

Basler Mieterzeitung

Mieterinnen- und Mieterverband Basel 1891 www.mvbasel.ch 5.2018

Einladung zur
Jahresversammlung
24. Mai 2018

Jahresbericht per 2017

Stimmen Sie zwischen dem 13. Mai und dem 10. Juni 2018 ab!

4 x JA

Schon bald sind Auffahrt und Muttertag. Und gleich danach kommt es auf Sie und auf Ihre Stimmen an! Jede Stimme zählt zwischen dem 13. Mai und dem 10. Juni 2018. Denn dann geht es um unsere «Generationen-Abstimmung». 4 x JA muss auf Ihrem Stimmzettel stehen. 4 x JA zu unseren Basler Miet-Wohnschutz-Initiativen.

Wir wünschen uns nichts sehnlicher, als dass Sie von dieser Vierer-Abstimmung profitieren können! Profitieren von der Aufbauarbeit, die wir im Berichtsjahr 2017 geleistet ha-

ben. Denn wir haben unsere drei Jubiläumsinitiativen mit viel Aufwand, aber letztlich erfolgreich durch alle Instanzen geboxt:

- ▶ Unsere Bezahlbarwohnen-Initiative («Wohnen ohne Angst vor Vertreibung») hat das Verfassungsgericht im Jahr 2017 als voll und ganz gültig beurteilt.
- ▶ Unsere Transparenz-Initiative («Mieterschutz beim Einzug») wird von Regierung und Parlament zur Unterstützung empfohlen.
- ▶ Unsere Kostenspar-Initia-

tive («Mieterschutz am Gericht») hat im Grossen Rat fast die Hälfte aller Stimmen erhalten.

Wenn jedes unserer stimmberechtigten Mitglieder 4 x JA stimmen geht, und wenn überhaupt jedes Mitglied je drei befreundete Personen aus der Nachbarschaft oder der eigenen Verwandtschaft oder von der Arbeit zum 4 x JA-Abstimmen motiviert – dann haben unsere Jubiläumsinitiativen echte Chancen. Und somit auch Sie alle:

- ▶ Chancen darauf, auch

künftig in Ihrer Wohnung bleiben zu können.

- ▶ Chancen auf eine neue Wohnung zu fairem Zins.
- ▶ Chancen, die Kostenfalle am Mietgericht vermeiden zu können.

Deshalb setzen Sie bitte alles daran, dass zwischen dem 13. Mai und dem 10. Juni 2018 so viele Stimmkuverts wie nur möglich eingeworfen werden, welche 4 x JA enthalten! Damit es zu 4 JA-Mehrheiten kommt.

*Patrizia Bernasconi
und Beat Leuthardt*

Geschätzte Mitglieder
Liebe Leserinnen und Leser

Es ist jedes Jahr das gleiche: Ich muss Ihnen über die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt berichten, über massive und missbräuchliche Aufschläge nach Sanierungen, Vertreibungen von alteingesessenen Mieterinnen und Mietern aufgrund von Massenkündigungen – das macht keinen Spass.

Dieses Jahr ist es aber etwas anders: Wir stehen vor einer wirklich einmaligen Chance in Basel:

4 x JA heisst die Zauberformel – am 10. Juni 2018 findet die «Jahrhundertabstimmung» statt. Drei der vier Initiativen sind unsere Jubiläumsinitiativen – orange, blau und grün.

Wir haben die letzten drei Jahre für diese Initiativen geschuftet, gekämpft, sie in allen Gremien durchgeboxt, und wir haben gar beim Verfassungsgericht den einen Text (jener der orangen Initiative), der vom Grossen Rat zu Ungunsten der Mieter verwässert wurde, erfolgreich verteidigt.

Diese orange Initiative bringt Schutz vor Verdrängung aus dem Quartier, die blaue bringt Transparenz in Bezug auf den Mietzins beim Einzug, und die grüne soll für alle Mieterinnen und Mieter faire Bedingungen für den Gang ans Gericht schaffen. Die vierte Initiative verlangt, dass das Wohnen zu den unverzichtbaren Grundbedürfnissen zählt – eigentlich selbstverständlich.

Wir sind sehr zuversichtlich, dass wir diese Abstimmungen gewinnen können. Aber dazu braucht es in den nächsten Wochen einen grossen Effort: Nur wenn Sie mithelfen, kann es gelingen! Sprechen Sie darüber, und mobilisieren Sie Ihr Umfeld, damit wirklich jeder und jede abstimmt. 4 x JA.

In diesem Sinne danke ich Ihnen für die Treue und Ihr Engagement und freue mich, Sie an unserer Jahresversammlung im abbruchbedrohten «Alten Warteck» am Messeplatz begrüssen zu dürfen.



