

Die Erfolgsbilanz des Basler Wohnschutzes

Dreijahresbilanz 28. Mai 2022 bis 28. Mai 2025. Eine Auslegeordnung

Inhaltsverzeichnis

1. Ziel des Wohnschutzes.....	2
1.1 Erhalt von bezahlbarem Wohnraum	2
1.2 Erhalt von günstigem Wohnraum	2
1.3 Schutz der Mietparteien	2
1.4 Soziale Durchmischung	2
1.5 Schutz der Quartiere	2
1.6 Steuerung von Umbauten	2
2. Erfolgsbilanz der Umsetzung.....	3
2.1 Geschützte Wohnungen	3
2.2 Verhinderte Massenkündigungen	3
2.3 Sanftsanierungen statt Abbrüche	3
2.4 Verhinderte Verdrängung	4
2.5 Gedämpfte Mietpreise	4
2.6 Sanfte Sanierungen sanft finanziert	5
2.7 Einige wenige Aushebelungsversuche	5
2.8 Sozialer Frieden in den Quartieren	5
2.9 Anhaltend hohe Investitionssummen	6
2.10 Unterstützung für Fairvermietungen	6
3. Verhältnis vom Wohnschutzrecht zum Mietschutzrecht.....	7
3.1 Nationale Mietpreisinitiative	7
3.2 Positive Vorwirkung des Basler Wohnschutzes?	7
4. Wohnschutzkommission, Verbände und Öffentlichkeitsarbeit.....	9
4.1 Wohnschutzkommission	9
4.2 Gewerbeverband	9
4.3 HEV und SVIT, unsere Sozialpartner	9
4.4 Regierungsrat und Behörden	9
4.5 Medienlandschaft	10
5. Juristische Abfederung und weitere Vorgehensweisen.....	11
5.1 Gütliche Einigung bei Sammelklagen	11
5.2 Juristische Präjudizien	11
6. Abwehrmassnahmen gegen bevorstehende Angriffe auf den Basler Wohnschutz.....	12
6.1 Wohnschutz-Abbau per Verordnung	12
6.2 Wohnschutz-Beseitigung per Gesetzesmotionen und Verfassungsinitiative	12
6.3 Konstruktive Verbesserungen mittels neuer Wohnschutzinitiativen	12

1.

Ziele des Wohnschutzes

Das Ziel des Basler Wohnschutzes ist es, bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und Mietparteien vor Verdrängung zu schützen.

1.1 Erhalt von bezahlbarem Wohnraum

Verhindern, dass bezahlbare Wohnungen durch Sanierungen oder Abriss dem Markt entzogen und durch teurere ersetzt werden.

1.2 Erhalt von günstigem Wohnraum

Einfache Logis für Personen mit schmalen Budget müssen ebenfalls geschützt und erhalten werden.

1.3 Schutz der Mietparteien

Vermeidung von Kündigungen oder überhöhten Mieten nach Renovation und Sanierung.

1.4 Soziale Durchmischung

Erhalt einer vielfältigen Bevölkerungsstruktur in den betroffenen Quartieren.

1.5 Schutz der Quartiere

Erhalt der heutigen Strukturen und die Bewahrung der Quartiere vor Überverdichtung und bevölkerungsferner «Aufwertung».

1.6 Steuerung von Umbauten

Umfassende Sanierungen, Renovationen und Nutzungsänderungen müssen bewilligt werden; sie müssen die Wohnungen in derselben Kategorie behalten und dürfen den Wohnraum weder wesentlich verteuern noch in eine andere, höhere Kategorie katapultieren.

2.

Erfolgsbilanz der Umsetzung

Zwischen 2018 und 2022 gab es mindestens 5'578 Betroffene von Rendite-Sanierungen (mit und ohne Massenkündigungen) in 63 vom MV Basel 1891 betreuten Überbauungen. Dies ist nun passé, dank der neuen Basler Wohnschutzpolitik, die gestützt auf die Abstimmungen zur Verfassung vom 10. Juni 2018 (Überwältigendes «4 x JA») und zum Gesetz vom 28. November 2021 mit grosser Power umgesetzt werden kann. Als formeller Beginn dieser Umsetzung kann der 28. Mai 2022 gelten, der Tag des Inkrafttretens unseres neuen Wohnschutzgesetzes. Wichtig sind aber auch die darauffolgenden Daten vom 7. Juni 2022 und vom 8. November 2022, an denen die Basler Regierung die Mitglieder der Wohnschutzkommission gewählt hatte.

