch beehrliche kleine private Vermieter unseren Mandanten und Mandantinnen direkt in die Taschen.

Erfreulicherweise sind Mieter/innen selbstbewusst. Sie kennen, nicht zuletzt dank unserer steten Information, ihre Rechte. Hier setzt unsere Dienstleistung «Einzelmandate» unterstützend ein.

So haben wir einigen Mitgliedern zur Rückzahlung zu viel berappter Nebenkosten verholfen; andere haben wir vor überrissenen Nachforderungen bewahrt. Nach wie vor sind die Mietzinse trotz sinkender Referenzzinssätze sehr hoch. Dass die Vermieterseite die Senkungen nicht von sich aus an die Mieter und Mieterinnen weitergeben, hat uns einige weitere Mandate eingebracht. Mit den erreichten Mietzinsherabsetzungen konnte der MV Basel einen grossen Beitrag zur Entlastung dieses wichtigen Postens im Haushaltbudget leisten.

Der Wohnungswechsel vieler Mieterinnen und Mieter wird begleitet von ungerechtfertigten Instandstellungsforderungen. Auch hier konnte die Rechtsabteilung unseren Mitglie-

dern in bewährter Weise beträchtliche Auslagen ersparen.

Die Dienstleistung «Mandate» ist mittlerweile anerkannt. Es gibt einige Vermieterschaften, welche Hand bieten zu einvernehmlichen Lösungen. Vor allem professionelle Verwaltungen scheinen empfänglich geworden zu sein für kompetent vorgebrachte Anliegen unserer Seite beziehungsweise der durch uns unterstützten Mieterinnen und Mieter.

Private Vermieter lassen sich aber weiterhin oft erst durch eine Verhandlung vor der Mietschlichtungsstelle zu Zugeständnissen bewegen. Auch hier unterstützen wir unsere Mitglieder hilfreich bei der Vorbereitung einer solchen Verhandlung und begleiten sie auch dorthin, falls dies für notwendig erachtet wird. »

Aline Burckhardt, Mieterin am Steinengraben (gekündigt)

Bild: Dominik Labhardt, Fotograf, Basel

«Ein Bijou mitten in Basel»

Seit vier Generationen lebt meine Familie am Steinengraben. Erst waren da meine Urgrosseltern. Dann meine Grosseltern. Mein Vater übernahm das Haus nach dem Tod meiner Grossmutter. Und nun wohne ich mit meinem Partner dort. Ich bin dort aufgewachsen.

Das Haus ist von sehr guter Beschaffenheit. Dass es in einem guten Zustand ist und bleibt, war meiner Familie stets ein grosses Anliegen. Lediglich die Fassade müsste gelegentlich erneuert werden. Ich sehe daher absolut keinen Grund, es abzureissen. Schon gar nicht spräche die Wohnungsknappheit dafür, günstigen Wohnraum durch Büros zu ersetzen.

Meine Tante, die in Berlin als Schauspielerin tätig ist und ebenfalls am Steinengraben aufgewachsen ist, schaut mindestens einmal im Jahr hier vorbei. Sie verbringt ihre Ferien bei uns. Gemeinsam geniessen wir die Zeit auf der Terrasse oder im Garten. Ja, unmittelbar am Cityring befinden sich traumhafte Gärten, welche vielen Tieren und Pflanzen ein Zuhause bieten. Sogar die Bäume im Garten sollen dem Bürokomplex weichen müssen.

Unsere weit verstreute Familie kehrt immer gerne zum Steinengraben zurück. Etwa um gemeinsam Weihnachten zu feiern. Alle hängen sie an dem knapp 140 Jahre alten Haus und sind untröstlich, dass dieses Haus aus dem Stadtbild verschwinden soll. Dass mein Vater gezwungen war, das Haus zu verkaufen, bedauern alle zutiefst.

Überhaupt schwärmt jeder, der uns besuchen kommt, für das Haus. Es sei, so betonen sie alle, ein «Bijou mitten in Basel».



So etwas macht man doch nicht kaputt! Hier wird gewohnt. Gut und bezahlbar. Doch grosse und kleine Investoren – hier die Basellandschaftliche Pensionskasse – verdrängt

Behörden vs. Mietparteien: Willkür

Selbstherrlich agieren. Das Recht willkürlich anwenden. Mit den Investoren Päggl machen. Und wegen schikanoöser Gebühren betreiben: «Ganz oben» in vier Basler Ämtern und Behörden verachtet man die Mieterseite.

Ab und zu outen sich Bedienstete auf Basler Ämtern, als Privatperson ebenfalls Mieter/in und «zufriedenes Mitglied» beim MV Basel zu sein. Das freut uns natürlich. Umso bedauerlicher ist es, wenn einzelne ihrer Chefs betont mieterfeindlich und investorenfreundlich auftreten.

