

Basler Mieterzeitung

Mieterinnen- und Mieterverband Basel 1891 www.mvbasel.ch 61. 2025

Einladung zur
Jahresversammlung
Dienstag 27. Mai ab 18 Uhr

**Klimaschutz – Wohnschutz:
Ja dringend – aber nur
beides gemeinsam!**

Jahresbericht per 2024

**Erfolgsjahr
trotzt Schlupflöchern**

Auch 2024 wehrten wir uns nach Kräften für Sie. Für untrennbar zusammengehörenden ECHTEN Klimaschutz und ECHTEN Wohnschutz. Gegen grün angemalte Wohnschutz-Schlupflöcher, wie das leider weiterhin der Fall ist.

(Bild: Sinnlose Flurschäden statt Fernwärme in der Gellertüberbauung Lilienhof, siehe Seite 6)

Editorial

Geschätzte Mitglieder
Liebe Leserinnen und Leser

Für einmal schildere ich einen Fall aus meinem Alltag. Er wurde mir als Vertrauensanwältin des MV Basel übertragen und zeigt exemplarisch, wie jemand tief in die Vermietertrickkiste gegriffen hat, um sich aus dem Portemonnaie einer Mieterschaft zu bedienen.



Vor zehn Jahren war alles noch korrekt gewesen. Unser Mitglied hatte sich an unserer erfolgreichen Sammelklage beteiligt, wir bekamen die Erhöhungen wegen «umfassender Sanierung» gemindert, die Vereinbarungen waren korrekt, und sie wurden allseits ohne «Vorbehalt» unterzeichnet.

Später wurde der Referenzzinssatz gesenkt. Ihr Senkungsbegehren wurde zunächst gewährt. Eine Woche später kam eine Korrektur: Der Mietzins bleibe gleich, man schöpfe lediglich einen «Vorbehalt» aus. Das Mitglied vertraute der Vermieterschaft und unternahm nichts.

Doch der Referenzzinssatz stieg wieder an. Unser Mitglied focht die Erhöhung an. Nun musste sie sich in der Schlichtungsverhandlung von der Vorsitzenden sagen lassen, sie habe «jahrelang zu viel» bezahlt.

Demnach hatte die Verwaltung die frühere Senkung rechtswidrig mit einem «Vorbehalt» verrechnet, obwohl dank Sammelklage gerade das Gegenteil vereinbart war.

Doch Recht bekam unser Mitglied dennoch nicht.

Denn als eine weitere unkorrekte Erhöhung angefochten werden musste, das Mitglied mich als Vertrauensanwältin bezog und ich «Teilnichtigkeit», rückwirkende Herabsetzung der Miete auf das korrekte Mass und Erstattung des zuviel Bezahlten (fast CHF 5'000.00) beantragte, torpedierte die Verwaltung jeden Vergleich.

Und gewann.

Denn der Zivilgerichtspräsident tat mit sperrigen Ausführungen dar, er könne «aus rechtlichen Gründen» auf die früheren Mietzinssenkungen nicht zurückkommen. Die Rückforderung sei wegen der ersten vom Mitglied akzeptierten Erhöhung «vom Tisch».

Zurück bleibt unser Mitglied: ratlos, enttäuscht, verärgert. Sie fürchtet Tricks und macht nicht weiter.

Meine Fazite als Vertrauensanwältin: Niemand auf der Immobilienseite wundere sich, wenn solche Griffe in unsere Portemonnaies den Tonfall verschärfen.

Und: Es ist überaus wichtig, jedes noch so nette Verwaltungsschreiben durch unsere MV Basel-Rechtsabteilung überprüfen zu lassen. Gerade auch bei Senkungen. Gerade auch beim Kleingedruckten. Auch dafür sind wir da.

Freundliche Grüsse
Kathrin Bichsel, Co-Präsidentin MV Basel 1891

Einladung Jahresversammlung

Dienstag, 27. Mai 2025

JAHRESVERSAMMLUNG

Hauptprogramm

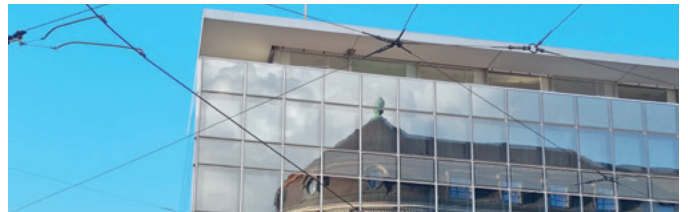
(Voranmeldung erwünscht)

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 7. Mai 2024
3. Jahresbericht und Verbandsfinanzen
 - 3.1 Berichte Präsidium, Sekretariat, Rechtsabteilung, Senior Consultant
 - 3.2 Jahresrechnung 2024
 - 3.3 Décharge
 - 3.4 Budget 2025
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 2025 schriftlich eingereicht werden. Das Protokoll der JV 2024 kann telefonisch bezogen oder unter www.mieterverband.ch/basel abgerufen werden; es liegt an der Versammlung auf.