2.1 Geschützte Wohnungen

Überaus erfreulich ist die hohe Zahl von 1'536 geschützten Wohnungen. Die Zahl belegt eine hohe Akzeptanz und einen hohen Willen der «ganz normalen» Vermieterschaften, Sanierungen weiterhin – und in korrekter, zurückhaltender Weise – durchzuführen.

Vorläufiges Fazit: Bezahlbarer Wohnraum bleibt erhalten.

2.2 Verhinderte Massenkündigungen

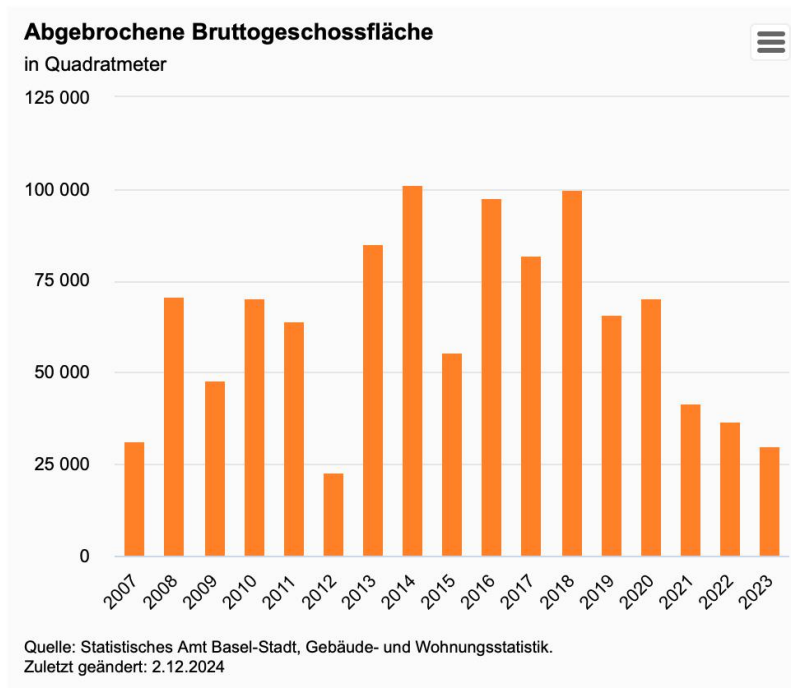
Es ist wohl der grösste Erfolg für den Wohnschutz und für sich allein schon ein Grund, ihn eingeführt zu haben und ihn beizubehalten: Massenkündigungen sind seit 2022 kein Thema mehr im Basler Stadtkanton. Der Erfolg ist ein doppelter, denn die Zahl Null bei den Massenkündigungen kommt zustande, obwohl der Wohnschutz keinen direkten Einfluss auf die dem Bundeszivilrecht vorbehaltenen mietrechtlichen Kündigungen nehmen kann. Indes schlagen voll die Dritteffekte durch, indem die Grossinvestoren aufgrund ausbleibender Giga-Profiterwartungen auf Massenkündigungen verzichten und indirekt zu sozialerem Denken gezwungen werden.

Vorläufiges Fazit: Ein wichtiges Ziel des Wohnschutzes ist erreicht.

2.3 Sanftsanierungen statt Abbrüche

Ebenfalls grundsätzlich positiv wirkt der Wohnschutz in der Frage, wie weit sozial- und klimafeindliche Abbrüche vermieden und durch erwünschte ökologische Sanftsanierungen ersetzt werden können. Zwar ist auch hier das Wohnschutzrecht eindeutig. Allerdings bewegt sich Basel-Stadt derzeit noch in einer rechtlichen Grauzone, da die Baubehörden bis hin zur Baudirektion die Verknüpfung von Abbruch- und Klimaschutz rechtlich angefochten haben, was zu unnötigen Belastungen von Umwelt und Gesellschaft führt. Solche Behördenopposition belastet auch die Quartiere, denn spekulativ tätige Bauherrschaften versuchen den Schwebezustand mittels ihrer Abbruchprojekte auszunutzen. Es ist zu hoffen, dass die Gerichte die Situation rasch im Sinne des Wohnschutz-Klimaschutzes klären und dem Gesetz Nachachtung verschaffen.

Vorläufiges Fazit: Wir bleiben dran und fördern Sanftsanierungen und präzisieren gegebenenfalls das Gesetz.