Die Wohnfachberatungen:

«Der Umgangston zwischen den Parteien bei Wohnungsabgaben hat sich im Berichtsjahr spürbar verbessert. Das ist erfreulich. Es hängt auch damit zusammen, dass unsere Dienstleistungen – vor allem Beratung beim Einzug und Begleitung beim Auszug – mittlerweile anerkannt sind.

Gerade auch auf der Seite professioneller Verwaltungen scheint heute ein gewisser Respekt vor unseren Dienstleistungen zu bestehen. Dies zahlt sich dann aus, wenn es, wie oftmals der Fall, nicht allein um eine Rechtsfrage geht, sondern auch darum, überhaupt vernünftig miteinander zu kommunizieren. Die Begleitung durch unsere Wohnfachberatung ist dabei hilfreich.

Das ändert natürlich nichts daran, dass viele Mietparteien anlässlich einer früheren Wohnungsabgabe schlechte Erfahrungen machen mussten, weshalb sie sich mit uns absichern wollen, dass ihnen Gleiches nicht nochmals widerfährt. »

*Susanna Seroussi,
Chef-Wohnfachberaterin*

Einen partiischeren und mieterfeindlicheren Eindruck, als ihn das Management des Bau- und Gewerbeinspektorats hinterlässt, kann man sich schwerlich vorstellen. Investoren und Spekulanten können auf dessen Loyalität zählen. Wo immer ein fragwürdiges Bauprojekt als vorgeschobener Grund für eine Massenkündigung hinhalten muss, lässt das Management ein paar Computertextbausteine zusammenschnipseln und schmettert die Einsprachen der gekündigten Mietparteien ab.



*Beat Leuthardt,
Co-Geschäftsführer*

Heute will das Amt, das früher für die Abweisung schlechter Bauprojekte gefürchtet war, nur eines: dem bauwilligen Eigentümer um jeden Preis zu seinem Baugesuch verhelfen. «Ist ein Projekt nicht bewilligungsfähig», sagen die Bauinspektoren in geradezu entwaffnender Offenheit, «so feilen wir daran solange, bis es 'sitzt' und wir die Bewilligung erteilen können.» Neutrale Aufsichtsbehörde klingt anders. An der Rittergasse winkt man sogar Spekula-

tionsfirmen wie die Immro AG durch, die zuweilen bloss Beton aufs Parkett ausgiesst, um ihre Billigstumbauten als teures Stockwerkeigentum verhökern zu können. Wer gegen das Pfuschobjekt Einsprache erhebt, wird im Amt als Störenfried behandelt und faktisch aus dem Recht geworfen.

Frisierte Dossiers, unterdrückte Akten

Auch aus ihrer Abneigung gegenüber dem sozialen Abbruchschutzgesetz (1968-2013) machte die Spitze des Bauinspektorats nie einen Hehl. Stattdessen spricht sie der Mieterschaft das Recht, im Bauverfahren volle Akteneinsicht und somit umfassendes rechtliches Gehör zu erhalten, rundweg ab.

Die Konsequenz daraus: Wer sich als Mietpartei um Einblick ins Baudossier der eigenen Mietwohnung bemüht, bekommt bloss ein frisieretes Dossier vorgelegt, aus dem Akten verschwunden – oder gar nicht erst eingelegt – sind. Das vollständige Dossier findet sich bloss in den Schubladen der Bauinspektoren. Während der Bauherr das amtliche Dossier unzensuriert erhält, lässt

man die Mietparteien im Dunkeln tappen.

An der Rittergasse verschantzt man sich hinter einer niederrangigen kantonalen Verordnung. Diese Verordnung hält der MV Basel für verfassungswidrig und möchte sie seit längerem gerichtlich prüfen lassen. Hierzu stellt ein Amt üblicherweise eine Verfügung aus – eine unentgeltliche Formsache von einer Viertelseite Umfang.

Der MV Basel aber fand in seiner Post eine längliche, nichtssagende Verfügung, die auf mehreren Seiten den eingekopierten Verordnungstext enthielt, ergänzt mit ein paar juristendeutsch eingefärbten Allgemeinplätzen.

Dass er dieses Stümperwerk auch noch mit einer Gebühr von 255 Franken belohnen sollte, war für den MV Basel nicht drin. Schliesslich haben wir mit den Mitgliederbeiträgen haushälterisch umzugehen und keine Amtsstellenleerläufe zu finanzieren. So kam es zu den Mahnungen und schliesslich dazu, dass der MV Basel wohl erstmals seit seiner Gründung 1891 einen Eintrag ins Betreibungsregister erhalten hat...

Gastbeitrag: Dr. Inge Baer-Voemel



*Inge Baer-Voemel,
pens. Juristin*

Als Basler Juristin, die seit bald 40 Jahren ennet dem Jura wohnt, gibt mir die Verfilztheit der Basler Justiz im Fall, der meine hochbetagte Mutter betraf, schwer zu denken.