Freundliche Grüsse
Kathrin Bichsel, Präsidentin MV Basel 1891

Anmeldung:

Bitte melden Sie Ihre Teilnahme bei uns an, damit wir Sie optimal empfangen können. Telefon: 061 666 60 90
E-Mail: 4xJA@mvbasel.ch

IMPRESSUM

Verlag + Redaktion: Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz, Pf 2271, 8026 Zürich. Diese Beilage entstand i.Z. mit dem Basler Mieterinnen- und Mieterverband (MV Basel 1891 am Claraplatz), Pf 396, 4005 Basel

Layout: Hannah Traber, trabertypo, St.Gallen

Bilder: Franziska Stier, Basel; MV Basel 1891; zVg

Druck: Kostas Druck, Allschwil

Jahresversammlung 2018

MV Basel 1891: Einladung zur Jahresversammlung



«Zum Alten Warteck»: 1862 erbaut, jetzt vom Abbruch bedroht

Donnerstag, 24. Mai 2018

18.30 Uhr

«Zum Alten Warteck» am Messeplatz, Schalandersaal

(Tramlinien 1, 2, 6, 14, 15, 21)

18.30 Uhr Begrüssung durch das Präsidium

18.35 Uhr Grussbotschaft

zur Miet-Wohnschutz-Abstimmung «4 x JA» vom 10. Juni 2018

Nationalrat Beat Jans, Basel

(Langjähriges Mitglied MV Basel)



18.45 Uhr Statutarische Geschäfte

Traktanden

1. Mitteilungen
2. Protokoll der Jahresversammlung vom 22. Mai 2017
3. Jahresbericht und Verbandsfinanzen
 - 3.1 Berichte des Präsidiums, des Sekretariats und der Rechtsabteilung
 - 3.2 Jahresrechnung 2017
 - 3.3 Décharge
 - 3.4 Budget 2018
 - 3.5 Wahlen: Präsidium; übriger Vorstand; Kassierin; Revisorinnen
 - 3.6 Neuwahl: Ursula Metzger, Anwältin und Grossrätin BS
4. Diverses

Gemäss Statuten müssen allfällige Wahlvorschläge und Anträge dem Sekretariat spätestens fünf Tage vor der JV 2018 schriftlich eingereicht werden. Das Protokoll der JV 2017 kann telefonisch bezogen werden; es liegt an der Versammlung auf.

19.45 Uhr Schnitzelbagg

zur Miet-Wohnschutz-Abstimmung «4 x JA» vom 10. Juni 2018

Spitzbueb



Anschliessend: Gemütlicher Apéro

Ein Spitzen-Schnitzelbangg im Mai!

Ein Spitzen-Schnitzelbangg? An einem 24. Mai? Jawohl! Und Sie müssen mit dabei sein. An unserer attraktiven Jahresversammlung wird der Spitzbueb Sie in hoffentlich fröhlicher Wärme zum Lachen bringen. Oder zumindest zum Schmunzeln.

Sein Auftritt steht für uns ganz im Zeichen unserer grossen Generationen-Abstimmung. Am 24. Mai halten Sie Ihr Stimmkuvert bereits in Händen. Unsere Abstimmungskampagne läuft auf Hochtouren. Und bis zum Abstimmungs-Sonntag dauert es dann nur noch gut 16 Tage.

Was nimmt der Spitzbueb alles aufs Korn? Die Abzocker? Die kleinen und grossen Spekulanten? Die Rendite-Getriebenen? Oder gar uns selbst vom Basler Mieterverband, die wir selbstlos für ein «4 x JA» am 10. Juni 2018 weibeln?

Wir wissen es sowenig wie Sie. Lassen Sie sich überraschen von einem Spitzbueb, der dieses Jahr in der Kunsthalle den begehrten Zyschtigsbryys als bester Bangg erhalten hat.



Patrizia Bernasconi, Geschäftsführerin MV Basel 1891

Und ja, genau: Das «Alte Warteck» steht noch immer! Wie wir einst die guten und bezahlbaren Rosenthalhäuser während langen zwölf Jahren noch schützen konnten, haben Engagierte den markanten und schönen Eckbau am Messeplatz bis heute geschützt. Nutzen Sie diese vielleicht letzte Gelegenheit, den prunkvollen Schallensaal zu geniessen.

Beginnen wird die Jahresversammlung ebenfalls prominent. Nationalrat Beat Jans hat uns ein-

leitende Worte zu gesagt – ebenfalls zu «4 x JA», dem alles dominierenden Thema. Beat Jans ist seit vielen Jahren eines der heute rund 11'000 Mitglieder des MV Basel 1891. Und er war einst selber betroffen von einer Massenanierung und dadurch Teil einer Sammelklage von uns, dem MV Basel.

Sammelklagen: Das wird vielen Mitgliedern bekannt vorkommen, wenn sie am 24. Mai im «Alten Warteck» den Worten von Beat Jans und den Versen vom Spitzbueb zuhören. Weil sie nämlich selber schon in einer ähnlichen Lage waren. Mittlerweile sind es weit über 200 Sammelklagen, welche der MV Basel wegen Massivaufschlägen nach Sanierung oder gar wegen Massenkündigungen durchgeführt hat.

Damit in Zukunft möglichst

keines unserer Mitglieder – und aller übrigen Mietparteien in Basel, Riehen und Bettingen – unverschuldet in eine solch missliche Lage gebracht wird, braucht es jetzt dieses «4 x JA» an der Stimmurne. Nehmen Sie unsere Jahresversammlung zum Anlass: Erstens um neue Mitglieder zu werben (für weiterhin nur 85 Franken). Und zweitens für 4 JA-Stimmen. So viele «4 x JA» wie nur möglich. Wenn Sie und wir alle am selben Strick ziehen, dann haben wir am 10. Juni 2018 vier Chancen!

