

50. Basler Mieterzeitung

Mieterinnen- und Mieterverband Basel 1891 www.mvbasel.ch 50. 2024

Einladung zur
Jahresversammlung
Dienstag, 7. Mai ab 18 h

Jahresbericht per 2023



Gerettet! Einer unserer gemeinsamen Erfolge im Jahr 2023 betrifft diese historische Liegenschaft Ecke Güterstrasse / Frobenstrasse. In der Folge verschiedener Einsprachen aus dem ganzen Gundeli sowie vom Heimatschutz Basel

und uns vom Basler Mieterinnen- und Mieterverband zog sich die als Abbruchwillige Investorin auftretende St.Galler «Omera AG» zurück. Stellvertretend für den erfolgreichen Widerstand trafen sich am spätwinterlich kühlen 7. März 2024

(v.l.n.r.): Christof Wamister (Obmann Heimatschutz Basel bis 2023), Patrizia Bernasconi (Geschäftsleiterin MV Basel 1891), Irene Wigger (Wigger Architekten, Gundeldingerfeld) und Ruedi Bachmann (aktiver Quartierbewohner).

Editorial

Geschätzte Mitglieder
Liebe Leserinnen und Leser

Im Berichtsjahr durften wir erstmals zusammen das Präsidium des Mieter- und Mieterinnenverbandes in Co-Leitung führen, und es hat sich gezeigt, dass wir uns bestens ergänzen.

Es war ein für Sie, die Mitglieder, sehr anspruchsvolles Jahr, in dem der Referenzzinssatz zweimal erhöht wurde, was bei vielen Mietparteien zu erheblichen Aufschlägen geführt hat. Der MV Basel konnte aber bei vielen Erhöhungen erreichen, dass diese nicht im vollen Umfang oder teilweise, weil sie unberechtigt waren, gar nicht auf die Mietparteien überwälzt wurden. Es lohnt sich, unsere Rechtsberatung in Anspruch zu nehmen und sich zur Wehr zu setzen.

Weiterhin beschäftigt uns der Wohnschutz. Wir sahen uns als Verband gezwungen, von dem uns zustehenden Verbandsbeschwerderecht Gebrauch zu machen und bei diversen Bauprojekten Rechtsmittel zu ergreifen. Dadurch wollen wir eine gute Praxis etablieren und Korrekturen bei aus unserer Sicht nicht korrekter Umsetzung unseres Wohnschutzgesetzes erwirken.

So konnten wir an einer Anfang dieses Jahres durchgeführten Medienkonferenz aufzeigen, dass der Wohnschutz greift und dass er Mietzinserhöhungen viel moderater ausfallen lässt. Dies wirkt sich letztlich dämpfend auf die Inflation, und natürlich vor allem auf das Portemonnaie von Ihnen, den Mietparteien, aus.

Wir hoffen, Sie an unserer schönen Jahresversammlung wieder zahlreich begrüßen zu können, und danken Ihnen für Ihre Treue zu unserem Mieterverband.

Freundliche Grüsse
Pascal Pfister und Kathrin Bichsel
Co-Präsidium MV Basel 1891



Impressum: Basler Mieterinnen- und Mieterverband/MV Basel 1891 am Claraplatz, 4005 Basel. Hagmann Grafik, St.Gallen. Stämpfli Druck AG, Bern. Bilder Seite 1 und 9 (Porträt): František Matouš, Fotograf, Basel. Alle übrigen Bilder: MV Basel 1891. Verantwortlich: Beat Leuthardt, Senior Consultant MV Basel 1891

Einladung Jahresversammlung

Dienstag, 7. Mai 2024

's MIETERDRÄMMLI

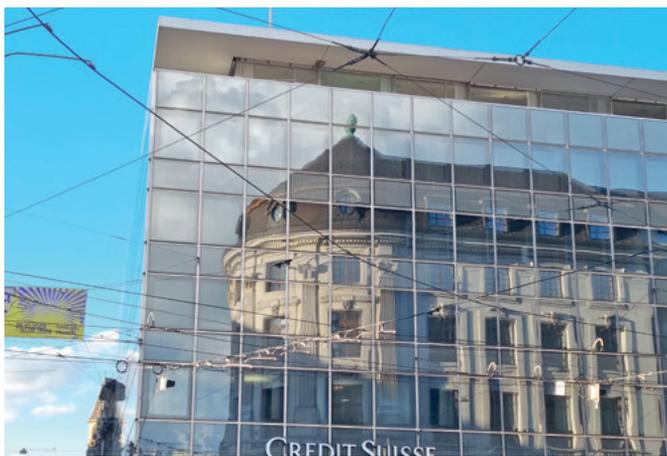
Vorprogramm «Sanft saniere – statt digg profitiere»

(Wir benötigen Ihre Voranmeldung:
061 666 60 90 oder info@mvbasel.ch)

ab 16.15 Uhr, Eintreffen Aeschenplatz Tramschlaufe Kiosk
16.30 Uhr, Abfahrt Aeschenplatz

Extrafahrt durch die Quartiere, vorbei an
ökologisch wertvollen Bauten: Die Alternative
zu Abriss und Rendite-Sanierungen

17.50 Uhr, Ankunft Bankverein bei der Jahresversammlung



JAHRESVERSAMMLUNG

Hauptprogramm

(Voranmeldung erwünscht)

ab 18.00 Uhr, Eintreffen Bankverein

im schönen Restaurant «Culinarium»

5. Stock, Gebäude «Credit Suisse», Eingang unter den Arkaden beim roten Teppich (St.Alban-Graben 1-3) vis-à-vis Tramhaltestelle

**18.30 Uhr, Begrüssung im «Culinarium»
und Statutarische Geschäfte**

Traktanden

1. Mitteilungen
2. Protokoll der JV vom 4. Mai 2023
3. Jahresbericht und Verbandsfinanzen
 - 3.1 Berichte Präsidium, Sekretariat, Rechtsabteilung, Senior Consultant
 - 3.2 Jahresrechnung 2023
 - 3.3 Décharge
 - 3.4 Budget 2024
4. Wahlen: Co-Präsidium; übriger Vorstand; Kassierin; Revisorinnen
5. Diverses.

Gemäss Statuten müssen allfällige Wahlvorschläge und Anträge dem Sekretariat spätestens fünf Tage vor der JV 2024 schriftlich eingereicht werden. Das Protokoll der JV 2023 kann telefonisch bezogen oder unter www.mieterverband.ch/basel abgerufen werden; es liegt an der Versammlung auf.

Anschliessend offerieren wir einen Apéro.

Teures 2023, schwere Zeiten? Unsere erfolgreiche Hilfe!

Von *Patrizia Bernasconi*

Steigende Mietzinse, höhere Energiekosten, beides verstärkt durch die eh schon hohe Inflation: So war unser Jahr 2023. Wohl gehörten Pandemie und Lockdowns der Vergangenheit an, nicht aber leider der Krieg um die Ukraine. Von all dem sind sowohl unser Beratungsalltag als auch unsere politische Arbeit stark geprägt worden.



Patrizia Bernasconi,
Geschäftsführerin

Die institutionellen Anleger haben keinen Tag zugewartet, um die andgedrohte zweifache Erhöhung des Referenzzinssatzes zu überwälzen. Und zwar maximal, also auch inklusive unzulässiger Unterhaltspauschale.

Monatelang hatten wir uns zuvor gut vorbereitet. Unzählige Überstunden leisteten unsere Beratungsteams: Mietrechtlich korrekte Überprüfungen der Aufschläge sind aufwändig, jedes Dos-

sier muss auf Jahre zurück vollständig gesichtet und bewertet werden.