Nach über 30-jähriger Mietdauer an der Neuensteinerstrasse wurde ihr missbräuchlich (OR 271a ff) gekündigt. Ebenfalls OR-widrig verweigerte man ihr die Begründung der Kündigung. Die Vorsitzende der Basler Miet-

schlichtungsstelle ging trotz unseres Beharrens gar nicht darauf ein. Statt die Kündigung aufzuheben, wollte sie der 94-Jährigen lediglich eine Erstreckung von einem Jahr gewähren. Das Gesetz sieht bis zu vier Jahre vor. Wir mussten ablehnen. Auch hatten wir den Eindruck, dass sie das Vermieter-Ehepaar kannte.

Die nachgeordneten Gerichtsinstanzen (Zivil- und Appellationsgericht) deckten die Schlichtungsstelle. Zwar erkannte die Zivilrichterin, dass die Frage der Missbräuchlichkeit von der Schlichtungsstelle nie beantwortet worden sei. Doch sämtliche Instanzen

warfen der 94-Jährigen vor, sie habe sich auf dem ausgetrockneten Basler Wohnungsmarkt zu wenig um eine neue Wohnung bemüht. Dass sie sich beim Amt für Langzeitpflege angemeldet hatte, zählte nicht.

Erst das Bundesgericht setzte dem Vorwurf «fehlende Suchbemühungen» ein Ende. Es hob in seinem Entscheid vom 26. Mai 2014 das Urteil des Appellationsgerichts auf und gewährte meiner Mutter eine Erstreckung von drei Jahren. So konnte meine Mutter ins Alters- und Pflegeheim «Falkenstein» eintreten, wo es ihr sehr gut gefällt.



n anständige Mieter/innen...

Sämtliche Bilder: Dominik Labhardt, Fotograf, Basel

von ganz oben

SSM-Vorsitzende: Klüger als das Bundesgericht

Einige Erfahrung hat der MV Basel mit der Willkür einzelner Vorsitzender an der Staatlichen Mietschlichtungsstelle (SSM). Zweimal beantragten wir Dolmetscher für fremdsprachige Mitglieder und einmal eine Dispens für ein ins Ausland gezogenes Mitglied. Alles abgeschmettert. «Wir alle können ein wenig Englisch», hiess es schnoddrig, und: «Die Mieterin muss halt von Hamburg nach Basel zurückkommen.»

Auch in der Verhandlungsführung messen «Schlichti»-Vorsitzende häufig mit unterschiedlichen Ellen. Mit der Officialmaxime nehmen sie es nicht so genau. Wo sie den Sachverhalt von Amtes wegen klären helfen müssten, lassen sie die Mieterseite eher auflaufen und bevorzugen so den rechtskundigeren Vermieter. Die Leidensgeschichte unseres heute 94-jährigen Mitglieds Hilda Voemel-Wittwer (Seite 8) ist beileibe kein Einzelfall.

«Nice to have», aber nicht verpflichtend ist für einzelne Basler Schlichtungspräsidenten auch das oberste Gericht. Insbesondere bei Kündigungen wendet die Mehrheit der sechs Basler Vorsitzenden das Mietrecht «viel zu kreativ» an, wie wir ständig vernehmen.

So fragte eine Vertrauensanwältin des MV Basel in einem Fall offensichtlich vorgeschobenen Sanierungsbedarfs: «Ist die Kündigung nach Bundesgericht nicht missbräuchlich?» Ja schon, gab der Vorsitzende offen zu, aber dann wäre der Vermieter durch die verbleibende Mieterin «blockiert» und könnte mit seiner Sanierung nicht sogleich loslegen. Das sei dann doch etwas zu hart. Sein Vergleich: Einsprache abgelehnt, Kündigung gültig, Bauherr darf «sanieren».

Stammgast «Immobilien BS»

Auch im Berichtsjahr dribbelte sich die Staatliche Liegenschaftsverwaltung in unsere Schlagzeilen. Erneut fiel die Chefetage durch anfängliche

Härte und markige Worte im Einzelfall auf sowie diesmal durch Verstösse gegen die Datenschutzvorschriften. Und erneut brauchte es Mediencommuniqués des MV Basel und politische Interventionen von Patrizia Bernasconi, unserem Ratsmitglied im Kantonsparlament. Schliesslich zeigten sich bei den «Immobilien» Verhandlungsbereitschaft und Einlenken. Einzelne Datenvorschriften wurden zurückgenommen. Und in einem Einzelstreit um zu viel verlangte Nebenkosten kam es zu einer gütlichen Einigung.

Auch die Allmendverwaltung...