Öfter im MV Basel:

Wenn in unseren Beratungsräumlichkeiten immer häufiger ihre freundliche Stimme zu vernehmen ist, dann ist dies kein Zufall: Denn



Diana Göllrich

wir haben Diana Göllrich, eine unserer Vertrauensanwältinnen, für ein intensives externes fachliches «Coaching» gewinnen können. Und auch an der dynamischen und speditiven Bewältigung unserer abendlichen Sprechstunde ist sie immer häufiger mitbeteiligt. Dass sie dies für uns leistet, trotz ihrer Zwillinge und trotz eigenem Anwältinnenbüro, ist ein Gewinn für uns alle!

Öfter im MV Basel:

Ein MV Basel ohne die Möhlemerin lässt sich kaum denken. Und eben erst hat sie Geschichte geschrieben, als erste Ausserkantonale in der Basler Mietschlichtungsstelle. Nun konnten wir sie, die bisher eine der «Externen» in unserer Beratungsabteilung gewesen ist, für unser



Franziska Dürr

Team im MV am Claraplatz gewinnen. Wie alle beim MV arbeitet auch Fränzi Dürr teilzeit. Neben ihrer Beratungstätigkeit wird sie, die auch über besondere Fähigkeiten als Kanzleichefin verfügt, auch das Scharnier bilden zwischen Administration und Rechtsabteilung.

Jahresrechnung und Bilanz

Erfolgsrechnung	Rechnung 2016	Budget 2017	Rechnung 2017	Budget 2018
Merkblätter	1'658.00	1'000.00	1'840.40	1'000.00
Mitgliederbeiträge	960'642.73	973'000.00	950'669.00	950'000.00
Beratungen	38'900.00	40'000.00	38'940.00	39'000.00
Spenden/übriger Ertrag	16'788.40	11'000.00	17'365.70	11'500.00
Total Ertrag	1'017'989.13	1'025'000.00	1'008'815.10	1'001'500.00
Merkblätter	2'065.50	800.00	1'028.00	800.00
Abgaben	316'554.00	319'250.00	322'484.50	319'500.00
Personalaufwand	495'110.40	520'500.00	507'120.40	515'000.00
Verwaltungsaufwand	199'394.64	173'000.00	132'729.64	156'000.00
Werbung/Aktionen/Kampagnen (inkl. Rückstellungen)	15'009.00	20'000.00	46'091.74	20'000.00
Abschreibungen	6'628.75	5'000.00	4'809.85	5'000.00
Total Aufwand	1'034'762.29	1'038'550.00	1'014'264.13	1'016'300.00
Reingewinn/-verlust	-16'773.16	-13'550.00	-5'449.03	-14'800.00

Bilanz	per 31.12.16		per 31.12.17	
	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
Flüssige Mittel	415'895.76		424'165.88	
Debitoren	1'118.18		1'901.68	
Aktive Rechnungsabgrenzung	23'204.85		24'821.50	
Anteilscheine	2'700.00		2'700.00	
Mobilien/EDV	8'600.00		5'300.00	
Kreditoren		26'751.35		24'206.00
Passive Rechnungsabgrenzung		43'582.80		47'449.80
Rückstellungen		195'800.50		207'298.15
Vermögen		202'157.30		185'384.14
Gewinn/Verlust		-16'773.16		-5'449.03
Total Aktiven/Passiven	451'518.79	451'518.79	458'889.06	458'889.06



4051 Basel (Eulerstrasse): MV-Sammelklage Massenkündigung



4052 Basel (Beim Letziturm): MV-Sammelklage Teilkündigung

Unser langjähriges Vorstandsmitglied Dr. Jürg Meyer zum Miet-Wohnschutz der Jahre 2017 und 2018:

Ungleiche Chancen auf dem Wohnungsmarkt

Wenn von Wohnungsnot die Rede ist, genügt der Hinweis auf die Leerwohnungsziffer nicht. Denn die Chancen, eine geeignete Wohnung zu finden, sind sehr ungleich. Wer Einkommen und Vermögen wesentlich oberhalb des Existenzminimums hat, kann von der Vermutung seiner Zahlungssicherheit profitieren. Wer um seinen Lebensunterhalt ständig kämpfen muss, stösst dagegen auf die Befürchtung, dass seine Mietzinszahlungen ungewiss sind.

Nach Marktkriterien gehen somit preisgünstige Wohnungen an Menschen in relativ guten Verhältnissen. Denn wer solche Wohnungen vermieten will, stösst auf viele Bewerbende. Dies bietet die Möglichkeit, Bewerbende mit Ri-

siken von vornherein auszuschneiden. Wer in unsicheren oder knappen Verhältnissen lebt, muss dagegen mit zu teuren Wohnungen vorlieb nehmen. Die verfügbaren Mittel reichen dann für den Lebensbedarf nur noch knapp oder überhaupt nicht mehr aus. Dies bildet eine wichtige Ursache von Betreibungen. Die Auszüge aus dem Betreibungsregister müssen bei den meisten Wohnungsbewerbungen eingereicht werden.

Dies reduziert die Chancen der Wohnungssuche zu tragbaren Bedingungen noch zusätzlich. Im schlimmsten Fall muss mit Obdachlosigkeit gerechnet werden.