Anschliessend offerieren wir einen Apéro.

Juni 2025: Unsere neue Mietpreis-Initiative^{CH}

Sie ergänzt unseren Basler Wohnschutz: die nationale Mietpreis-Initiative. Sie will rechtlich erlauben, unsere Mietzinse auf Missbräuchlichkeit abzuklopfen – eine deutliche Verbesserung gegenüber heute, wo die Immobilien-Konzerne ungestraft überbissene Mieten verlangen können. Bitte helfen Sie mit und unterzeichnen Sie rasch, wenn der A5-Bogen unserer Berner Zentrale im Mai bei Ihnen ankommt. Und holen Sie noch rasch 2, 3 weitere Unterschriften in Ihrem Bekanntenkreis.

Und bei Fragen: kampagne@mvbasel.ch. Danke!

Impressum: Basler Mieterinnen- und Mieterverband/MV Basel 1891 am Claraplatz, 4005 Basel. Hagmann Grafik, St.Gallen. Stämpfli Druck AG, Bern. Bild Seite 5: Nils Fisch, Fotograf, Basel (Porträt rechts). Seiten 6 (rechts), 7 (rechts), 11 (gross, rechts), 12 (gross): zVg. Alle übrigen Bilder: MV Basel 1891. Verantwortlich: Beat Leuthardt, Senior Consultant.

Emsig wie die Bienen, kämpferisch wie die Löwinnen

Von Patrizia Bernasconi

Als Beratungs- und Anlaufstelle konnten wir im Berichtsjahr hunderte Mitglieder coachen und mit tausenden Beratungen unterstützend helfen. Alles zu unseren immer vielfältigeren, massgeschneiderten Serviceleistungen nach dem Umblättern.



Patrizia Bernasconi,
Geschäftsführerin

Der MV Basel 1891 ist aber noch mehr als das: Als eine der regional grössten nicht gewinnorientierten Organisationen sind wir auch politisch und diplomatisch aktiv. So engagiere ich mich weiterhin im Grossen Rat, wie auch Co-Präsident Pascal Pfister: Wir beide wurden im Herbst 2024 glanzvoll wiedergewählt. Und auch mit den zwei MV Schweiz-Referenden gegen den Abbau beim Mietrecht waren wir mit hohem Zweidrittelmehr erfolgreich.

Dies alles verdanken wir dem grossen Vertrauen von Links bis Rechts in unsere Unabhängigkeit. Ich danke insbesondere all jenen Mitgliedern, die un-

ermüdet die «Basler Mieterzeitungen» zu den Wahlen und zu den Abstimmungen verteilt und eingeworfen haben.

In Kontakt mit Medien, Politik, Gewerbe
Zu Jahresbeginn trafen wir die Medien. Mit Beispielen zeigten wir öffentlich auf, dass – entgegen einer knappen Mehrheit im Grossen Rat – Sanierungen mit unserem Wohnschutz möglich und sinnvoll sind.

Auf seine Bitte hin trafen wir uns mit Regierungspräsident Conradin Cramer. Eine Studie, auf die er sich in der Folge stützte, war zum Schluss gekommen, dass es noch zu früh sei für eine Bewertung des Wohnschutzes. Dementgegen hatte er öffentlich negative Auswirkungen des Wohnschutzes erwähnt und dies als Anlass dafür genommen, eine Revision der Verordnung anzukündigen. Dabei hatte er die Studie, die ihm widerspricht, selber in Auftrag gegeben.

MV Basel geht auf Sozialpartner zu
Konstruktiv verliefen die mehreren Treffen mit dem Gewerbeverband. In einem gemeinsamen «Letter of Intent» wollten wir die Wohnschutzverfahren entbürokratisieren. Doch die Gewerbler zogen

sich in letzter Minute zurück, und wir veröffentlichten unsere Forderungen alleine. Mit Erfolg: Sie bilden nun im Rahmen der neuen Verordnung die Basis für ein vereinfachtes «Vereinfachtes Wohnschutzverfahren».