Erwünschtes Ergebnis: Klimafeindliche und spekulative Abrisse werden verhindert.

2.4 Verhinderte Verdrängung

Nicht nur die Massenkündigungen mit ihren Keulenschlägen gegenüber langjährigen Mietparteien sind vom Tisch; vom Tisch ist weitgehend auch die schleichende Verdrängung der Mietparteien durch überrissene und überteuerte sogenannte umfassende Sanierungen. Wurden unter altem Recht Tausende Mietparteien durch angekündigte Miet-Aufschläge von bis zu 900 Franken pro Monat aus ihren Wohnungen gedrängt, so sind die heute noch genehmigten Aufschläge von im Schnitt unter hundert Franken wenn auch immer noch belastend, so doch als «bezahlbar» zu bezeichnen. Unsön dabei: Es sind noch mehrere hundert Mietparteien Opfer der Taschenspielertricks von Grossinvestoren, die, vom Baudepartement unterstützt, noch rasch vor Inkrafttreten des Wohnschutzes ein Baubewilligungsverfahren anhängig gemacht hatten und seither versuchen, das im Gesetz enthaltene Verbot (vom Verwaltungsgericht inzwischen ausgehebt, Verfahren weiterhin rechtshängig) zu umgehen und den Mietparteien noch rasch-rasch diese früher geläufigen mehrhundertfränkigen Aufschläge aufzudrücken.

Vorläufiges Fazit: Diese Situation bleibt unbefriedigend. Trotzdem stellen wir fest, dass der Wohnschutz in Fällen, in denen er zur Anwendung kommt, zu keiner Verdrängung mehr führt.

2.5 Gedämpfte Mietpreise

Unter altem Recht betrugen die Miet-Aufschläge nach Sanierung horrende mehrere hundert Franken, ja sogar +900 Franken und mehr. Eine ungerechte Investorenschutz-Regel in einer Bundesverordnung (Artikel 14 VMWG^{CH}) erlaubte dies den Rendite-orientierten Investoren unabhängig davon, wie ungut oder unnötig ihre Sanierungsprojekte ausfallen. Dank dem Wohnschutzrecht und dessen Anwendung durch die Wohnschutzkommiss-

sion betragen die genehmigten Aufschläge nach (nunmehr sanften) Sanierungen nun im Schnitt der aufschlagswilligen Vermieterschaften noch rund 66 Franken (Ende 2024: rund 68 Franken) und bleiben somit weiterhin deutlich unter der 100-Franken-Limite. Würden die Aufschläge aufgrund sämtlicher geschützter Wohnungen errechnet (also inklusive jener Vermieterschaften, die ihre Sanierung ohne Aufschlag melden), so kämen die Aufschläge innerhalb der Dreijahresperiode bei rund 31 Franken zu liegen. In beiden Berechnungsarten ist der Umfang der Aufschläge als massvoll zu bewerten, und die Aufschläge sind absolut gerechtfertigt, sind doch die meisten Sanierungsarbeiten bereits vorfinanziert, nämlich über die monatlichen Mietzinsszahlungen der langjährigen Mietparteien, wie dies auch in sämtlichen (konservativen) Immobilienlehrgängen geschult wird.

Vorläufiges Fazit: Ein wichtiges Ziel des Wohnschutzes ist erreicht.

2.6 Sanfte Sanierungen sanft finanziert

Aus den durchschnittlichen Aufschlägen lassen sich weitere positive Einflüsse des Wohnschutzrechts auf das Sanierungsverhalten der Vermieterschaften ablesen. So haben die in über der Hälfte der 1'536 betroffenen Wohnungen (828 Wohnungen) geplant, ihre Sanierung in Übereinstimmung mit dem Mietrecht gänzlich aus den bereits im Laufe des Mietverhältnisses eingenommenen Monatsmieten zu finanzieren und auf jeglichen Aufschlag zu verzichten. Unter diesen 828 Wohnungen im Meldeverfahren finden sich durchaus auch tiefgreifendere Sanierungen. Dies stellt den Fairvermietenden grundsätzlich ein gutes Zeugnis aus. Ein recht korrektes Verhalten vieler Vermieterschaften zeigt sich auch bei der Auswertung der Gesuche im Vereinfachten Wohnschutzbewilligungsverfahren, welche 610 Wohnungen betreffen. Sehr viele Vermieterschaften akzeptieren die gesetzlich vorgesehene Bandbreite.