Erinnern Sie sich noch? Unsere so wichtige Abstimmung über das Abbruchschutzgesetz ging im September 2013 verhältnismässig knapp verloren, nicht zuletzt, weil die Parteien mit Ausnahme von «BastAl» mieterfeindlich auftraten. Kam hinzu, dass uns die mit einem staatlichen Monopol versehene «Allgemeine Plakatgesellschaft» (APG) bei der sündhaft teuren Aushängung unserer Abstimmungsplakate krass benachteiligte.

Um die Mieterbewegung vor künftiger ähnlicher Benachteiligung und Abzocke zu bewahren, verlangten wir von der Allmendverwaltung, sie solle die bisher unveröffentlichte Konzession der APG herausrücken. Das Amt lehnte ab. Es müsse die «Geschäftsgeheimnisse» der APG schützen. Mit anderen Worten: Staatlicher Protektionismus geht dem Öffentlichkeitsprinzip vor.

Vom Amt derart ermuntert, setzt die APG seither auf eine fette Anwaltskanzlei. Der Trick, potenziellen Rekurrenten ein hohes Kostenrisiko aufzubürden, ist nicht neu. Verwundert es da, dass der Rekurs während des gesamten Berichtsjahres unbeantwortet blieb? Und dass der MV Basel noch immer auf die Einsicht in dieses «Geheimwerk» wartet?

Franziska Trenkle, Mieterin am Burgweg (gekündigt)

Dominik Labhardt, Fotograf, Basel

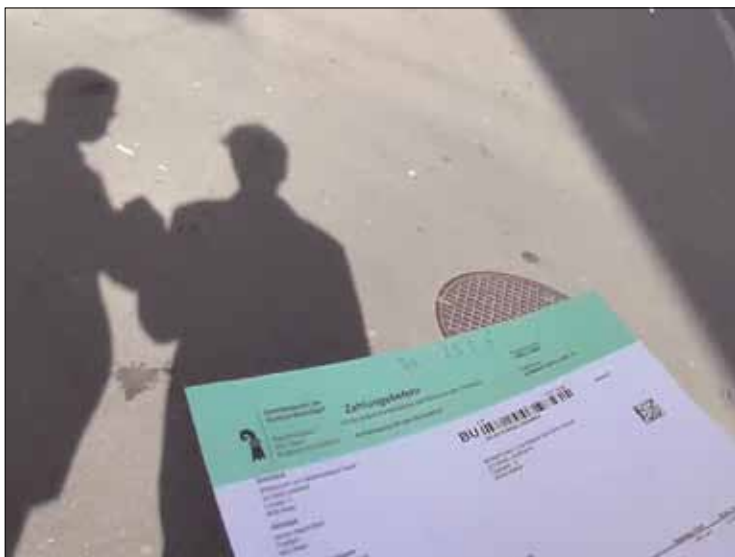
«Hier fühlen sich alle sehr behaglich»

Ich wohne seit 1999 in meiner kleinen, behaglichen 2-Zimmer-Wohnung am Burgweg. Hier in der Strasse fühle ich mich sehr wohl, und wohl fühle ich mich auch in der Nachbarschaft.

Wir alle leben hier nach dem Prinzip: «Leben und leben lassen.» So ist es nicht verwunderlich, dass wir es als eine Bereicherung betrachten, seit über einem Jahr afrikanische Flüchtlingsfamilien bei uns zu haben. Sie ersetzen vorübergehend, wie es heisst, jene Nachbarn, welche wegen der Kündigungen inzwischen ausgezogen sind. Sie sind in die leer stehenden Wohnungen eingezogen. Die Strasse ist seither wieder deutlich kinderreicher und bunter.

Alle langjährigen Bewohner haben stets viel Engagement in die Werterhaltung und Verschönerung ihrer Wohnungen gesteckt. So habe auch ich in meinen Zimmern einen schönen Parkettboden verlegen sowie Küche und Bad professionell fliesen lassen. Die Kosten dafür übernehmen wir immer selber, da wir ja hier sehr günstig wohnen können.

Aus solchen Gründen möchte ich hier wirklich nicht ausziehen. Ich freue mich immer sehr, wenn ich meine Wohnung betrete, es ist wirklich ein Nachhausekommen. Auch meine Gäste loben durchs Band die Originalität und Wärme des kleinen Schmuckstücks. Es wäre mehr als schade, wenn durch einen lieblosen Umbau nicht nur dieser preiswerte Wohnraum verloren ginge, sondern auch die Wohnqualität sowie der architektonische Wert des Bauensembles erheblich geschmälert würden.