Viele kleine Miet-Erfolge

Das hat zu vielen Nachfragen an die Rat-suchenden geführt. Gefreut haben uns die überaus vielen *sehr* positiven Rück-meldungen von Ihnen, unseren Mitglie-dern. Unser Aufwand und Ihre Anfechtungen lohnten sich: Viele, sehr viele Erhöhungen konnten wir gemeinsam mindern und verbessern.

Auch Bauen ist 2023 teurer gewor-den. Institutionelle Anleger und Immo-bilien-Investoren bejammern es. Und sie fordern schweizweit, Bau- und Lärm-vorschriften sowie Einspracherechte auf-zuweichen. Sie wollen damit ihre über-höhten Renditen retten. Und nehmen in Basel deshalb auch unseren – für Sie als Mietparteien so hilfreichen – Wohn-schutz ins Visier.

Medial stark präsent

So waren wir 2023 in den Basler (und auch in den überregionalen) Medien stark präsent und konnten das Positive

unseres Wohnschutzes präsentieren. Par-allel suchten wir das Gespräch mit Be-hörden. Zugleich arbeiteten wir an ei-nem Initiativtext. Und trafen Vorberei-tungen für ein kantonales Referendum, das uns womöglich aufgezwungen wird.

Dazu kommen Attacken der Immo-bilienlobby auf nationaler Ebene: Den Mieterschutz will sie scheinbarweise schwächen. Dank Ihrer grossartigen Hil-



Unsere stolze neue Leuchtschrift (seit 10.11.2023)

fe brachten wir die Referendums-Unter-schriften gegen die Aufweichung des – heute schon mangelhaften – Kündigung-schutzes innert Kürze zusammen. Behal-ten Sie diese wichtige Abstimmung (am 22. September oder am 24. November 2024) bitte im Auge.

Ein weiteres Wachstumsjahr

Wir haben, wie Sie sehen, alle Hände voll zu tun. Und freuen uns über ein wei-teres Wachstumsjahr, das 26. in Folge (ausser 2017). Dies alles ginge nicht ohne Ihre handfeste Unterstützung, nicht ohne Ihre Unterschriften, nicht ohne Ihre ermutigenden Worte. Dafür bedanke ich mich bei Ihnen allen sehr herzlich!

Details zum Beratungsalltag →

Spenden: Beim Durchblättern dieses Jahresbericht werden Sie feststellen: Es gibt mehr als genug Gründe für eine Spende – ob grosse oder kleine Spende. Spenden erlauben uns jene Sonderefforts, die wir weiterhin benötigen, Stichworte: Angriff auf das nationale Mietrecht und den kan-tonalen Wohnschutz, aufwändigere Rechts-beratungen bei Neben-kosten (Energiepreise), nationale Referenden, kantonale Initiative. Ganz herzlichen Dank!



IBAN: CH15 0900 0000 4002 7794 2

Jahresrechnung und Bilanz

Erfolgsrechnung	Rechnung 22	Budget 2023	Rechnung 23	Budget 2024
Merkblätter	1'608.50	1'000.00	1'258.00	1'000.00
Mitgliederbeiträge	1'020'105.60	1'023'400.00	1'029'743.00	1'139'400.00
Beratungen	27'165.00	30'000.00	24'608.00	30'000.00
Spenden/übriger Ertrag	15'170.05	10'500.00	29'852.14	10'500.00
Total Ertrag	1'064'049.15	1'064'900.00	1'085'461.14	1'180'900.00
Merkblätter	1'348.80	800.00	1'409.15	800.00
Abgaben	309'575.50	290'403.00	290'891.00	336'875.00
Personalaufwand	556'188.60	579'500.00	591'718.80	665'000.00
Verwaltungsaufwand	130'047.80	159'800.00	155'215.89	147'800.00
Werbung/Aktionen/Kampagnen (inkl. Rückstellungen)	54'539.05	30'000.00	46'781.95	30'000.00
Abschreibungen	4'700.00	0.00	0.00	0.00
Total Aufwand	1'056'399.75	1'060'503.00	1'086'016.79	1'180'475.00
Reingewinn/-verlust	7'649.40	4'397.00	-555.65	425.00

Bilanz	per 31.12.22		per 31.12.23	
	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
Flüssige Mittel	351'952.11		340'415.06	
Debitoren	6'940.15		6'116.15	
Aktive Rechnungsabgrenzung	23'620.95		44'382.95	
Kreditoren		1'631.40		6'941.55
Passive Rechnungsabgrenzung		69'286.00		92'747.40
Rückstellungen		115'672.70		95'857.75
Vermögen		188'273.71		195'923.11
Gewinn/Verlust		7'649.40		-555.65
Total Aktiven/Passiven	382'513.21	382'513.21	390'914.16	390'914.16

So war das Beratungsjahr 2023: Aufschläge, Aufschläge, Aufschläge – und der MV

Das ruhige Auge im Wirbelsturm

Riesenstress für viele Mieterinnen und Mieter. Rendite-Maximierungen noch und noch. Selbst bis anhin ruhige Mietverhältnisse wurden wild durcheinandergewirbelt. Zum Glück konnten wir allenthalben helfen. Unsere monatelangen gründlichen Vorbereitungen haben sich bezahlt gemacht.

Von Patrizia Bernasconi

Die grossen Herausforderungen hatten sich schon im Vorjahr abgezeichnet. Der Bund werde fürs Berichtsjahr steigende



Patrizia Bernasconi,
Geschäftsführerin

Referenzzinssätze bekanntgeben. Gemäss unseren Fachleuten für Finanztransaktionen würde es zu einem ersten Anstieg per 1. Juni 2023 kommen und, als ob dies nicht schon genug des Leidens wäre, zu einem zweiten

Anstieg per 1. Dezember 2023. Und genau so kam es.

Wir alle hatten uns mit hoher Präzision vorbereitet. Monatelang. Gemeinsam mit befreundeten kantonalen Mietverbänden hatten wir das Projekt «Online-Mietzinsrechner» entwickelt. Schon ein Vierteljahr früher wären wir bereit gewesen. So konnten wir ihn problemlos per 1. Juni für alle Mietparteien zur Verfügung stellen. Mit ihm erhielten Betroffene eine erste einfache Einschätzung des Ausmasses an Miet-Aufschlägen.

Das Berichtsjahr in Zahlen und Fakten

Mietzinsrechner. Insgesamt 2'188 in Basel wohnhafte Personen nutzten ihn für eine erste Einschätzung.

Persönliche Beratungs-Kontakte. Für vertiefte Einschätzungen über Chancen und Risiken sowie über Zeitaufwand sind die persönlichen Beratungskontakte unentbehrlich. Mit grossem personellem



Unser langjähriges Mitglied Ingrid Borner im Beratungsgespräch mit Beat Leuthardt

Zusatzaufwand – der Beratungsalltag inklusive Einzelberatungen und Gruppenfällen mit Sammelklagen lief ja parallel weiter – haben wir an unserer Geschäftsstelle am Claraplatz die grosse Anzahl an direkten Anfragen zur allseitigen Zufriedenheit bewältigt.

Spezial-Rechtsberatungen zu Mietzins-Aufschlägen. Insgesamt konnten wir 476 Mitglieder umfassend zum Thema Mietzins erhöhungen beraten. Allen kam dabei zugute, dass wir unsere Spezialberatung auf Personen mit einer Mitgliedschaft konzentriert haben.