Vorläufiges Fazit: Es zeigt sich vermehrt das positive Verhalten der Fairvermietenden.

2.7 Einige wenige Aushebelungsversuche

Bei der Auswertung der Gesuche im Einfachen Verfahren fällt auf, dass einige wenige (allerdings zunehmend) Vermieterschaften von vorneherein verlangen, die Limitierung durch die gesetzlich vorgesehene Bandbreite vollständig auszuschöpfen oder gar zu überschreiten. Dass sie eine Überschreitung überhaupt verlangen, deutet darauf hin, dass die Wohnschutz-kritischen Kräfte innerhalb der professionalisierten Immobilienbranche offensichtlich zu solch übermarchendem Verhalten raten. Möglich wird dies zudem nur aufgrund der bekannt falschen Auslegung des Gesetzes durch Regierung und Wohnschutzkommission, welche eine als Notventil gedachte Klausel im Gesetz (Regula rebus sic stantibus) zugunsten jeder individuellen Gesuchstellung auslegt und von dieser Fehlinterpretation nicht abrücken will.

Vorläufiges Fazit: Die Behörden dulden oder fördern gewisse Schlupflöcher.

2.8 Sozialer Frieden in den Quartieren

Das Wohnschutzrecht schützt bekanntlich *nicht* die einzelnen Mietparteien, sondern den Wohnbestand und insbesondere die Wohn- und Lebensverhältnisse in allen Quartieren.

Dank der vom Wohnschutz ausgehenden Anti-Vertreibungswirkung (Massenkündigungen!) sowie dank der Anti-Verdrängungswirkung (Rendite-Sanierungen!) können gerade die langjährigen Mieterinnen und Mieter in ihrem angestammten Umfeld bleiben. Sie können ihre Kaufkraft in die Quartierläden investieren und können ihre Sozialkompetenz im Sinne der Nachbarschaftshilfe in ihr Quartier bzw. in ihr engeres Quartierumfeld einbringen. Umgekehrt können sie, falls sie Unterstützung benötigen, auf ihre Quartiernachbarschaft zählen. Die dank dem Wohnschutz eingesparten sozialen Kosten (schon nur an eingesparte ärztliche Zusatzkosten zu denken) und der soziale Nutzen (Nachbarschaftshilfe, faktische Massnahmen gegen Vereinsamung etc.) wurden bisher nicht beziffert. Diese dem Staat eingesparten Kosten dürfte sich auf viele Millionen Franken belaufen, und der soziale Nutzen, der mit der Stärkung des Quartiergedankens dank dem Wohnschutz erbracht wird, kann nicht hoch genug bewertet werden.

Vorläufiges Fazit: Ein wichtiges Ziel des Wohnschutzes ist erreicht.

2.9 Anhaltend hohe Investitionssummen

Unhaltbar sind Falschaussagen im Sinne von, es werde in Basel nicht mehr investiert. Die Zahlen belegen das Gegenteil solch exzessiver Investoren-Propaganda: Auf nicht weniger als 60 Millionen Franken belaufen sich die durch die Wohnschutzkommission genehmigten Investitionssummen. Auf die Zahl der eingereichten Gesuche umgelegt bedeutet dies, dass auf jede Wohnung knapp 40'000 investierte Franken (38'887 Franken) entfallen. Die Wohnschutzgesuche im Einzelnen belegen die Annahme, dass der Wohnschutz exzessive («umfassende») Sanierungen verhindert und stattdessen vernünftige, niederschwellige, sanfte und ökologische Sanierungen («das, was nooche-n-isch») fördert.

Vorläufiges Fazit: Ein wichtiges Ziel des Wohnschutzes ist erreicht.

2.10 Unterstützung für Fairvermietungen

Nicht nur die Mietparteien im Stadtkanton profitieren enorm vom Wohnschutz, sondern auch die Fairvermietenden. Eine kleine Analyse der Gesuchstellenden und ihrer Projekte bei der Wohnschutzkommission belegen, dass sehr viele «anständige», «faire» Vermieterinnen und Vermieter ein Sanierungsgesuch stellen. Belegt wird im Weiteren, dass diese Sanierungsprojekte eben vernünftig und der Situation in der Liegenschaft angepasst sind. Vielfach lässt sich herauslesen, dass dies in Absprache der Fairvermieterschaften mit ihren (langjährigen) Mietparteien oder doch mit deren Wohlwollen geschieht. Dass einzelne Fairvermietende vom Wohnschutz (noch) nicht so profitieren wie vom Wohnschutzrecht gewünscht, liegt daran, dass die Behörden bzw. die Wohnschutzkommission das gute Gesetz falsch umgesetzt haben, anstatt den Gedanken des Wohnschutzrechts aufzunehmen und in dessen Sinne gerade auch zugunsten jener Fairvermietenden zu entscheiden, die schon bisher anständige (oder sogar tiefe) Mietzinse verlangt haben.