Dunkle Schatten fallen auf gewisse mieterfeindliche Ämter und Behörden. (Hier: Rechtsvorschlag gegen den vom Bauinspektorat zu Unrecht veranlassenen Zahlungsbefehl lautend auf den MV Basel 1891)



So etwas macht man doch nicht kaputt! (Fortsetzung) ... Das darf nicht sein! Gemeinsam mit den betroffenen Bürger/innen wehrt sich der MV Basel 1891 gegen Abbruch und

Rüstige Ältere: Keine Massenkündigung

Rüstige Ältere werden massenkündigt. Überall. 80- und 90-Jährige, aber auch Jüngere werden so in Not und Tod getrieben. Mit Billigung der Politik. Unsere Initiative III will diesen Frevel stoppen!

Frau Rigert, 98, starb am 30. August 2014. Herr Kiechler, 96, fand sie am Boden liegend in ihrer Wohnung. Noch am Abend jenes Samstags, gab der diensthabende Arzt später zu Protokoll, «einigten wir

Die Einzelberatungen:

«Grüezi, ich habe eine neue Wohnung in Aussicht, möchte aber nicht parallel noch die alte Wohnung bezahlen, was kann ich tun? Solche Einstiegsfragen hören wir am Hotline-Telefon und in der Sprechstunde. Unser Rat fällt ausgewogen aus und präzisiert, was unsere Mitglieder stichwortartig von unseren Internet-Seiten bereits wissen.

Die Bandbreite der mietrechtlichen Anliegen ist gross und die Tücken sind zahlreich. So etwa bei Rechnungen, die der Vermieter nach beendetem Mietverhältnis noch rasch auf die Mieterschaft abwälzen möchte.

Aber auch für ganz spezielle Fälle sind unsere Einzelberatungen gut. Ein Vermieter liess seinen Mieter für sich arbeiten, wollte dann aber nichts bezahlen; erst vor Schlichtungsstelle, zu der er vorgeladen wurde, konnte die Sache geklärt werden.

Mein Fazit fällt positiv aus: Frühzeitige Auskunftserteilung durch uns Fachleute erspart in diesen und anderen mietrechtlichen Fragen viel Kosten und Ärger. Entsprechend erleben wir viel Dankbarkeit. »

Bernhard Itchner, Rechtsexperte

uns darauf, dass es wohl keine Selbsttötung gewesen war». Mit «wir» meinte er sich und den bei der Wohnungsöffnung anwesenden Polizeibediensteten.



Beat Leuthardt, lic iur, Medienverantwortlicher

Leicht anders interpretiert Nachbar Kiechler die Tabletten und das Wasserglas am Boden neben der Leiche von Frau Riegert. Noch zwei Wochen zuvor hatte er für sie ein Schreiben aufgesetzt: Die Madi-ba AG solle bitte auf die Wohnungskündigung zurückkommen, da sie, Frau Rigert, nichts Bezahlbare würde finden können und da sie doch schon seit Jahrzehnten am Claragraben tief verwurzelt sei. Just am Tag vor dem Zügel- und Todestag landete die «kalte Absage» in ihrem Briefkasten.

Massenkündigungen: Nicht überlebt

Das Schicksal der 98-Jährigen steht nicht für sich allein. Seit einige

Grossinvestoren, gehätschelt von Regierung und Politik, auf den Geschmack der Massenkündigungen gekommen sind, muss die Rechtsabteilung des MV Basel Mal für Mal zur Kenntnis nehmen, dass langjährige ältere, noch rüstige Mieterinnen und Mieter eine Massenkündigung nicht überleben. Im wahren Sinn des Wortes.

So starb Frau B., 89, im Jahr 2002, nachdem sie ihr langjähriges Zuhause im Kleinbasel wegen der Massenkündigung der Zurich Financial Services Hals über Kopf verlassen hatte. Herr E., 91, stolperte 2006 über die flachen Stufen vor seinem neuen Wohnblock in den Tod, nachdem er seine jahrzehntelange Wohnung wegen einer Massenkündigung der sattsam bekannten «Immro AG» hatte verlassen müssen.

Im Jahre 2008 fiel Herr X., Alter unbekannt, aus einem oberen Stock eines Hochhauses, nachdem die «Assetimmo Immobilien-Anlagestiftung» für die gesamte Siedlung happige Mietzinserhöhungen angekündigt hatte; es mache ja nichts

mehr Sinn, meinte eine Nachbarin noch gehört zu haben.

Und noch nicht lang ist es her, da traf eine Massenkündigung der Basellandschaftlichen Pensionskasse nach 45 Jahren am selben Ort den rüstigen Herr F., 97, der noch jeden Tag die Treppen zum zweiten Stock hoch- und runtergegangen war; kurze Zeit nachdem er sein trautes Heim verlassen hatte schlief er friedlich ein.

Strafrechtlich unschuldig

Die Beispiele liessen sich erweitern. Ein Kausalzusammenhang im juristischen Sinn lässt sich in keinem Fall herstellen. Die Verwaltungen und Eigentümer sind im strafrechtlichen Sinn unschuldig, ebenso wie ihre Vermieteranwältinnen, darunter auch eine Mietrichterin. Natürlich bedauern sie, soweit es zu einer Aussage kommt, «den Tod unseres ehemaligen Mieters aufrichtig».