Spezial-Rechtsberatungen zu Heiz-/Nebenkosten. Einer vertieften Prüfung unterzogen wir allein seit Herbst 2023 insgesamt 74 Miet-Dossiers. Solche Abrechnungen sind, da die Vermieterseite noch immer keine Standardisierungen vorkehren muss, ausserordentlich aufwändig und undankbar.

Schriftliche Rechtsberatungen. Insgesamt 1'442 schriftliche Dossiers trafen bei uns ein, die wir zusätzlich zu den Sonderaufwendungen in den Beratungsalltag integrierten. Insgesamt bewältigte unsere Rechtsabteilung 1'992 Aktendossiers, 18 Prozent mehr als im Vorjahr.

Vielfältiger Beratungsalltag

Telefonische Rechtsberatungen. Insgesamt 3'808 Rechtsberatungen konnten wir im persönlichen Kontakt per Telefon durchführen. Dies bedeutet einen Rückgang um rund 500 Kontakte, also in etwa wie vor Corona.



Vertrauensanwältin Diana Göllich (hinten) im Gespräch mit MV-Rechtsexpertin Ada Mohler

Verhandlungs-Coachings. Nicht weniger als 45 gründliche Coachings konnten wir durchführen. Diese richteten sich an Mitglieder, welche sich selbstbewusst auf eine Verhandlung an der Staatlichen Mietschlichtungsstelle vorbereiten wollten. Die hohe Zahl ist vor allem auf die erhöhte Nachfrage ab August zurückzuführen; ab dann kamen Anfechtungen gegen überrissene Mietzins-Aufschläge zur formellen Verhandlung. Dass die Coachings mit 40 Franken ausgesprochen kostengünstig sind, trägt sicherlich zu ihrer Beliebtheit bei.

Termin-Rechtsberatungen. Sämtliche Rechtsberatungen auf im Voraus vereinbarten Termin waren ausgebucht. 308 Mitglieder profitierten vom Angebot.

Bitte beachten Sie, wenn Sie bei uns telefonisch einen Termin buchen, dass es sich bei den unentgeltlichen Rechtsberatungen um relativ kurze Sprechstunden mit einer Dauer von 15 bis 20 Minuten handelt, ähnlich den Sprechstunden-Rechtsberatungen, die weiterhin ohne Termin für alle zugänglich sind.

Sprechstunden-Rechtsberatungen. Insgesamt 828 Rat Suchende fanden spontan den Weg in unsere Sprechstunden, die wir ohne Vorbuchung anbieten. Rund 90 Prozent waren Mitglieder. (Im Vorjahr waren wir zwar trotz Pandemie als Anlaufstelle relevant, jedoch ohne spontane Sprechstunde, weshalb ein Zahlenvergleich keinen Sinn ergibt.)

Wohn-Fachberatungen. Sie waren mit insgesamt 169 Fachberatungen vor Ort («Hausbesuche») weiterhin sehr beliebt. Die Zahl liegt im Vorjahresrahmen.



Einige unserer Rechtsfachleute bei einer unserer internen Weiterbildungen

Basel, der hilft und unterstützt und begleitet

Sammelklagen – die Grossereignisse

Ausgangslage. Das Berichtsjahr ist das erste volle Geltungsjahr unseres neuen Wohnschutzgesetzes. Eigentlich sollte es dadurch langsam ruhig werden um Gruppenfälle und Sammelklagen. Doch noch sind einige Rendite-getriebene Investorenprojekte hängig, welche zum Teil noch wenige Tage vor Inkrafttreten unseres Gesetzes rasch lanciert wurden.

Mietversammlungen. Die Investoren verursachten im Berichtsjahr 9 Sammelklagen. Nötig waren insgesamt 43 Mietversammlungen mit über 800 betroffenen Mietparteien. Dank dem Ende der Pandemie konnten diese Versammlungen wieder im normalen Rahmen bei uns oder gegebenenfalls auch vor Ort stattfinden.

Massenkündigungen. Auch im Berichtsjahr mussten wir wieder 4 Massenkündigungen verteilt über die halbe Stadt (Gundeli, Bachletten, St. Johann, Kleinhüningen) zur Kenntnis nehmen. Mietparteien jeglichen Alters, von 25 bis 93 (!), sind davon betroffen. Gleich zweimal ist die Varioserv AG der Gebrüder Götz unrühmlich daran beteiligt.

Renditesanierungs-Aufschläge. Immerhin noch 3 Rendite-Aufschläge nach früherem Recht plagten einige Mietparteien. In zwei Fällen konnte der MV Basel gütlich Vergleiche aushandeln. Der dritte (in der letzten Basler Mieter-Zeitung beschrieben) geht ans Gericht.

Spezialfall Referenzzins. Die Masslosigkeit von Investoren angesichts des gestiegenen Referenzzinssatzes erforderte neben den vielen Einzelfällen auch 2 Gruppenfälle, beide noch hängig.



Folge einer Rendite-Sanierung noch vor dem Wohnschutz: Engagierte Mietparteien im Gundeli wehren sich gegen überrissene Mieten. Mietversammlungen vom 19.6.2023 (auf der grossen MV Basel-Dachterrasse), vom 30.6.2023 (in ihrem grünen Hinterhof), und vom 9.2.2024 (in einer ihrer Wohnungen)

Ausblick. Zum Glück ist die dämpfende Wirkung, für die wir unser Gesetz geschaffen haben, bereits spürbar. Dies gilt für Sanierungen und dort zumindest für die Begrenzung der Mietzins-Aufschläge. Noch nicht erfolgreich sind wir bei der vom Gesetz vorgesehenen Nachhaltigkeit von Sanierungen, wo die Investoren mit freundlicher Unterstützung durch die Regierung unverändert übermarchen können, und auch nicht beim Verbot unnötiger Abbrüche.

Weiterhin optimales Wachstum

Mitgliederbestand. Das intensive Jahr 2023 hat ein erfreuliches Wachstum unseres Mitgliederbestandes von rund 2,7 Prozent erbracht. Dies bedeutet per Ende 2023 nicht weniger als 11'545 Mitglieder – eine beachtliche Zahl für eine baselstädtische Selbsthilfeorganisation.

Unsere Fachleute. Dies ist zunächst der Ort, all unseren internen und externen Fachleuten für ihren riesigen Einsatz im Jahr 2023 zu danken. Ohne deren grosses Engagement liessen sich die von aussen an uns herangetragenen Sondereffekte nicht bewältigen. Natürlich steigen dabei die Personalkosten etwas an. Auch die Infrastruktur muss laufend verbessert werden. Genügend Herausforderungen für die kommenden Jahre.

Unsere Schlichtungsstellen-Fachleute. Unser Andreas Maier trat in den Ruhestand. Viel zu früh verstarb unsere Lisa Stärkle. (Ebenso der langjährige Schlichter Ernst Jost.) Ein veraltetes Schlichtengesetz zwang Bernhard Itschner zum Rücktritt. Neu schlichteten für uns unsere langjährige Anwältkollegin Renate Jäggi, unser Rechts- und Wohnfachmann Rafael Briner und unsere Rechtsexpertin Ada Mohler.



Patrizia Bernasconi am Redepult des Grossen Rates in der wichtigen Debatte zu den fünf unsozialen und Wohnschutz-feindlichen bürgerlichen Vorstössen (17.1.2024)

Trends

Beratungs-Trends. Die mietrechtlichen Probleme sind im Lauf der letzten Jahre stets umfangreicher und die Rechtsberatungen dadurch aufwändiger geworden. Mieterinnen und Mieter lassen sich zunehmend nicht alles gefallen. Allerdings werden auch die Tricks von Vermieterseite dreister.