Der Chancenungleichheit auf dem Wohnungsmarkt muss mit einer sozialen Wohnpolitik begegnet werden. Mit gemeinnützigem Wohnungsbau und mit Mietzinszuschüssen müssen die Chancen schwächerer Bevölkerungsstei-

le verbessert werden. Die Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus, unter anderem auch Wohnungsgenossenschaften, müssen noch stärker zum Verzicht auf diskriminierende Aufnahmepraktiken verpflichtet werden. Mietzinszuschüsse müssen, anders als bisher, auch für Haushalte ohne Kinder erhältlich sein.

Nach Möglichkeit muss der Verzicht auf Reihenkündigungen, unter anderem bei Abbrüchen und Sanierungen, durchgesetzt werden. Bei Wohnsanierungen müssen unnötig kostspielige Investitionen vermieden werden.

Heute sind Neubauten auch unter Bedingungen der Kostenmiete für einkommensschwächere Menschen relativ teuer. Deswegen muss gemeinnütziger Wohnungsbau bei Neubauten und Sanierungen stärker als nur über Bürgschaften gefördert werden.

Zusätzlich braucht es jetzt zu deren Förderung auch echte Subventionen.

Nach diesen Kriterien hat die gegenwärtige staatliche Wohnpolitik noch erhebliche Mängel. Völlig ungenügend sind die Maximalansätze der Sozialhilfe und der Ergänzungsleistungen, bis zu denen die Mietzinse abgedeckt werden. Dies hat zur Folge, dass die Mietzinse zu grossen Teilen aus dem Grundbedarf der Lebenskosten abgedeckt werden müssen.

Völlig unhaltbar sind die Beschlüsse des Nationalrates vom Frühjahr 2018 zur Revision der Ergänzungsleistungen. Wenn der Ständerat nicht wesentliche Korrekturen durchsetzt, ist das Referendum entsprechend den Ankündigungen unter anderem von AVIVO (Vereinigung für Seniorinnen und Senioren, Invalide, Witwen und Waisen) unvermeidlich.

Auf sehr hohem Niveau

Unser hochwertiges Dienstleistungsangebot ist im Jahr 2017 in hohem Masse in Anspruch genommen worden.

Im Berichtsjahr können wir bei den schriftlichen Anfragen für Rechtsberatung (per E-Mail oder per A-Post) einen markanten Anstieg von rund 16 Prozent verzeichnen. Das bedeutet für die Aktenberatung nicht weniger als 908 zu bearbeitende Dossiers – eine grosse Zahl für jeden Verband.

Darüber hinaus haben wir 1558

Rat Suchende persönlich in unserer Geschäftsstelle im MV am Claraplatz beraten, ähnlich wie 2016. Bei der Telefon-Rechtsberatung



Patrizia Bernasconi

Kontakte mehr auf als 2015.

Unsere Rat suchenden Mitglieder nutzen also immer häufiger den digitalen Kontakt; auch auf unserer eh gut besuchten website

verzeichnen wir mit 4031 Einzelgesprächen einen leichten Rückgang (-129) im Vergleich zum Vorjahr, weisen aber rund 300

www.mieterverband.ch/basel ist der Mietrechts-Ratgeber die bestbesuchte Seite.

Stets für Sie erreichbar

Bevorzugter Weg zu unserem reichen Beratungsangebot bildet aber weiterhin die persönliche Kontaktaufnahme am Telefon oder bei uns in der Geschäftsstelle am Claraplatz, sei es mit einem ersten Tipp zum korrekten individuellen weiteren Vorgehen oder mit umfangreichem Aktenstudium.

Wir pflegen daher weiterhin unsere täglichen telefonischen und persönlichen Präsenzen von 9 bis

19 Uhr, also während rund zehn Stunden, und belegen sie mit jeweils genügend Rechtsfachleuten, um Ihre Wartezeiten auf ein Minimum zu beschränken.

Zunehmend Einzelmandate...

Genau 40 Mitglieder haben uns mandatiert, damit unsere Rechtsfachleute bei grösseren Problemen genau hinschauen und gegebenenfalls direkt beim Vermieter vorstellig werden. In nicht weniger als 18 Fällen haben unsere im Berichtsjahr dafür abdelegierten Rechtsexperten (Peter Steiner und Bernhard Itschner) ein Mitglied

4 x JA zu unseren Basler Miet-Wohnschutz-Initiativen!



4053 Basel (Frobenstrasse): MV-Sammelklage Sanierungserhöhung



4054 Basel (Eichenstrasse): MV-Sammelklage Sanierungserhöhung

Die guten Seelen

Bei uns im MV Basel sollen sich unsere Mitglieder wohlfühlen. Dafür sorgt unsere omnipräsente Administration.

Wenn es wahr ist, dass die Administration eines Betriebs umso besser ist, je weniger man von ihr sieht und spürt – dann ist der MV Basel wohl auch im Jahr 2017 wieder ganz vorne mit dabei. Denn



Das Administrations-Team: Petra Rossi, Manuela Neuhaus, Conny Castronari (Leiterin) (Nicht auf dem Bild: Susanna Seroussi)

im Sekretariat herrschen stets gelassene Ruhe, Ordnung und Übersichtlichkeit.

Dies ist nicht selbstverständlich in einer Abteilung, die ihre guten Dienste für unsere 11'000 Mitglieder leistet, für die sie täglich von 9 bis 19 Uhr da sein will (bloss am Freitagnachmittag nicht) und für die sie in dieser Zeit sämtliche Ein-, Aus- und Übertritte sowie die zahlreichen Adressänderungen rasch und zuverlässig bewerkstelligen will.