«Das System» ist also schuld. Nicht nur am Tod einzelner Mieterinnen und Mieter. Sondern auch am verschlechterten Gesundheits-

Gastbeitrag: Norbert Kiechler



Albert Kiechler, 95, pens. Grenzwacht- und Zollbeamter. Sohn Norbert Kiechler, pens. Lehrer und Publizist

«Ich mag meine Avocadopflanze nicht mehr giessen, die letzten Rosenknospen nicht mehr blühen sehen und dem zutraulichen Raben nicht mehr

Reiskörner zuwerfen. Es hat alles keinen Sinn mehr.» Unser Vater steht wie ein geknicktes Bäumchen im Grün seiner gepflegten Terrasse im obersten Stockwerk am Claragraben.

Er zeigt uns die Kündigung. Innert dreier Monate soll er, zusammen mit weiteren fünfzehn Mietern, seine Wohnung, seine «Heimat» verlassen, in der er sich so wohl fühlt, seit ganzen 47 Jahren! Das Gebäude werde total saniert, ein Verbleib sei nicht möglich.

Die Rendite stimmt wohl nicht mehr. Kälte und Menschenverachtung schlagen einem im Kündigungsschreiben entgegen, ein Serienbrief, überfallartig und völlig überraschend zugestellt. Ohne vorherige Ankündigung, ohne persönliche Kontaktnahmen.

Weiss überhaupt die Immobilienverwaltung etwas über ihre Mieter, über ihre Befindlichkeit? Und würde der Besitzer mit seinen Eltern auch so schnodderig umgehen?

Den weiteren Verlauf kann man voraussehen: Mieterstreckung, rechtliche Beratung durch den Basler Mieterverband, Wohnungssuche, Umschau für ein Altersheim. Angstattacken des Vaters, Depression, medizinische und psychiatrische Betreuung. Berichte in den Medien, Wohnungsauflösung, Hektik, Zügeltermine – und das alles innert drei Monaten.

Heute können wir Angehörige einermassen aufatmen: Unser Vater hat Aufnahme im Alterszentrum gefunden, in seinem vertrauten Quartier.



d Umbau, gegen «Aufwertung» und Verdrängung.

Sämtliche Bilder: Dominik Labhardt, Fotograf, Basel

Wohnungen in Not und Tod!

zustand der «Überlebenden». Herr Kiechler benötigte mit seinen 96 Jahren noch nicht einmal die Spixtex, ehe die Kündigung eintraf; ein halbes Jahr später «rang ich mit dem Tod», sagt er heute. Eine Massenkündigung haut auch robuste Mitbürger/innen beinahe um; schuldlos rausgeworfen zu werden geht an niemandem spurlos vorbei.

Eigentlich müssten die Liegenschaftsverwaltungen alles Interesse daran haben, sich gegen die grassierende Umschichtung und Verdrängung auf dem Wohnungsmarkt zu wehren. Denn die Langjährigen unter den Mietparteien sind in der Regel die unauffälligsten und pünktlichsten Zinszahlenden, und mit ihrer hohen Sozialkompetenz nehmen sie dem Eigner auch noch viel Sorge darum, der Hausseggen könne schief hängen, ab.

Die Realität sieht anders aus. «Uns sind die Hände gebunden»,

heisst es, «wir müssen tun, was uns der Investor vorgibt.» Ansonsten ist das Portefeuille ganz schnell weg und landet bei der nächsten Verwaltung. Zu viele Verwaltungen wittern ihren individuellen kleinen Zusatzprofit in diesem wilden Immobiliengeschäft, in dem die Investoren die grossen Profite machen.

Linke stehen im Parlament allein auf weiter Flur

Also müssten Regierung und Politik gegen die Profitmaximierung und Massenkündigungen vorgehen. SVP-Politiker/innen beispielsweise müssten alles Interesse daran haben, die rüstigen Älteren und Betagten in ihrer Bleibe zu schützen. Denn wer noch immer eigenständig zur Miete wohnt, profitiert von der Unterstützung durch Söhne, Töchter und Grosskinder. Das erspart dem Staat viel, viel Geld, das dieser andernfalls für Pflegeleis-

tungen und Spitalaufenthalte ausgeben müsste. Und wer bei der SP oder den Grünen politisiert, müsste, gestützt auf das eher sozial geprägte Denken, bei Kundgebungen gegen Massenkündigungen zuvorderst mitmarschieren.

Doch beide Male Fehlanzeige. Von den politischen Akteuren im Grossen Rat setzen sich heute einzig noch die Linksalternativen «BastAl» und einzelne Sozialdemokraten, die noch nahe ihrer Basis politisieren, gegen Massenkündigungen und für den Schutz der Älteren und der Schwächeren auf dem Wohnungsmarkt ein. Unterstützt werden sie draussen vor dem Rathaus von Gewerkschaften, von Hilfswerksvertreter/innen und von Engagierten aus dem Alters- und Pflegebereich.