Konkret hat die Pandemie Verhaltensänderungen herbeigeführt. Die Anfragen per E-Mail nehmen stark zu. Sie beinhalten in den meisten Fällen sehr umfangreiche Dossiers, was – nicht zuletzt aufgrund der fehlenden persönlichen Kommunikation – vielfache Abklärungen, Nachfragen und ein höheres Zeitbudget erforderlich macht.



Unser grosses Engagement für Wohn-, Klima- und Baumschutz: 7 Musterverfahren und erste Erfolge

Auf die behördlichen Schlupflöcher reagieren wir auch juristisch. Derzeit sind sieben Musterverfahren nötig. Unser Grundsatz: So wenig wie möglich, so viel wie nötig.

Verfahrensfragen

Musterfall Altes/neues Recht (Sanierung III)



- 1) Liegenschaft:
Gundeldingerstrasse, Gundeli
- 2) Investment:
privat
- 3) Kritisierte Behörde/aktuelle Instanz:
**Baurekurskommission/
Verwaltungsgericht**
- 4) Rolle MV Basel:
passiv/beigeladen
- 5) Streitfrage (Präjudiz)
**Übergangsrecht und Verbands-
beschwerderecht nicht respektiert.**
- 6) Strittige Paragraphen:
§§ 22a (8 ff) Wohnschutzgesetz

Musterfall altes/neues Recht (Teilabbruch)



- 1) Liegenschaft:
Leimenstrasse, Bachletten
- 2) Investment:
Varioserv AG, Gebrüder Götz
- 3) Kritisierte Behörde/aktuelle Instanz:
**Bauinspektorat/
Baurekurskommission**
- 4) Rolle MV Basel:
Beschwerdeführer
- 5) Streitfrage (Präjudiz)
**Übergangsrecht nicht respektiert.
Grundrissveränderung.**
- 6) Strittige Paragraphen:
**§§ 22a (7, 8 ff, speziell 8e) Wohn-
schutzgesetz**

Noch rasch drei Tage, bevor unser Gesetz in Kraft trat, wurde hier ein renditeträchtiges Projekt eingegeben. Gegen ein Dutzend gute und bezahlbare Wohnungen sollen anlässlich einer gewöhnlichen Strangsanierung völlig umgekrempelt werden. Die nach hinten ins Grüne orientierten Schlafzimmer sollen neu zur lärmigen Strasse hin gelegt werden. In weiser Voraussicht schreiben wir aber in unser Gesetz eine Missbrauchsklausel: Solche Projekte sind im Fall eines Rekurses nochmals zu prüfen, und zwar nach neuem Recht. Dies will aber neben der Investorin auch Baudirektorin Esther Keller nicht wahrhaben. Sie bekämpft mit Staatsgeldern sowohl dieses Übergangsrecht als auch unser Verbandsbeschwerderecht. Die älteren Mietparteien wehren sich gegen solche Renditesanierung.

Während der Abstimmungsfrist wurde hier ein renditeträchtiges Projekt eingegeben, das noch nach altem Recht bewilligt wurde und nun nach geltendem Recht neu geprüft werden muss. Dabei sollen grosszügige und schöne Familienwohnungen nicht nur entwertet, sondern recht eigentlich zerstört werden, indem sie mit Zwischenwänden zu Kleinwohnungen halbiert würden. Auch hier sind das Übergangsrecht und das Verbandsbeschwerderecht rechtlich angegriffen. Die Mietparteien, darunter eine über 90-jährige rüstige Witwe, wehren sich gegen solche Überverdichtung.

Abbrüche

Musterfall Abbruch I (statt Sanierung)



- 1) Liegenschaft:
Clarastrasse, Kleinbasel Altstadt
- 2) Investment:
Spani, Spani
- 3) Kritisierte Behörde/aktuelle Instanz:
**Bauinspektorat/
Baurekurskommission**
- 4) Rolle MV Basel:
Beschwerdeführer
- 5) Streitfrage (Präjudiz)
**Ersatzprojekt ökologisch «nicht
besonders wertvoll».
Grauenergiebilanz nicht respektiert
und nicht erfüllt.**
- 6) Strittige Paragraphen:
§§ 7, 8e, 8f Wohnschutzgesetz

Ein historischer Altbau, inzwischen auf Vorrat leereräumt, soll durch einen Neubau ersetzt werden. Die Eignerbrüder planen für sich zwei luxuriöse, weil grossflächige Maisonnette-Wohnungen über je 3 Etagen. Trotz der vom Wohnschutzgesetz verlangten «besonders wertvollen ökologischen» Ausrichtung verzichten sie auf eine Bilanz der Grauen Energie. Sie begnügen sich mit Fassadenpflanzen, Dachkompostieranlage, Erdwärmesonde grad neben dem aktuellen staatlichen Fernwärmenetz sowie mit energieintensivem Vermahlen des jetzigen Betons zu Recyclingbeton.

Musterfall Abbruch II (statt Sanierung)



- 1) Liegenschaft:
Rainallee, Riehen
- 2) Investment:
Imbach Holding AG (Merkle)
- 3) Kritisierte Behörde/aktuelle Instanz:
**Bauinspektorat,
Wohnschutzkommission /
Baurekurskommission**
- 4) Rolle MV Basel:
Beschwerdeführer
- 5) Streitfrage (Präjudiz):
**Mietzinskontrolle ausgehebelt,
Ersatzprojekt erlaubt unlimitierte
Marktmiete. Bevölkerungs- und
Quartierverträglichkeit nicht
geprüft und nicht erfüllt.**
- 6) Strittige Paragraphen:
§§ 7, 8e, 8f Wohnschutzgesetz

Es sollen 16 gute und bezahlbare Wohnungen zerstört und durch Renditebauten ersetzt werden. Die Mieten im Neubau sollen astronomisch hoch sein dürfen. Die vom Wohnschutzgesetz verlangten Mietzinskontrollen im Neubau sollen umgangen und auf andere Bauten auf demselben Areal verlegt werden. Diese sind erst noch als Stockwerkeigentum geplant. Die Mietzinskontrollen gehen folglich ins Leere.

Zudem entsprechen die behördlich festgelegten Neubaupreise in keiner Weise den «überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung» und bewahren auch nicht «den aktuellen Wohnbestand».

Musterfall Abbruch III (statt Sanierung)



- 1) Liegenschaft:
Schönbeinstrasse, St. Johann
- 2) Investment:
Angeloris AG (Lagalp AG)
- 3) Kritisierte Behörde/aktuelle Instanz:
**Bauinspektorat /
Baurekurskommission**
- 4) Rolle MV Basel:
Beschwerdeführer
- 5) Streitfrage (Präjudiz):
**Lärmschutz (und Baumschutz)
nicht respektiert.**
- 6) Strittige Paragraphen:
**§§ 7, 8e Wohnschutzgesetz, Art. 22
Abs. 2 Umweltschutzgesetz, Art. 31
Abs. 1 lit. a Lärmschutzverordnung**

Ein Reihenhaus mit bezahlbaren Wohnungen soll zerstört und durch einen Nullachtfünfzehn-Neubau ersetzt werden. Jegliche Bilanz der Grauen Energie fehlt. Die Liegenschaft liegt zudem am lärmintensiven vierspurigen Cityring, was gemäss bundesgerichtlicher Lärmschutzpraxis von vorneherein kein solches Standardprojekt erlaubt. Zudem sind durch das Projekt Bäume vom Fällen bedroht.