Kommt hinzu, dass die Administration des MV Basel 1891 ja auch noch erste Anlaufstelle für alle mietrechtlichen und wohnfachlichen Anfragen und Probleme unserer Mitglieder (und derer, die entschlossen sind, es werden zu wollen) ist.

Wenn es hektisch wird,

zeigt sich die ordnende Hand unserer Chef-Administratorin Conny Castronari. Ihre Ruhe überträgt sich zuverlässig auf ihr eigenes Team, aber auch auf die (Rechts-) Beratungsteams – und vor allem auf unsere Rat suchenden Mitglieder.

Dies ist ein nicht zu unterschätzender Vorteil unseres Verbands. Denn die täglich mehreren Dutzend Personen, die den Weg zu uns in den MV am Claraplatz finden, sollen – ähnlich wie bei Hausärztin und Hausarzt – in guter und freundlicher Atmosphäre empfangen werden.

Erste Anlaufstelle

Verständnisvoll zu sein: Dies ist denn auch die oberste Devise an unserem Administrations-Desk, also am Anlaufpult, an dem sich in der abendlichen Sprechstunde pünktlich ab 16.30 Uhr alle an-

melden, die wegen eines drängenden Rechtsproblems zu uns kommen. Gerade wenn es hektisch wird, ist die stoische Ruhe an unserem Desk Gold wert.

Dies beginnt schon bei der Reihenfolge der Anmeldung. Bekanntlich kommt ja jede Rat suchende Person zu ihrer Kurzberatung, wenn sie sich von Montag bis Donnerstag zwischen 16.30 und 18.30 Uhr bei uns am Claraplatz einfindet. Das ist uns ganz wichtig, und ebenso, dass keine «Konkurrenz» um die Reihenfolge der Anmeldungen entsteht.

So darf die Administration stolz darauf sein, dass es in all den Jahren trotz häufig schwierigen rechtlichen Problemen unserer Mitglieder nie – wirklich nie – zu einem Gerangel gekommen wäre. Unsere Rat Suchenden wissen diese Ruhe zu schätzen.

Beat Leuthardt

von uns bis zur amtlichen Miet-schlichtungsstelle begleitet und sie dort in der direkten formellen Verhandlung unterstützt. Stets haben sie dafür Lob und Zufriedenheit geerntet.

Immer schlimmer wird die Situation ganzer Mieterschaften in Wohnhäusern und Überbauungen. Dies zeigt sich an der steten Zunahme von Gruppenfällen, welche die Folge von sanierungsbedingten Mietzinserhöhungen – und immer häufiger von Massenkündigungen – sind. Meist münden die Gruppenfälle in Sammelklagen vor Schlichtungsstelle, was

für alle Mietparteien belastend wirkt.

...und grosse Sammelklagen

Im Berichtsjahr sind Mietparteien mit nicht weniger als 15 neuen Gruppenfällen zu uns gekommen.



Das Rechtsberatungs-Team: Bernhard Itschner, Johan Göttl, Franziska Dürr, Peter Steiner

Genau 54 Mietversammlungen sind nötig geworden: Jede Woche müssen wir den Warteraum unserer Geschäftsstelle am Claraplatz also zum Versammlungslokal umfunktionieren, um gemeinsam mit den besorgten Mietparteien die bestmögliche Lösung zu finden.

Fast ebensoviele Verhandlungen mit den Spitzen der Liegenschaftsverwaltungen oder deren Anwälten hat unsere Rechtsabteilung (insbesondere deren Leiter Beat Leuthardt) ge-

führt. Dabei haben wir bei Massenkündigungen bedeutende Fristverlängerungen erwirkt und in je einem Fall die Möglichkeit zur Rückkehr (Mühlhauserstrasse) und gar die Rücknahme der Kündigungen (Eulerstrasse) erreicht.

Wohl sind all diese Verhandlungen letztlich erfolgreich verlaufen, wenn man den «Erfolg» am noch schlimmeren Übel misst, das heisst wenn wir die Mietzinsspirale etwas abschwächen beziehungsweise die Massenkündigung abfedern können. Aber die Verhandlungen mit den renditegetriebenen Investoren, Eigentü-



4055 Basel (Schlettstadterstrasse): MV-Sammelklage Massenkündigung



4056 Basel (Landskronstrasse): MV-Sammelklage Massenkündigung

Pensionskassen fuhrwerken auf dem Immobilienmarkt

Soviele Pensionskassen wie nie zuvor wandten sich 2017 in Basel gegen ihre eigenen Mieter/innen. Der MV Basel holte extrem viel heraus. Doch er erlebte bei seinen Verhandlungen die ganze Bandbreite, von verständnisvoll über nachgiebig bis hin zu gnadenlos.

Die Baselstädtische Pensionskasse tat es, und erst recht tat es die Basellandschaftliche Pensionskasse. Aber auch weitere PKs taten es im Berichtsjahr: Sie handelten, als ob ihre eigenen Kund/innen – die Mieterparteien – Figuren auf einem grossen Schachbrett wären.

Nicht verwunderlich, dass sich die grossteils langjährigen Mieter/innen deswegen häufig schwachmatt gesetzt fühlen.