MV fordert eine Sozialklausel wie in Deutschland

Es ist daher am Basler Mieterinnen- und Mieterverband, eine Lobby für die Älteren, die Betagten, die Langjährigen unter den Mieter/innen zu bilden. Für sie gilt die immerwährende Devise des MV Basel: «Es gibt keine unerzwungenen Kündigungen gegen den Willen der anständigen Mietpartei», noch ganz speziell. Im deutschen Mietrecht gibt es eine «Sozialklausel», die es im Normalfall verbietet, Ältere und Betagte in der umschriebenen Art rauszuwerfen. Solcher Kündigungsschutz ist, den zynischen Worten einzelner fehlgeleiteter Vermieteranwält/innen zum Trotz, berechtigt. Das Mietrecht in der Schweiz allerdings ist knallhart und schützt den Investor vor dem Mitmenschen.

Daher begann im Berichtsjahr eine Arbeitsgruppe des MV Basel an der dritten und vielleicht politisch stärksten unserer «Jubiläumsinitiativen» zu tüfteln. Von dem von uns anvisierten «Wohnschutz auch im Alter» wird noch viel zu hören sein.

Hanno Schwarz, Mieter am Burgweg (gekündigt)

Dominik Labhardt, Fotograf, Basel

«Lebensfrohe Vielfalt, lebhaft Atmosphäre»

Als ehemaliger Betreiber der Schreinererei im Werkraum «Warteck» am Burgweg bin ich schon seit einer halben Ewigkeit mit der Strasse und mit dem Quartier verbunden. Vor über zehn Jahren konnte ich dann hier meine Wohnung – diesseits des «Warteck» – beziehen.

Der Quartiergeist ist sehr angenehm und speziell: Wie auch sonstwo in der Stadt lässt man die Nachbarn leben, wie sie wollen. Doch falls nötig kann man in diesem Strassenzug jederzeit auf nachbarschaftliche Solidarität zählen.

Lieb geworden ist mir auch die Verbindung von Wohnen und Arbeiten, wie sie am Burgweg heute noch gepflegt wird: Durch die kleinen Gewerbe und Ateliers im Parterre und durch die Verbindung, die viele Bewohner/innen zu Kleinbetrieben und Werkräumen im Quartier haben, ergibt sich ein schöner sozialer Mix, eine lebensfrohe Vielfalt und eine lebhaft Atmosphäre. Nicht verwunderlich, dass auch die Stararchitekten Diener & Diener diese Wohn- und Lebensform in ihrem Bauprojekt im Quartier übernommen und erfolgreich fortgeführt haben. Es ist jammerschade, dass die geplante Totalsanierung keinerlei Rücksicht auf diese qualitätsvolle und bewährte Form nimmt.

Ein weiteres Projekt, das leider zu Ende gehen soll: Seit Dezember 2013 wohnen wir Tür an Tür mit Flüchtlingen aus aller Welt. Anstatt diese so erfolgreiche wie einfache Integrationsform beizubehalten, soll es nun Kahlschlag geben. Teure Projekte müssten anderswo von Grund auf neu aufgebaut werden.



Eine von vielen Mietversammlungen, hier: Widerstand gegen Massenkündigungen an der Güterstrasse.

Verdrängung? Vertreibung? Not!

Wir riefen «Wohnungsnot». Sie bestritten es; jetzt missbrauchen sie es. Unsere Antwort: Noch deutlicher werden. Siehe Titelseite. Und siehe unsere drei Jubiläumsinitiativen.

Erinnern Sie sich noch? «Läbe statt Profit» forderten wir im Vorjahresbericht und verkündeten «Aufbruch statt Abbruch». Danach haben wir uns das ganze Jahr über ausgerichtet, bis zum heutigen Tag. Und so wollen wir es auch in nächster Zeit halten.

Die Politik und die Spitzen der Behörden machen es uns nicht leicht. Ja, sie vereinnahmten unsere Wahrheiten, wie wir sie schon seit Jahren verkünden, und nutzen sie für ihre eigenen Zwecke. Bezeichnend hierfür ihr Umgang im Berichtsjahr mit dem Begriff «Wohnungsnot».

Was haben wir in den vergangenen Jahren nicht diese Not gegeistelt. Wie häufig haben die Offiziellen es bestritten. Und nun, 2014, als nicht einmal Pinocchio unsere Wahrheit hätte leugnen können: Was geschieht? Die «Wohnungsnot» wird nunmehr eingestanden. Und sogleich in etwas Positives umgedeutet.