Vorläufiges Fazit: Wir haben stets die bürokratischen Hürden, die durch die Verordnung entstanden sind, kritisiert und kämpfen weiter für die Verfahrensvereinfachung für die «Fairvermietenden».

3.

Verhältnis vom Wohnschutzrecht zum Mietschutzrecht

Wie erwähnt hat das *kantonale* Wohnschutzrecht dämpfende Wirkung. Die Wohnbevölkerung kann und muss darüber froh sein, auch wenn sich diese dämpfende Wirkung auf die Mietpreisgestaltung *nach Sanierung* beschränkt. Leider erlaubt es das heutige Bundesrecht nicht, auch dämpfend in die Mietzinse der Angebotsmieten einzugreifen. Sämtliche Versuche der sozialen Parlamentsmitglieder in Bundesbern, das *eidgenössischen* Mietrecht ebenfalls vom Investoren-freundlichen Recht zu einem Wohnbevölkerungs-freundlichen Recht im Sinne des Basler Wohnschutzrechts zu gestalten, sind bisher von der bürgerlichen Ratsmehrheit in Bern abgeblockt worden. Gegenteils versucht eine Investoren-freundliche Mehrheit im Bundesparlament das Mietrecht weiter zu verschlechtern und weitere Mietpreis-Aufschläge in Kauf zu nehmen.

3.1 Nationale Mietpreisinitiative des MV Schweiz

Gegensteuer zum Investoren-freundlichen eidgenössischen Mietrecht gibt die nationale Mietpreisinitiative des MV Schweiz (dem Dachverband des MV Basel 1891). Sie ist sozusagen die Zwillingschwester der Basler Wohnschutzinitiative. Sie verlangt eine Mietzinskontrolle bei allen Mietzinsen, also viel umfassender als die aus Basler Sicht natürlich extrem wertvoll bleibende Wohnschutz-Mietzinskontrolle, die aus rechtlichen Gründen (kantonales Recht vs. eidgenössisches Recht) auf Mietzinse nach Sanierung beschränkt bleiben muss.

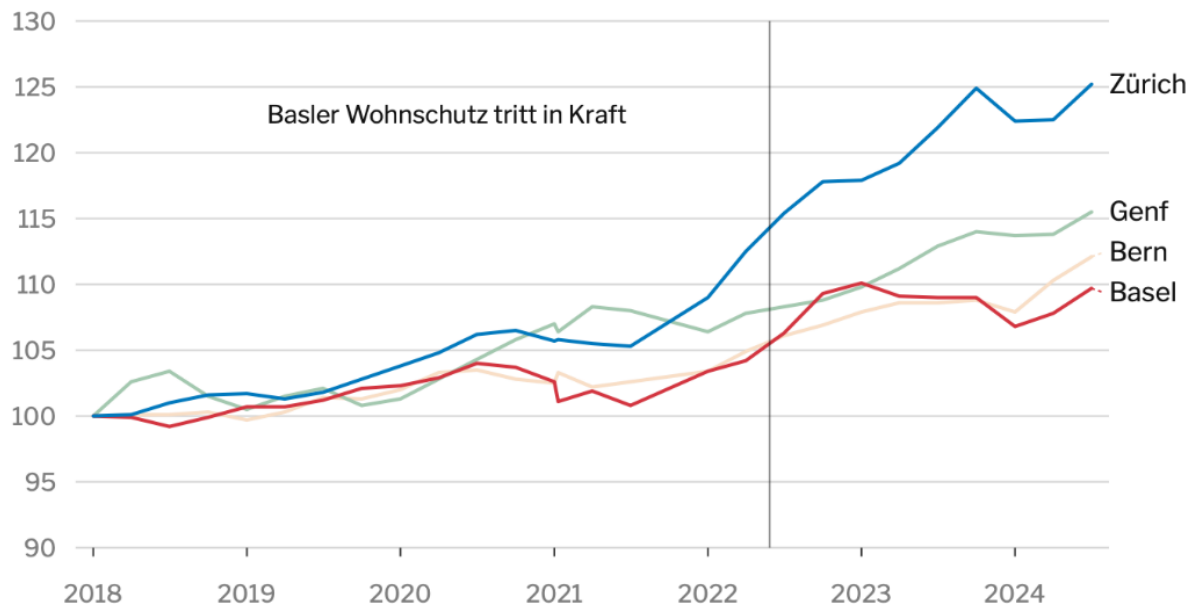
3.2 Positive Vorwirkung des Basler Wohnschutzes?