Goldgräberstimmung

So hat die Goldgräberstimmung, wie sie in der Basler Immobilien-

landschaft grassiert, im Berichtsjahr definitiv die Pensionskassen (PKs) erreicht. Es ist auffällig, wie dominant die PKs im Jahre 2017 gewesen sind. Ihre jeweilige Anlagepolitik hat sich gehäuft gegen ihre eigenen Mieterparteien gerichtet, sei es mit überzogenen Mietaufschlägen nach erfolgter Sanierung, sei es gar mit dem verpönten Mittel der Massenkündigung.

Mal ist das Verhalten der verschiedenen PKs «nur» anstrengend. Dann aber auch mal wirklich schlimm. Letzteres trifft auf die BL PK zu. Ausgerechnet sie, die im Jahr 2017 ihre Gesamtrendite auf 8,2 Prozent verdoppelt hat und 9,67 Milliarden Franken Gesamtvermögen ausweist, plagte ihre massenkündigten langjäh-

ne Wohnungsabgabe beim Auszug. Diese Dienstleistung ist sehr beliebt.

Unsere Expertinnen sind dafür bekannt, dass sie mit ihrer Präsenz ein gutes Klima schaffen. Gerade ihre Klarheit sorgt dafür, dass unsere Mitglieder die Schlüssel sorgenfrei übergeben können.

Schliesslich sind die wertvollen Aufgaben unseres Sekretariats zu erwähnen, die wir vorne auf Seite 5 ausführlich würdigen («Die guten Seelen»).

Ein einziger Wermutstropfen
Zuletzt unser Geschäftsjahr. Da

rigen Mieterparteien am Burgweg noch im Berichtsjahr.

Gnadenlose BL PK

Juristisch hat die BL PK die Kündigungsdossiers bis zum Schluss durchgefochten, gnadenlos und unnachgiebig. Zugleich hat sie gegenüber ihren (nunmehr ehemaligen) Mieter/innen nachgetreten, indem sie ihnen ihre Anwaltskosten im rechtlich falschen Zeitpunkt, aber dennoch aggressiv einverlangt und dabei auch mit Betreibung gedroht hat.

Als ob vier Jahre Härte gegenüber ihren Mieter/innen noch nicht genug wären, hat die BL PK 2017 auch noch eine «originelle» neue Form der Gesetzesumgehung lanciert. Sie hat, nachdem sie die langjährigen Mieterparteien rausgeekelt hatte, neue Formen der Zwischenvermietung am Burgweg «erfunden», indem sie diese Mietverhältnisse als «Gebrauchsleihe» deklariert hat.

Wohnungen, die man wie ein Buch ausleiht? Natürlich erhofft

bildet sich ein kleiner Wermutstropfen: Nach 21 Jahren ununterbrochenen Wachstums ist die Steigerungsrate ein klein wenig geknickt, sodass wir das Berichtsjahr mit insgesamt 10'493 Mitgliedern abschliessen (0,8 Prozent weniger als im Vorjahr).

Dies ändert aber nichts daran, dass wir weiterhin sehr gut aufgestellt sind, dass wir die wachsenden Aufgaben mit immer mehr Kompetenz und Anteilnahme bewältigen – und dass unser Engagement und unsere Unterstützung für Ihre Anliegen ungebrochen sind.

sich die BL PK so, auch noch die wenigen in der Schweiz geltenden Mieterschutzbestimmungen aushebeln zu können.

PK BS: Nichts gelernt 2013?

Andere PKs haben sich im 2017 weniger schlimm verhalten als die Basellandschaftliche PK. Dennoch ist auch das Verhalten der PK BS lamentabel. Aus ihren Massenkündigungen an der Wittlingerstrasse (siehe Jahresbericht 2012 per 2011) scheint man in Basel nichts gelernt zu haben. Denn an der Mülhauserstrasse hat sich im Berichtsjahr das damalige Desaster wiederholt (siehe «Basler Mieterzeitung» Nr. 3/2017 und «Surprise» Nr. 413/2017).

Immerhin hat die PK BS im Frühjahr 2017, nach einem vollen Jahr der Gesprächsverweigerung, eingelenkt. Nach vertraulichen Gesprächen zwischen der PK-Verwaltung «Immobilien Basel-Stadt» und der Rechtsabteilung des MV Basel 1891 ist es am 19. Mai 2017 zu einem Kompromiss gekommen.

Wohl handelt es sich dabei eher um einen faulen Kompromiss, den die verbliebenen Mieterparteien haben schlucken müssen. Aber angesichts des anhaltenden Drucks, den die Immobilienseite auf die langjährigen, teils betagten Mieterparteien ausgeübt hat, sind diese juristischen Vergleichsvereinbarungen das wohl Bestmögliche.

Bestmöglich, aber zwiespältig

Im Einzelnen hat der MV Basel die bestmöglichen Konditionen für die damals 74-, 82- und 93-jährigen herausverhandeln können. Kurz darauf hat die Basler Regierung dies als «wegweisendes Mo-



Beat Leuthardt

4 x JA zu unseren Basler Miet-Wohnschutz-Initiativen!



4057 Basel (Haltingerstrasse): MV-Sammelklage Massenkündigung



4058 Basel (Burgweg): MV-Sammelklage Massenkündigung

dell» öffentlich gemacht und will sich künftig daran halten: Die Möglichkeit, nach Sanierung zurückzukehren und dann einen deutlich verminderten Mietaufschlag zu bezahlen, verglichen mit dem Wildwuchs des sogenannt freien Marktes.