So hat der Baudirektor im Berichtsjahr ständig die Zeitachse übersehen und hat «Wohnungsnot» laufend mit der ganz anders gelagerten «Stadtentwicklung» verwechselt. Vielleicht war sein Bluff oder sein Nichtwissen ausschlaggebend für die von ihm verlorene Referendumsabstimmung zu zwei Zonenplanungen im Herbst 2014.

Und erst der Stadtentwickler selbst. «Wohnungsnot» steht seinen Worten nach für die Prosperität der Stadt, ein Symbol dafür, dass Basel zur kleinen Weltstadt aufsteigen könnte.

«Wohnungsnot» als gadget?

«Wohnungsnot» als gadget, als Schmuckstück einer überzüchteten Stadtentwicklung? Welcher Zynismus! Was für ein Schlag ins Gesicht: der (Massen-)Gekündigten. Der «aufgewerteten» Mieter/innen in ihren übersteuerten sanierten Altbauwohnungen. Und der grad eben noch Rüstigen und nun in Pflegeeinrichtungen, in Not und Tod Vertriebenen!

Wo uns die Worte im Mund verdreht werden, müssen wir noch kla-



Patrizia Bernasconi, Geschäftsleiterin. Beat Leuthardt, Co-Geschäftsleiter

rer und noch präziser werden, aber auch deutlicher und drastischer.

Heute sprechen wir statt einzig von «Wohnungsnot» nun präziser und konsequent von «Mietzinsnot»

oder dann von «Wohnungs- und Mietzinsnot». Denn es fehlt ja nicht einzig an Wohnraum, sondern vor allem an Wohnungen zu bezahlbaren Mietzinsen.

JETZT 2x UNTERZEICHNEN!

Die blaue Initiative fordert Mieterschutz beim Einzug und die grüne will Kostenschutz am Gericht. Bitte füllen Sie auf demselben Unterschriftenbogen sowohl die blaue (oben) als auch die grüne (unten) aus! Lassen Sie weitere Nachbar/innen 2x ausfüllen und retournieren Sie uns den vollen Bogen ohne Zögern. Ihre Unterstützung ist wertvoll! Jede Unterschrift zählt! (Unsere dritte Jubiläumsinitiative, per 2015/16 lanciert, fordert würdevollen Wohnschutz im Alter.)



Man wird uns nicht aus unseren Wohnungen verdrängen!

klarer werden auch unsere politischen Vorstösse und Initiativen. Unsere drei Jubiläumsinitiativen sollen klare Verbesserungen für Jung und Alt mit sich bringen. Die Lancierung der Jubiläumsinitiativen datiert auf Mai/Juni 2015 («Mieterschutz beim Einzug» und «Mieterschutz am Gericht») beziehungsweise auf Herbst/Winter 2015/16 («Wohnschutz auch für Ältere»).

Kostbarkeit von Jürgen von Tomëi

Nicht zuletzt soll auch unser aktueller Jahresbericht eine deutliche Form- und Bildsprache aufweisen. Die Bildstrecken im Innern (oben auf den Doppelseiten) zeigen überdeutlich, was wir alle in von Massenkündigungen erfassten oder bedrohten Wohnhäusern fühlen: «So etwas macht man doch nicht kaputt!»

Und weil wir Ihnen auch im 124. Berichtsjahr des Basler Mieterinnen- und Mieterverbands etwas Besonderes bieten wollen, haben wir die Titelseite für einmal anders gestaltet. Natürlich hätten wir zur Genüge Fotos von leergekündigten oder billigsanierten Wohnhäusern zur Verfügung. Doch eine drastische Zeichnung wird der drastischen Situation auf dem Mietwohnmarkt mindestens so gerecht: «Die Vertreibung», vom Basler Grafiker, Künstler und Politiker Jürgen von Tomëi.

Extra für Sie und den Jahresbericht kreiert, soll «Die Vertreibung» aufrütteln, womöglich auch provozieren, in jedem Fall aber darauf verweisen, wie es sich für viele Bürger/innen in Basel derzeit anfühlt, wenn sie nach einem schweren Tag zu sich nach Hause zurückkehren – oder es eben nicht mehr können.

«Vertreibung – darf man das sagen?»

«Vertreibung» – darf man das überhaupt sagen angesichts der unendlich schlimmen Vertreibungen weltweit? Wir haben es uns lange überlegt, meinen aber: Ja, sofern uns bewusst bleibt, um wie ungeheuerlich viel grösser und in welcher ganz anderen Weise sich Vertreibung und Elend auf der ganzen Welt abspielen. Wenn wir unsere Situation in diesem Sinne relativieren, so soll es erlaubt sein, Begriffe wie «Vertreibung» und «Wahnsinn», die sich auf der Titelseite wiederfinden, auf die unselige Basler Politik der Verdrängung, Umschichtung und «Aufwertung» anzuwenden.