Politischer Diebstahl vor Gericht

Sieben juristische Grundsatzfragen zu Wohnschutz und Klimaschutz waren und sind für uns besonders wichtig. Wir präsentieren sie neben- und umstehend.

In einer heilen, demokratischen Welt halten sich Regierung und Grossinvestoren im Kanton Basel-Stadt buchstabengetreu an das, was ihnen in drei Abstimmungen dreimal in überwältigender Klarheit befohlen worden ist.

Mit dem «Ja zur Wohnschutzverfassung» (2018), mit dem «Ja zum bezahlbaren Wohnen» (2020), und mit dem «Ja zum Wohnschutzgesetz» (2021) haben die Menschen in Basel unmissverständlich ausgedrückt, dass sie beim Wohnen in Ruhe gelassen werden wollen.

Doch auch ein Gesetz kann von – politischem – Diebstahl bedroht sein. In Basel zeigt sich die Tendenz, dass Kreise aus Investoren und Politik uns die Anliegen unseres Wohnschutzgesetzes entwenden. Selbst die strafrechtlichen Merkmale der Arglist und der Bereicherungsabsicht wären erfüllt.

So war der Auftritt einiger Mächtiger im Jahr 2023 recht hässlich. Und ist es weiterhin. Sie beleidigen uns Ja-Stimmende («sie haben nicht verstanden», «sie wurden irreführt»). Sie wollen uns schwächen («extremer Wohnschutz») und unser Gesetz, um es sich gefügig zu machen, wie einen Mürbeteig durchkneten..

Aktuell die grösste Gefahr kommt von sieben Schlupflöchern, welche sie sich kleinknüberlich zurechtgelegt haben.

Zwei angebliche Schlupflöcher sollen unsere Verbandsrechte schmälern und uns aus Verfahren zum Wohnschutz drängen. Drei weitere Schlupflöcher sollen umweltschädliche Abrisse und Neubauten durchboxen. Zwei Schlupflöcher schliesslich sollen nicht-nachhaltige Renovationen und Umbauten erlauben und rentabilisieren.

Die Wohnbevölkerung wissen wir hinter uns. Sie will nicht zulassen, dass uns unser Gesetz gestohlen oder auch nur entwendet wird. Wer eh schon hohe Mieten bezahlt, will nicht auch noch fette Gewinne von Anlagestiftungen und Pensionskassen subventionieren müssen.

In ihrem Auftrag, und übrigens mit Billigung von «kleinen» Hausbesitzenden («Fairvermietenden»), verteidigen wir den Wohnschutz siebenfach gegen Überrendite und gegen Überverdichtung. Auch vor Gericht.

Beat Leuthardt

Unser grosses Engagement für Wohn-, Klima- und Baumschutz: 7 Musterverfahren und erste Erfolge

Sanierungen

Musterfall Sanierung I



- 1) Liegenschaft:
Schliengerweg, Unteres Kleinbasel
- 2) Investment:
**Aedificura AG, Berger Liegen-
schaften AG**
- 3) Kritisierte Behörde/aktuelle Instanz:
**Wohnschutzkommission/
Verwaltungsgericht**
- 4) Rolle MV Basel:
Beschwerdeführer
- 5) Streitfrage (Präjudiz)
**Überhöhte Mietzinse nach Sanie-
rung.**
- 6) Strittige Paragraphen:
§§ 8 ff Wohnschutzgesetz, insb. 8e

Insgesamt 24 bezahlbare Wohnungen sollen durch Grundrissveränderungen und anschliessend massive Miet-Aufschläge rentabilisiert werden. Das widerspricht dem Wohnschutzgesetz, welches verlangt, dass die Wohnungen nach Sanierung in derselben Kategorie verbleiben und so weiterhin den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung entsprechen. Von der Wohnschutzkommission bewilligte Aufschläge von über 20 Prozent (bis 26,2 Prozent) drohen den Wohnschutz auszuhebeln.

MV Basel im Bundesrat

Der erste Bundesrat als Mitglied beim MV Basel: Mit Beat Jans' Wahl am 13.12.2023 kam einer der «Väter» unseres Wohnschutzes nach Bern. Jans hatte schon 2018 intensiv für unsere Wohnschutzinitiative («bringt uns ökologisch vorwärts») geworben. Bild: MV-TV vom Mai 2018

Musterfall Sanierung II



- 1) Liegenschaft:
Ackerstrasse, Kleinhüningen
- 2) Investment:
Linder (Basel Rooms Appartements)
- 3) Kritisierte Behörde/aktuelle Instanz:
**Wohnschutzkommission/
Verwaltungsgericht**
- 4) Rolle MV Basel:
passiv/beigeladen
- 5) Streitfrage (Präjudiz)
**Wohnschutz als Ganzes infrage
gestellt.**
- 6) Strittige Paragraphen:
§§ 8 ff Wohnschutzgesetz, insb. 8d

In eine Wohnung wurde über Jahrzehnte nur das Nötigste investiert. Jetzt soll sie auf den aktuellen Stand gebracht werden. Die Kommission bewilligte einen korrekt niedrigen Miet-Aufschlag, denn der mehrheitlich nachholende Unterhalt ist durch frühere Rücklagen zu decken. Der kräftig mit Airbnb geschäftende Immo-Profi möchte aber die Sanierung durch Massiv-Aufschläge finanziert haben. Sein Gang durch die Instanzen wird von der Hauseigentümer- und Immobilienlobby tatkräftig gepusht.



Das Scheingrün

Wohnschutz ist zugleich nachhaltiger Klimaschutz. Grossinvestoren reden es schlecht, um ihre zwischen Greenwashing und Ökodurchschnitt angesiedelten Rendite-Sanierungen zu retten.

Bisher ignorierten Investoren mit überhöhten Mieten ungestraft die gesetzlichen Rendite-Limiten. Das lässt ihnen unser Basler Wohnschutz bei Sanierungen nicht mehr durchgehen.

Nun täubele sie wie verwöhnte Kinder. Und suchen nach Ausreden: (Über-) Renditen sollen die Rente sichern und das Klima schützen. Kein Immobilien-Inserat und keine Immo-Zeitschrift, welche Rendite-Sanierungen nicht zur Klimarettung hochstilisiert hatten.

Doch es sind bloss Scheingrün-Projekte, wie 2023 Dutzende unserer Mietparteien am eigenen Leib erfahren mussten.

So wurden im Gundeli Küchenwände entfernt, grüne Hinterhöfe teils unzugänglich gemacht und die Lebensqualität verschlechtert. Im Hirzbrunnen waren neue Backöfen hinter Küchentüren nicht nutzbar, sodass der Investor kurzerhand die Türen aushängte und seither von «modernen Wohnküchen» spricht.

Zu Investoren-Massnahmen irgendwo zwischen Greenwashing und simplem Ökodurchschnitt gehörten 2023 auch Waschtürme, Kompost-Ecken und Fassadenbegrünungen. Ein Investor der gröberen Sorte glaubt sich «grün» einzig wegen seiner Erdsondenbohrungen.

Dank dem Wohnschutzgesetz können die Rendite-Investoren ihr Scheingrün nicht mehr ungehindert versilbern. Im Berichtsjahr wichen sie teilweise auf Abbruchgesuche aus. Und mittelfristig versuchen sie, das Gesetz als angeblich sanierungsfeindlich zu verunglimpfen.

Tatsache ist, dass unser Klima-Wohnschutzgesetz das Nachhaltigste auf dem Wohnungsmarkt ist. Unsere Wohnschutz-Sanierungen stehen in Einklang mit den Anforderungen an «Basel 2030» und «Basel 2037». Und entsprechen den Bedürfnissen der Wohnbevölkerung.