Zwiespältig ist, dass dieses «Rückkehr-Modell», welches der MV Basel bloss aus der Not heraus «erfunden» und in die Müli-26-Verhandlungen eingespeist hat, nun von den IBS und ihrer politischen Führung als wegweisendes Modell gelobt wird.

Tolle Grosskundgebung

Andererseits wäre selbst dieses bescheidene «Rückkehr-Modell» nicht möglich geworden ohne die beeindruckende Grosskundgebung vom 21. Januar 2017. Es war eine Alt-und-Jung-Gemeinschaftsaktion der Mieter/innen selber. Sie konnten mit tatkräftiger Unterstützung und viel Kreativität der engagierten jungen Leute von der Wasserstrasse, der Mattenstrasse und dem Steinengraben rechnen.



Wittlingerstrasse 130 am 18. Juni 2012: Schon damals mussten sich unsere Mitglieder gegen das Gebaren der PK BS solidarisieren.

Während die Fälle der quasi-staatlichen PKs in BS und BL auch medial hohe Wellen geworfen haben, haben andere PKs – unbeachtet von den Medien – ebenfalls am Immobilienmarkt agiert. Auch mit ihnen hat die Rechtsabteilung des MV Basel lange und zäh verhandeln müssen; doch war die Berichterstattung in den Medien nicht erforderlich oder nicht erwünscht.

Relativ vorbildlich ist in diesem Zusammenhang die PK der Warenhauskette «Manor». Auch sie ist ja, wie alle PKs, auf Rendite angewiesen, um die Renten ihrer verdienten Mitarbeitenden sichern zu können, da das Zinsniveau allgemein gesunken ist und die PKs aus Obligationen und Aktien weniger einnehmen, weshalb sie im Immobiliensektor hyperaktiv geworden sind.

Die PK der «Manor» hat bewiesen, dass es auch ohne Massenkündigungen und ohne grobe Attacken gegenüber den eigenen Mietparteien geht.

Wohl hat der MV Basel für die Mieter/innen intensiv verhandeln

müssen, damit die Mieten nach der Sanierung nicht an die oberste Grenze des Zulässigen angehoben werden. Immerhin ist die PK aber auf eine gütliche Einigung eingetreten, und der MV Basel hat für seine Mitglieder erfolgreich herausverhandelt, dass die sanierungsbedingten Aufschläge deutlich massvoller ausfallen als von der PK ursprünglich geplant.

PK Abendrot: ambivalent

Schliesslich sei aus der Fülle der Erfahrungen des Jahres 2017 noch der zweischneidige Fall der «Stiftung Abendrot» erwähnt. Ausgerechnet sie, die sich den fairen Umgang mit Mensch und Natur auf die Fahne geschrieben hat, hat ihre langjährigen Mieterinnen im Stile reiner Rendite-Investoren massengekündigt. Und ähnlich wie die staatlichen PKs hat auch das «Abendrot Immobilien»-Management Gespräche mit dem MV Basel zunächst verweigert.

Dann aber hat sich das Blatt gewendet. Noch im Sommer hat der MV Basel – bisher einmalig – nach harten Verhandlungen erreichen können, dass Kündigungen zurückgezogen werden. In der Folge haben wir Umzugspauschalen für die Wegzüge sowie für die spätere Rückkehr nach erfolgter Sanierung verhandeln können. Unsere Mitglieder haben es uns lebhaft gedankt.

Das Gute innerhalb des Unguten ist, dass nun sämtliche «Abendrot»-Mieterinnen wissen, zu welchem neuen Mietzins (bei insgesamt deutlich mässigeren Aufschlägen als bei vergleichbaren Sanierungen) sie zurückkehren können, falls sie dies

dann noch möchten.

Selbstredend sind solche Erfolge nur möglich, weil die betroffenen Mieter/innen am selben Strick gezogen und jeden Verhandlungsschritt des MV Basel vorbesprochen und dann genehmigt haben. Dass sich die zu Rendite gezwungene «Stiftung Abendrot» nach harzigem Beginn beweglich gezeigt hat, sei hier ebenfalls lobend erwähnt.

Pensionskassen: Unser Fazit

Das Fazit des «PK-Jahres 2017» ist schnell gezogen. Unter dem hohen Anlagedruck scheint eine neue PK-Managergeneration zu allerlei Schandtaten bereit zu sein. Von einem gerechten Umgang mit den Mieter/innen scheint man sich in Basel immer weiter zu entfernen.

Immerhin: Wo es noch vernünftige Leute mit Kompetenzen innerhalb der PK gibt, die im Hintergrund Einfluss nehmen können und wollen, kann die Rechtsabteilung des MV Basel im Einklang mit den betroffenen Mietparteien das Schlimmste verhindern. Verhandlungen können mehr Zeit verschaffen und so den Kündigungsschock lindern.

Der Druck auf die PK kann zudem «Nachahmungstäter» vorsichtiger werden lassen. Individuelle Umzugspauschalen sind, auch wenn sie keine strukturellen Probleme lösen, ebenfalls nicht zu unterschätzen. Und im Einzelfall können sogar Kündigungen rückgängig gemacht werden. Doch das A und O dafür sind Sammelklagen mit nicht-resignierenden Mietparteien. Sowie ein kämpferischer Mieterverband.