Was diesen nicht geschützten Anteil (Angebotsmieten) angeht, so gibt es unterschiedliche statistische Zahlen. Laut IAZI Real Estate steigen die Mieten in Basel weniger als in anderen Städten. Sollte dies zutreffen, so könnte dies auf eine positive Vorwirkung des Basler Wohnschutzrechts zurückzuführen sein. Aber selbst wenn dies zutrifft, bleibt die Tatsache bestehen, dass die Mieten reihum deutlich über dem Erlaubten liegen. Entsprechend haben die Vermieterschaften – in erster Linie ist hier an die institutionellen Anleger zu denken, die sich einen immer grösseren Teil des Wohnungsmarkts aneignen – allein im Jahr 2023 gesamtschweizerisch insgesamt über 10 Milliarden Franken zu viel an Mietzinsgeldern einkassiert.

<https://www.bazonline.ch/trotz-wohnschutz-steigen-die-mietpreise-in-basel-rasant-an-778411526531>

Laut lazi steigen die Mieten in Basel weniger als in anderen Städten

Städtevergleich der Angebotsmieten,, indexiert (2018 = 100)



Grafik: kha; Quelle: IAZI Swiss Real Estate Offer

Erwünscht: Ungerechtfertigte Miet-Aufschläge werden abgedämpft.

4.

Wohnschutzkommission, Verbände und Öffentlichkeitsarbeit

4.1 Wohnschutzkommission

Wie wichtig es ist, eine Paritätische Wohnschutzkommission zu haben, zeigt sich schon nur an der Tatsache, dass dank der MV Basel-Vertretung in dieser Kommission ein erster Schritt zur Entbürokratisierung gemacht werden konnte. Mit ihren Formularen und ihren länglichen Entscheiden arbeitete die WSchKo anfänglich bürgerfern. Dies hat zu einem ungünstigen Bild in Teilen der Öffentlichkeit beigetragen. Dank der Beharrlichkeit, mit der die MV Basel-Vertretungen die Bürokratie einzudämmen gewillt sind, gelang es, ein 16-seitiges Formular wenigstens auf 6 Seiten zu reduzieren. Dies ist bereits als grosser Erfolg zu bewerten. Falsch bewertet wird aber weiterhin gerade auch das Vereinfachte Wohnschutz-Bewilligungsverfahren, und ein unbürokratisches Verfahren mit Plausibilitätsabschätzung und Expressschalter wird von Regierung und Kommissions-Management abgelehnt.

4.2 Gewerbeverband Basel-Stadt

Konstruktiv verliefen die mehreren Treffen des MV Basel 1891 mit dem Gewerbeverband Basel-Stadt. In einem gemeinsamen «Letter of Intent» sollten die Wohnschutzverfahren gemeinsam entbürokratisiert werden. Diverse Vereinfachungen, welche den Gewerbetreibenden und den fairen Vermieterschaften Erleichterung gebracht hätten, hatten wir in diesem «Letter of Intent» vorgeschlagen. Doch die Gewerbler zogen sich in letzter Minute zurück, und so veröffentlichte der MV Basel die Forderungen alleine. Mit gewissem Erfolg: Einige unserer gemeinsamen Vorschläge sollen nun wohl im Rahmen der neuen Wohnschutz-Verordnung die Basis bilden für ein wie auch immer geartetes vereinfachtes «Vereinfachtes Wohnschutzverfahren».