Denn gerade die direkt betroffenen Mietparteien wissen sehr genau, was in ihren Wohnungen sanft saniert werden muss. Und was nicht.

Beat Leuthardt

Gesetzwidrige Abbrüche

Jeder Abbruch stellt im Grunde eine Verletzung des Wohnschutzgesetzes dar. 2023 konnten wir mehrere Wohnhäuser retten. Auch unsere Verhandlungen und gütlichen Einigungen halfen dem Wohnungsmarkt.

Gern halten Wohnschutz-feindliche Kreise die Erzählung hoch, wir vom MV Basel würden gegen jeden ihrer Fälle aus Prinzip Rekurs einlegen. Dies ist falsch. Wer als Investor das Wohnschutzgesetz respektiert, hat von uns weder juristisch noch politisch etwas zu befürchten.

Einsprachen wegen Heimlichtuerei

Dies galt im Berichtsjahr vor allem für Sanierungen, denn wir mussten nur in 3 Fällen rechtlich intervenieren. Jedesmal versuchte der Investor mit gütiger Mithilfe des Bauinspektorats, Ausschreibungspflicht und Einspracherechte beiseite zu schieben und so gegen Bundesrecht zu verstossen. In zwei dieser Fälle mussten wir aus formellen Gründen zurückziehen, im dritten Fall indes ist diese Heimlichtuerei weiterhin in der Schwebe.



Beat Leuthardt,
Senior Consultant

Einsprachen gegen Abbrüche

Massiv beschäftigten uns indessen die gehäuften Verstösse gegen das in unserem Wohnschutzgesetz vorgesehene faktische Abbruchverbot. Abbruch ist – in Übereinstimmung von Wohnschutz und Klimaschutz – im Grunde nicht mehr möglich, weil sanft sanieren stets die korrekte Alternative ist.

So waren im Berichtsjahr 21 Einsprachen und Rekurse gegen Abbruchversuche hängig. In 6 Fällen konnte der Abbruch verhindert werden, wovon 4 davon definitiv, während bei 2 weiteren noch Investorenrekurse hängig sind. In 11 Fällen gewann der Abbruch gegen Baurecht und Wohnschutz. Und 4 Häuserabbrüche waren Ende Jahr weiter in der Schwebe.

Schlupflöcher

Mehrfach wandten Abbruch-orientierte Investoren Tricks an, um das Wohnschutzgesetz – legal oder illegal – zu umgehen, auch hier teilweise unter gütiger

Mithilfe des Bauinspektorats. So beschaffte sich ein Investor im Vorfeld des neuen Gesetzes mehrere Eckliegenschaften im Neubad, welche weniger als vier Wohnungen aufweisen und daher nicht geschützt sind. Er will dabei von der 2018 vom Kanton erlassenen neuen Zonenplanordnung profitieren. Diese



Dank Einsprache/Rekurs und harten Verhandlungen: Faire Wohnschutz-Mieten im künftigen Neubau durchgesetzt (Güterstrasse 89/91)

erlaubt Aufstockungen bis hin zu Überverdichtung, und zwar gerade auch an sensiblen Orten in Aussenquartieren. Der Investor (ein Strohhalm?) versucht dies weidlich auszunutzen.

Ein anderer Investor baggerte bereits mit seiner Abrissbirne am Häuserkomplex Güterstrasse, als unsere Einsprache noch nicht einmal behandelt war. Er profitierte dabei von unklarem und widersprüchlichem Verhalten des Bauinspektorats, welches mit irreführenden Ausschreibungen zum Schlamassel wesentlich beigetragen hatte.

Ein dritter Investor verteuerte eine jahrelang unsanierte Wohnung ohne vorgängige Bewilligung massiv. Wir mussten Strafantrag stellen, um den Respekt vor unserem Gesetz durchzusetzen. Die hier zuständige Behörde (Wohnschutz-Gerichtsschreiber) hat Wohnschutz mit Investorenschutz verwechselt und hat gegenüber dem fehlbaren Investor übermässige Milde an den Tag gelegt.

Deals

Solche Einsprachen und Rekurse, so nötig sie auch sind, erfordern viel Energie und kosten Geld. Die gute Nachricht ist daher, dass wir in zwei Fällen, die sich aufgrund der Gerichtspraxis als wenig chancenreich erwiesen hätten, unseren

Rückzug davon abhängig machen konnten, dass uns der Investor eine Aufwandentschädigung ausrichtet.

In einem weiteren Fall hatten wir mit unserer Einsprache gegen eine unerlaubte Zweckentfremdung Erfolg. Dagegen erhob der Investor Rekurs. In harten Verhandlungen hatten wir ihn daraufhin zum Rückzug seines Rekurses gebracht. So hatten wir ein weiteres präjudizielles Verfahren – die erste Zweckentfremdung unter neuem Wohnschutzgesetz – vermieden.

Erfolgreich waren wir sogar beim vorgezogenen Abbruch an der Güterstrasse. Wir erreichten, dass im – nicht



Dank Einsprache/Rekurs und harten Verhandlungen: Sanierung ohne Zweckentfremdung durchgesetzt (Greifengasse 15)

zu verhindernden – Neubau die Mietzinse genau so begrenzt sein werden, wie wenn es sich statt eines Neubaus um eine sanfte Sanierung handeln würde. Somit wird das Wohnschutzgesetz sogar für Wohnungen angewendet, die gar nicht mehr existieren. Nicht weniger als 27 Wohnungen – die Anzahl Wohnungen, die der Abrissbirne geopfert wurde – werden so geschützt sein.

Gemeinsam mit Fairvermietenden

Schliesslich setzten wir uns auch mit Engagierten aus Quartieren zusammen. Das führte – womöglich erstmals in unserer 133-jährigen Geschichte – zu erweiterten Mietversammlungen. An dieser Quartiersversammlung im Unteren Kleinbasel beteiligten sich nicht nur unsere Mietparteien, sondern auch Fairvermietende und Hausbesitzende.

Auch dies ist ein Zeichen dafür, wie breit der Wohnschutz abgestützt und wie stark der Rückhalt in der Bevölkerung gegen Renditetreiberei und für «sanftes Sanieren» in den Quartieren ist.

Unser grosses Engagement für Miet-, Wohn-, Klima- und Baumschutz: Nahe bei der Bevölkerung, starke Medienpräsenz

Grossteils positiv fallen unsere ersten Bilanzen für das Jahr 2023 und für den gesamten Wohnschutz seit 2018 aus. Aber es verbleiben massive Baustellen. Und es gilt, massive Angriffe von Behörden- und Investorensseite abzufangen und mit viel Gegenschwung in den uns zustehenden «echten» Wohnschutz umzuwandeln.



Patrizia Bernasconi und Pascal Pfister präsentieren unsere Wohnschutz-Erfolge vor den Basler Medienschaffenden (15.1.2024)

Unspektakulär, aber bedeutsam für uns und wirksam für die ganze Region: So war unser Medienanlass vom 15. Januar 2024. Einer Handvoll Medienleute präsentierten wir bei uns am Claraplatz unsere Doppel-Bilanz zum «Wohnschutz im Jahr 2023» und zur «Gesamtbilanz: Fünf Jahre Erfolg». Diese Gesamtbilanz geht zurück bis zur ersten unserer überaus erfolgreichen Wohnschutz-Abstimmungen am 10. Juni 2018.