4 x JA – Stimmen Sie ab! (13. Mai bis 10. Juni 2018)

Unsere Mietschlichterin Heidi Mück zum Miet-Wohnschutz der Jahre 2017 und 2018:

Generationen-Abstimmung **JETZT!**

Seit bald drei Jahren bin ich als gewählte Vertreterin für den MV Basel an der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten tätig. Das Schlichtungsverfahren sieht vor, dass wir einen Vergleich vorschlagen, wenn sich Mieterschaft und Vermieter-schaft nicht einigen können.

Meine Aufgabe ist es, dafür zu sorgen, dass die individuelle Situation der Mieter/innen bei diesem Vergleichsvorschlag genügend berücksichtigt wird.

Es ist jedesmal erfreulich, wenn es uns gelingt, einen Vorschlag vorzubringen, der für beide Parteien annehmbar ist. Besonders schön ist es, wenn es dem Schlichtungsgremium gelingt, verhärtete Fronten aufzuweichen, sodass Vermieter/in und Mieter/in wieder «normal» miteinander sprechen können.

Doch leider gibt es auch immer wieder Konflikte, die sich nicht lösen lassen. Und es gibt Fälle, die mir sehr nahe gehen.

Insbesondere wenn Mieter/innen ihre bezahlbaren Wohnungen verlassen müssen und wir an der Schlichtungsstelle nur noch über die Dauer der Erstreckung verhandeln können, dann wünsche ich mir oft, es gäbe einen besseren Schutz vor Kündigungen.

Gerade bei älteren Menschen, die seit langer Zeit in ihrer Mietwohnung leben, bricht eine ganze Welt zusammen, wenn sie ihr Zuhause verlieren. Die Chance, dass diese älteren Menschen wieder eine bezahlbare Wohnung in ihrem vertrauten sozialen Umfeld finden, ist leider sehr klein.



Heidi Mück (MV Basel, Mitglied Staatliche Schlichtungsstelle)

Kein Wunder, denn in Basel haben wir eine Leerstandsquote von aktuell 0,5 Prozent – es herrscht also Wohnungsnot.

Aber nicht nur betagte Menschen und sozial Schwächere, sondern zunehmend auch Familien, jüngere Menschen und Angehörige des sogenannten Mittelstands bekommen den angespannten Wohnungsmarkt zu spüren und fürchten sich vor Verdrängung.

Das Thema Wohnen ist in Basel also hoch aktuell. Davon zeugt auch der kommende Ab-

stimmungstermin vom 10. Juni 2018: Gleich vier miet- und wohnpolitische Initiativen kommen zur Abstimmung. Die vier Initiativen bearbeiten verschiedene Problemfelder und ergänzen sich gegenseitig.

Die eine Initiative bringt besseren Schutz vor Verdrängung durch Kündigungen und durch unverhältnismässige Mietzinserhöhungen. Dieser Schutz gilt insbesondere, aber nicht nur für ältere Personen mit langjährigen Mietverhältnissen.

Die zweite Initiative stoppt die Preistreiber beim Mieterwechsel, indem die Vermieter dazu verpflichtet werden, von sich aus («automatisch») den bis-

herigen Mietzins bekannt zu geben.

Die dritte Initiative begrenzt die Kostenrisiken für ein Verfahren vor dem Mietgericht und die vierte Initiative verankert das Recht auf Wohnen in der Verfassung.

Es gilt nun aus meiner Sicht, allen vier Initiativen zum Erfolg zu verhelfen und damit die Situation der Mieter/innen nachhaltig zu verbessern. Wir haben am 10. Juni eine historische Chance! Stimmen wir alle mit Überzeugung «4 x JA» zu den Miet-Wohnschutz-Initiativen! Dann können wir die Miet- und Wohnpolitik in Basel in eine andere, bessere Richtung bewegen.

Wichtiger denn je: Ihre Spende!

Die Gegenwehr der vermögenden Investorenkreise wird riesig sein. Damit wir einigermassen dagegen halten können, benötigen wir Ihre Spende: **PC 40-27794-2**. Herzlichen Dank!



Die altersgerechte Initiative

«Wohnen ohne Angst vor Vertreibung» will, dass Sanierungen nicht zur Vertreibung von langjährigen, älteren Mietparteien führen. Diese sollen im gewohnten Umfeld bleiben können. Mit mehr Rücksicht und Masshalten bei den Mietzinsen gelingt dies bestens.

Die faire Initiative

«Mieterschutz beim Einzug» will, dass wer neu einzieht, automatisch Bescheid erhält, ob die Wohnung heimlich aufgeschlagen hat. So soll die Preistreiber beim Wohnungswechsel ein Ende finden. Preiserhöhungen ohne Mehrleistung darf es nicht mehr geben.

Die kostengünstige Initiative

«Mieterschutz am Gericht» will die Gerichtsgebühren auf maximal 500 Franken begrenzen. Und unter keinen Umständen möchten wir als Mietpartei noch länger viel Geld ausgeben für den Ge-genanwalt. Dank unserer Initiative ergeben sich endlich gleich lange Spiesse.

Die elementare Initiative

«Recht auf Wohnen» verlangt genau, was der Titel sagt, nämlich dass Wohnen zusammen mit Luft, Wasser und Nahrung zu den unverzichtbaren Grundbedürfnissen zählen muss. Daher soll die Kantonsverfassung dies erwähnen.