4.3 HEV Basel-Stadt und SVIT, unsere Sozialpartner

Mehrfach suchten wir auch das Gespräch mit dem Geschäftsführer des Hauseigentümergeverbands und dem Präsidenten der Immobilienverbände (SVIT). Auch dies verlief in einem Klima der Offenheit und gegenseitigen Respekts. Auch diese Gespräche sind aus unserer Sicht – trotz aller Unterschiede – Beiträge des MV Basel zu einer konstruktiven politischen Kultur. Ob und wie weit der vom SVIT unter neuer Führung angestrebte Schulterschluss mit dem Dachverband der «kleinen» Eigentümerinnen und Eigentümer zum Nachteil der Fairvermietenden ausfällt, wird sich noch weisen.

4.4 Regierungsrat und Behörde

Wenig demokratiefreundlich geben sich die Baubewilligungsbehörde und insbesondere die Vorsteherin des Baudepartements. Gegen Entscheide der Baurekurskommission (also eine Art Baugericht) haben sie mehrfach Rekurse ergriffen und versuchen, damit in den Wohnschutz einzugreifen und ihn mittels Gerichtsverfahren abzuschwächen oder in einzelnen Fragen gänzlich zu beseitigen. So bleibt es unverständlich und fragwürdig, dass ausgerechnet die grünliberale Baudirektorin das Zusammenspiel von Wohnschutz und Klimaschutz heftig und bis ans oberste Kantonsgericht bekämpft – mit Steuergeldern

notabene. Auch das Amt für Umwelt und Energie tut sich beim Wohnschutz keineswegs hervor und scheint eher die Klimaschutz-Bürokratie zu schützen, anstatt eine übergeordnete Gesamtsicht einzunehmen, in der der Wohnschutz und der Klimaschutz gleichermaßen als Chance für ein gemeinsames, paralleles Vorgehen gesehen würde.

4.5 Medienlandschaft bleibt unkritisch

Die Berichterstattung in den Medien fiel angesichts der Bedeutung des Themas insgesamt eher zurückhaltend aus. In vielen Fällen wurden Aussagen von Investorenseite ohne vertiefte journalistische Prüfung übernommen. Dabei fanden sich unter den zitierten Stimmen wiederholt Vertreter von institutionellen Anlegern oder Gewerbefirmen, die unter anderem äusserten, im Stadtkanton werde nicht mehr investiert, es fänden keine Sanierungen mehr statt, Aufträge gingen in grossem Stil verloren und Arbeitsplätze seien gefährdet. Auch wenn entsprechende Belege für diese Aussagen ausblieben oder diese Aussagen sich bei näherer Betrachtung als wenig differenziert oder nicht haltbar erwiesen, wurde selten vertieft recherchiert. Einzelne überregionale und elektronische Medien zeigten hier eine differenziertere Herangehensweise.

Umso wichtiger war es für uns, durch eigene Medienarbeit faktenbasiert und transparent aufzuklären. Unsere proaktive und offene Kommunikation erläutert wichtige Zusammenhänge und bewirkt hoffentlich ein ausgewogeneres Bild in der öffentlichen Diskussion. Der MV Basel bleibt seiner Linie treu, auch dann rasch zu kommunizieren, wenn beispielsweise ein Gerichtsverfahren zu seinen Ungunsten ausfällt. Dass einzelne Medien sich dies zunutze machen und solche vom MV Basel vermittelte Informationen als eigene ausgeben, um sie dann auch noch gegen den Wohnschutz zu verwenden, ist un schön. Es hält uns aber nicht davon ab, weiterhin offen zu kommunizieren; Aussitzen bleibt verpönt.

5.

Juristische Abfederung

5.1 Gütliche Einigung bei Sammelklagen

Erfolgreich konnten allein im Jahr 2024 nicht weniger als 12 Sammelklagen gütlich abgeschlossen werden. Über 250 Mieterinnen und Mieter profitierten von unseren harten Verhandlungen. Der gütliche Abschluss solcher Sammelklagen bedeutet einen wichtigen Beitrag zum sozialen Frieden im Stadtkanton.

5.2 Juristische Notwendigkeiten und Präjudizien

Entgegen der exzessiven Propaganda gewisser Investorenkreise führten nur wenige baurechtliche und/oder wohnschutzrechtliche Dossiers auf den Weg zu den Gerichten. Ende 2024 drückte sich die Notwendigkeit, ein juristisches Präjudiz zu erlangen, in 12 hängigen Rekursen aus. Einer davon war bereits vor Verwaltungsgericht rechtskräftig entschieden. Es war dabei um die Anwendung des Wohnschutzes bei einer Wohnungssanierung gegangen. Im laufenden Jahr kam ein zweiter Grundsatzentscheid hinzu, der verloren ging (Vertretungsrecht des MV Basel für seine Mitglieder; lediglich Willkürprüfung vor Bundesgericht). Ein dritter Grundsatzentscheid ist weiterhin hängig (Übergangsrecht; das Bundesgericht hat den Entscheid sozusagen aufgehoben, weil es sich vorläufig bloss um einen verwaltungsgerichtlichen Zwischenentscheid handelt).