Nachfolgend geben wir im Zeitraffer anhand einzelner unserer Medien-Folien die Erfolgsgeschichte unseres fünf-jährigen Wohnschutzes, aber auch dessen weiterhin bestehende grosse Baustellen, wieder.

Medieninformation
Bilanz Umsetzung Wohnschutz

Basel, 15. Januar 2024

Pascal Pfister, Co-Präsident und
Patrizia Bernasconi, Geschäftsleiterin MV Basel 1891



Folie 1

Wohnschutz: Fünf Jahre Erfolg



2018	JA 27'600	Nein 17'014
2020	JA 32'271	Nein 21'330
2021	JA 35'249	Nein 31'111

Juni 2018: Wohnschutz Verfassung, Februar 2020: eidg. Abstimmung «Mehr bezahlbare Wohnungen», November 2021: Wohnschutz Gesetz

Folie 2

Wir erinnerten die Medienschaffenden einmal mehr daran, dass die Basler Wohnbevölkerung mit drei spektakulären Mehrheiten den echten Wohnschutz (und nicht etwa Investorenschutz) beansprucht.

Fallbeispiel 1 vereinfachtes Verfahren
3-ZWhg. 1065 CHF

Geltend gemachte Gesamtkosten : 83'115.35 CHF

- Minus 12'674 CHF (Versicherung)
- Minus 24'511.50 CHF (Angestauter Unterhalt: Malerarbeiten, Parkett, Ausbesserungen Schlafzimmer)
- Wertvermehrender Anteil: 45'929.85 CHF (Umbau Bad, Geschirrspüler Küche u.a.)

Verfügter Aufschlag: 44.30 CHF

Folie 3

Fazit 1: Korrekte einfache Sanierung

Wir nannten ein Beispiel für ein einfaches Verfahren, in dem einem Investor ein korrekter Aufschlag von 44 Franken genehmigt wurde.

Fazit 1: Vereinfachtes Verfahren funktioniert

- Nur noch sanfte Sanierungen
- Mietzinsaufschläge im Rahmen Bandbreite
- Noch zu bürokratisch, Problem aber erkannt

Folie 4

Wir kritisierten die weiterhin überrissene Bürokratie, lobten aber das korrekte Ergebnis und zogen fürs einfache Sanierungsverfahren ein positives Fazit.

Energetische Sanierungen **zusammen mit** Wohnschutz

Regierungsrat 3.11.2021

«Bund und Kantone versuchen diese Sanierungsrate schon seit weit über 20 Jahre mit diversen Massnahmen zu erhöhen. Da dies nicht gelingt und die CO₂-Emissionen der Gebäude rasch gesenkt werden müssen, fand in den letzten Jahren ein **Paradigmenwechsel** statt. Anstelle der Gebäudehülle müssen nun die fossilen Wärmeerzeuger durch erneuerbare Anlagen ersetzt werden. Dadurch lassen sich die CO₂-Emissionen rascher und mit geringeren Kosten reduzieren.»

<https://groserrat.bs.ch/ratsbetrieb/geschaefte/200111349>

Folie 5

Energetische Sanierungen



Maßnahme	Umsatz	CO ₂ -Einsparung	CO ₂ -Einsparung pro CHF
Isolation Dach 50'000 CHF / 10'000 CHF/Whg	50'000	11.12 t/a	0.222 t/a/CHF
Estrichboden 25'000 / 5'000 Whg	25'000	1.12 t/a	0.045 t/a/CHF
Dämmung Fassade	10'000	1.12 t/a	0.112 t/a/CHF
Fenster 50'000 CHF / 10'000 CHF/Whg pro Fassade	50'000	1.12 t/a	0.022 t/a/CHF
Kellerdecke 25'000 / 5'000 Whg	25'000	1.12 t/a	0.045 t/a/CHF
Dämmung Kellerboden	10'000	1.12 t/a	0.112 t/a/CHF

Bezugsdaten pro Quadratmeter ungenutzte Fläche

Quelle: Energieeffizienz-Checkliste, 2019

<https://www.mv.bs.ch/energie/foerderbeitraege.html>

Folie 6

Fall 2: Wohnschutz fördert energetische Sanierungen

Wir lobten die Weitsicht unseres Wohnschutzgesetzes, welches den Klimaschutz bereits mit einbezieht und politische Ziele wie «Basel 2030» und «Basel 2037» nach Kräften und wirksam unterstützt.

Wir kritisierten aber den Unwillen von Regierung und Investoren, die Vorteile des Wohnschutzes für den Klimaschutz zu nutzen. Und wir geisselten die grundfalschen und verleumderischen Aussagen, Wohnschutz würde energetische Sanierung gar gefährden.

Und wir gaben Hinweise darauf, dass einzig scheingrüne Rendite-Sanierungen gefährdet seien, nicht aber «be-

sonders wertvolle ökologische Sanierungen», welche vom Wohnschutzgesetz ausdrücklich gefördert werden.

Fazit 2: Umfassendes Verfahren

- Nur bewilligt, weil inkl. energetische Massnahmen ✓
- Nur bewilligt, weil Verbleib in derselben Kategorie ✓
- Bewilligter Mietzins-Aufschlag zu hoch ✗

Folie 7

Fazit 2: Positiv mit Einschränkungen

Das Umfassende Verfahren funktioniert dem Grundsatz nach, jedoch sind die Mietzins-Aufschläge noch viel zu hoch, und es muss dringend wohnschutzrechtlicher Einfluss auf das gesamte Baubewilligungsverfahren genommen werden.

20 Prozent des Energieverbrauchs bei Gebäuden entsteht durch Abbruch, Umbau und Neubau.



Folie 8

Fall 3: Beim Abbruch wird der Wohnschutz missachtet

Abbrüche sind zumeist Schlupflöcher, und zwar sowohl gegenüber dem Wohnschutz als auch gegenüber dem Klimaschutz. Unser Wohnschutzgesetz will daher, auch gemäss Bilanz betreffend Graue Energie, Abbrüche tendenziell in sanfte Sanierungen umwandeln.

Fazit 3: Abbruch

- Abbrüche sind ein Schlupfloch ✗
- BGI wendet Gesetz nicht korrekt an ✗

Folie 9

Fazit 3: Behörden müssen das Gesetz gegenüber Abbrüchen anwenden.

Abbrüche bleiben Schlupflöcher, und die Baubehörden müssen endlich unser Gesetz korrekt anwenden.

Schlussfazit

Der Wohnschutz funktioniert. Zumindest vorerst.

- Keine Renditesanierungen ✓
- Fast keine Massenkündigungen ✓
- Abbrüche als Schlupfloch ✗

Folie 10

Schlussfazit: Wohnschutz funktioniert mehrheitlich. Zumindest vorerst.

Bei einfachen Sanierungen funktioniert der Wohnschutz im Endeffekt, wenn auch nicht bei der Herleitung. Bei umfassenden Sanierungen muss der Zusammenhang von Wohnschutz und Klimaschutz endlich genutzt werden. Und bei den Abbrüchen müssen die Behörden radikal umdenken und das Wohnschutzgesetz endlich zur Anwendung bringen.

Unser Medienanlass vom 15. Januar 2024 war sehr erfolgreich und erbrachte viel zusätzliches Verständnis für die Anliegen der Wohnbevölkerung. Doch noch müssen auch die Medien noch viel dazu tun, damit der Volkswille korrekt umgesetzt wird, ohne dass deswegen die Fairvermietenden und die anständigen Handwerksbetriebe zu leiden haben. Der Wohnschutz nach unserem Modell wird all diesen Anliegen vollumfänglich gerecht.



Pascal Pfister, Co-Präsident
Patrizia Bernasconi, Geschäftsführerin

Gute Medien, böse Medien

Der MV Basel war 2023 in den Medien omnipräsent. Das ist gut für Mietwohnschutz und für die Wohnbevölkerung.

Nicht nur unsere Beratungsabteilungen und unsere Administration schufteten das ganze Berichtsjahr über. Auch die Medienabteilung erhielt Anfragen noch und noch. So bat uns das TV-Magazin «Kassensturz» nach Zürich für unsere besten Tipps bei Mietwechseln und Hypozins-Aufschlägen.

Präsent waren wir auch in Bern bei der Übergabe der 2023 gesammelten Referendums-Unterschriften gegen Abbau beim Kündigungsschutz. Dies war schon «10 vor 10» einen Bericht mit zwei unserer selbstbewussten Mitglieder wert. Und in den lokalen Medien beantworteten unsere Fachleute gern auch kleinere Fragen, so zum Grillieren auf Terrassen.

Auffällig: Das mediale Wohlwollen fiel beim Mietschutz grösser aus als beim Wohnschutz. Medien nahmen regen Anteil an den zunehmenden Nöten unserer Mitglieder wegen der massiven Aufschläge im 2023. Doch sobald vernünftige Sanierungen und begrenzte Aufschläge das Thema waren, drückte bei einzelnen Medien recht unverhüllt der Rendite-orientierte Standpunkt der Grossinvestoren durch.

Fast schien es, bezahlte Lobbyisten würden die Wohnbevölkerung gezielt mit (Des-)Information füttern, um deren unmissverständliche Grundhaltung zu «korrigieren». Dass solches geschieht, ist natürlich nicht nachweisbar.

Demokratie- und medienpolitisch wären Versuche, die Volksmeinung mit Geld zu wenden, ärgerlich. Doch jeder Angriff auf den Volkswillen hilft uns auch, Transparenz wiederherzustellen und die tatsächlichen Probleme aufzuzeigen.

Dabei wissen wir die Wohnbevölkerung weiter hinter uns. Wer eine Pfuschsanierung durchlitten hat und – ohne Wohnschutz – 300 oder 500 Franken mehr Miete hinblättern müsste, ist immun gegen jede noch so fein gedrechselte Werbekampagne. Und stimmt auch bei unserer nächsten Initiative: Ja!

Beat Leuthardt

Vorbereitungsjahr gegen den breiten Angriff auf unseren Mietwohnschutz: Kündigungsschutz^{CH} und Wohnschutz^{BS} in grosser Gefahr

Noch während wir 2023 Tausende Mietparteien mit Rat und Tat unterstützten, bereiteten wir uns auf die drohenden Angriffe auf unsere Wohnungen vor. Im 2024 brauchen wir Ihre Unterstützung mehr denn je, national und regional.

Voll und ganz standen wir Ihnen 2023 bei den Aufschlägen und allem Mietrechtlichen bei. Doch auch national benötigte man uns, und mit Überstunden, Timing und viel Elan meisterten wir es.

CH, Angriffe auf den Kündigungsschutz

Denn unser Dachverband hatte 2023 zweimal 50'000 gültige Unterschriften zusammenzubringen. Das bedeutete für



Bern Bundeshaus, Paket-Stafetten zur Übergabe unserer 2 x 75'000 Referendums-Unterschriften, mit Patrizia Bernasconi (z.v.r.), GL MV Basel und Vorstand MV Schweiz (16.1.2024)

uns, die kantonalen Sektionen, sehr viel Zusatzarbeit. Dank Ihnen blieben wir in Rekordzeit erfolgreich!

Dank unseren Unterschriften können wir nun im laufenden Jahr gegen perfide Angriffe auf den mietrechtlichen Kündigungsschutz abstimmen. Die Abbau-Pläne kommen aus dem Bundeshaus. Intensiv hatten sich uns nahestehende Ratsmitglieder wie die Nationalrätinnen Sarah Wyss und Sibel Arslan dagegen zur Wehr gesetzt.

CH, oberste Mietfeindin von Falkenstein

Dank den gängigen Mehrheitsverhältnissen konnte sich eine mietfeindliche bürgerliche Mehrheit im Bundeshaus durchsetzen. Als Sprecherin der Egoistinnen und Egoisten tat sich die Basler

Liberalen-Nationalrätin Patricia von Falkenstein unrühmlich hervor. Ihre Lippenbekenntnisse am Redepult erinnerten an ihre negativen Auftritte in Basel vor drei Jahren, als sie die gängigen Massenkündigungen vor laufender Kamera beschönigt hatte.



«10 vor 10» (SRF), grosser Beitrag mit MV Basel-Mitglied Barbara Feuz als «Hauptdarstellerin» zu den Angriffen auf den Kündigungsschutz (13.9.2023)

CH, Abbau Kündigungsschutz = NEIN

Nun kommt es im September oder November zur wichtigen Abstimmung zu unserem Doppelreferendum. Wir werden alle Kräfte mobilisieren müssen für das erforderliche 2 x NEIN!

Dies gilt übrigens auch für alle, die fair vermieten: Sie haben bei 2 x NEIN nichts zu befürchten, und sie können kein Interesse daran haben, als mietfeindlich dazustehen.

BS, Angriffe auf unseren Wohnschutz

Neben dem nationalen Mietschutz war und ist auch unser Basler Wohnschutz heftigen Anfeindungen ausgesetzt. Unrühmlich voran auch hier: die Liberalen (ihr Slogan: Mehr Wohnungen für Reiche). Im Grossen Rat brachten die Rendite-Parteien fünf Vorstösse ein, die den von der Bevölkerung verlangten Wohnschutz aushebeln sollen.

Intensiv und mit Leidenschaft setzen sich auch hier uns nahestehende Grossrätinnen zur Wehr, natürlich un-

sere Geschäftsleiterin Patrizia Bernasconi sowie Christine Keller und Fina Girard, und auch Pascal Pfister.

BS, oberster Mietfeind Cramer

Massiv gefährdet ist das Wohnen in Basel spätestens jetzt, da Conradin Cramer zum Regierungspräsident gewählt worden ist. Er, ein Weggefährte von von Falkenstein, hat bereits angekündigt, sein Amt voll für seine Klientel zu nutzen.

Wohnen für gehobene Ansprüche und hohe Renditen für Investoren sind ihm wichtig. Dafür würde er ohne Zögern unseren Wohnschutz opfern. Dies belegen auch die von ihm beeinflussten, hoch tendenziösen Fragestellungen zum Wohnschutz in einer eben durchgeführten Umfrage.

BS, Abbau Wohnschutz = NEIN

Auch hier planen wir bereits intensiv ein Referendum gegen die Cramer'schen Angriffe. Zum Unterschriftensammeln und zum Abstimmen kommt es womöglich noch in diesem Jahr.

Wir alle sind uns einig: Situationen wie früher *ohne* Wohnschutz, als junge Familien und Über-90-Jährige auf die Strasse gestellt oder aus ihren fehl-



«Kassensturz» (SRF), Live-Gespräch mit MV Basel-Experte Beat Leuthardt, Themen: Schutz dank Schweizer Mietrecht, und hilfreicher Basler Wohnschutz (18.4.2023)

sanierten Wohnungen verdrängt wurden, sind eine Schande für Basel und dürfen nie mehr vorkommen.

Auch hier werden wir Ihre engagierte Unterstützung dringend benötigen!



NEIN zum Angriff auf das Mietrecht!

www.mietrechts-angriff-nein.ch