6.

Abwehrmassnahmen gegen Angriffe auf den Basler Wohnschutz

6.1 Wohnschutz-Abbau per Verordnung

Unter Umgehung der demokratischen Grundsätze lancierte die Basler Regierung eine Revision ihrer eigenen Wohnschutzverordnung. Anzunehmen ist, dass sie trotz unserer seit 2022 anhaltenden Kritik an den vom Gesetz abweichenden jetzigen Verordnungsregelungen eher Verschlechterungen und Abbaumassnahmen vorsieht. Behördlichen Stellungnahmen in Gerichtsverfahren ist zu entnehmen, dass insbesondere in Zusammenhang mit der Besitzstandsgarantie des Gesetzes Verschlechterungen und Falschinterpretationen erfolgen bzw. fortbestehen dürften, so bei der Interpretation der «*Überwiegenden Bedürfnisse der Wohnbevölkerung*» (ÜBB) sowie bei der gesetzlichen Notwendigkeit, die Wohnungen «*in derselben Kategorie*» behalten und «*die Wohn- und Lebensverhältnisse in den Quartieren*» schützen und bewahren zu müssen. Verschlechterungen ergeben sich wohl auch bei der Zulassung von *Grundrissveränderungen* und von *Mischkonstruktionen* bei Aufstockungen. Von Seiten des Regierungspräsidenten bereits vielfach angekündigt ist eine Mietzins-Treiberei durch Annäherung der *Überwälzungsformel* an die die Investorenseite krass bevorteilende, unselige Bundesverordnung (VMWG). Ob wenigstens das *Vereinfachte Bewilligungsverfahren* so vereinfacht wird wie von uns schon vor Jahresfrist gefordert (also beispielsweise mit Bewilligungsverfügungen in der Art eines Tickets am Billetautomaten), und auf welche Weise das *Umfassende Wohnschutz-Bewilligungsverfahren* den finanzstarken Grossinvestoren weiter entgegenkommen will oder auch gerade nicht, bleibt abzuwarten. «Wohnschutz und Klimaschutz gehören zusammen» ist jedenfalls weiterhin Grundlage für unser Wohnschutzkonzept.

6.2 Wohnschutz-Beseitigung per Gesetzesmotionen und Verfassungsinitiative

Die von der bürgerlichen Mehrheit durch den Grossen Rat gepeitschten Motionen bedeuten einen schwerwiegenden Angriff auf die Wohnbevölkerung. Mit diesen vier Moggelpackungen wird behauptet, sie würden den Wohnschutz bloss verändern, während sie ihn in Wirklichkeit abschaffen und die Wohnbevölkerung erneut der Verdrängung und Vertreibung durch überteuerte Rendite-Sanierungen und durch Massenkündigungen aussetzen wollen. Dies gilt in besonderem Masse für die Bereiche der Schein-Ökologie (Motion Rechsteiner) und der Schein-Entbürokratisierung (Motion Hug). Was den Wahlgang der Verfassungsinitiative einer einzelnen bürgerlichen Partei angeht, so ist trotz der Unausgegorenheit, trotz ihrer möglichen Rechtswidrigkeit und trotz der irreführenden Titulierung dieser Verfassungsinitiative davon auszugehen, dass die Basler Regierung sie pfleglich behandelt, falls es die Kleinpartei überhaupt schafft (bzw. schaffen will), sie zustandezubringen.

6.3 Konstruktive Verbesserungen mittels neuer Wohnschutzinitiativen

Bei unserem Einsatz wissen wir die Basler Wohnbevölkerung in ihrem gesamten Spektrum weiterhin hinter uns. Den dreisten Angriffen auf den Wohnschutz und das Volkswohl der Basler Bevölkerung begegnet der MV Basel mit Basisarbeit und wenn nötig mit neuen Wohnschutzinitiativen («Blyybe statt verdryybe»). Und wir werden keinesfalls zulassen, dass Wohnschutz und Klimaschutz weiterhin gegeneinander ausgespielt werden.