Mehrfach suchten wir auch das Gespräch mit dem Geschäftsführer des Hauseigentümerverbands und dem Präsidenten der Immobilienverbände (SVIT). Auch dies verlief in einem Klima der Offenheit und gegenseitigen Respekts. Auch diese Gespräche sind aus unserer Sicht Beiträge des MV Basel zu einer konstruktiven politischen Kultur.

Leider sind es meist wir, die solche Gespräche mit Sozialpartnern anregen. Es bestätigt aber unsere Auffassung, dass wir im Rahmen unserer klaren Miet-Wohnschutzlinie auch weiterhin unsere Beiträge zu einer konstruktiven politischen Kultur leisten werden.

Hand in Hand mit Öko-Baufachleuten
Und natürlich gehören Treffen mit ökologisch ausgerichteten Baufachleuten zu unserem Alltag. Sie bilden eine wichtige Basis für die Weiterentwicklung unserer Politik «Wohnschutz und Klimaschutz gehören zusammen».

Jahresrechnung und Bilanz

Erfolgsrechnung	Rechnung 23	Budget 2024	Rechnung 24	Budget 2025
Merkblätter	1'258.00	1'000.00	715.00	800.00
Mitgliederbeiträge	1'029'743.00	1'139'400.00	1'179'793.27	1'183'400.00
Beratungen	24'608.00	30'000.00	28'710.00	28'000.00
Spenden/übriger Ertrag	29'852.14	10'500.00	19'058.67	15'500.00
Total Ertrag	1'085'461.14	1'180'900.00	1'228'276.94	1'227'700.00
Merkblätter	1'409.15	800.00	997.00	800.00
Abgaben	290'891.00	336'875.00	344'684.00	380'250.00
Personalaufwand	591'718.80	665'000.00	681'542.60	700'000.00
Verwaltungsaufwand	155'215.89	147'800.00	136'120.02	149'100.00
Werbung/Aktionen/Kampagnen (inkl. Rückstellungen)	46'781.95	30'000.00	59'385.28	30'000.00
Total Aufwand	1'086'016.79	1'180'475.00	1'222'728.90	1'260'150.00
Reingewinn/-verlust	-555.65	425.00	5'548.04	-32'450.00

Bilanz	per 31.12.23		per 31.12.24	
	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
Flüssige Mittel	340'415.06		409'406.35	
Debitoren	6'116.15		33'852.30	
Aktive Rechnungsabgrenzung	44'382.95		26'065.65	
Kreditoren		6'941.55		16'170.95
Passive Rechnungsabgrenzung		92'747.40		107'674.50
Rückstellungen		95'857.75		144'563.35
Vermögen		195'923.11		195'367.46
Gewinn/-Verlust		-555.65		5'548.04
Total Aktiven/Passiven	390'914.16	390'914.16	469'324.30	469'324.30

Erfolgsmodell «Wohnschutz»

Der Wohnschutz wirkt. Massenkündigungen gehören bei uns der Vergangenheit an, in scharfem Kontrast zu anderen Regionen, insbesondere Zürich. Und es zeigt sich immer mehr: Mit unserem Basler Wohnschutz leisten wir deutschschweizweit Pionierarbeit für faire und sichere Mietverhältnisse.

Hier die äusserst positiven Eckdaten unseres Basler Wohnschutzes per Ende 2024: Über 1'313 geschützte Wohnungen. Rund die Hälfte davon ohne Aufschlag. (Bravo!) Amtlich bewilligte Aufschläge nach Sanierung im Schnitt nur noch 68 Franken monatlich. Über 49 Millionen Franken bewilligte Investitionen.

Referenzzins und andere Ärgernisse: Nie waren wir mehr für Sie da, nie war unser Immer wieder diese elenden Aufschläge – doch wir lassen Sie

2024 war ein schwieriges Jahr für viele Mietparteien. Schon das zweite Jahr in Folge kamen breite Kreise unter Druck. Die Grossinvestoren nutzten auch den erneuten Anstieg des Referenzzinses gnadenlos aus. Regelmässig verlangten sie erst noch viel zu viel. Mit unseren Grosseinsätzen konnten wir zum Glück stets helfen.

Von Patrizia Bernasconi

Zu Beginn des Jahres 2024 wirkte der erste Anstieg des Referenzzinssatzes vom Juni 2023 mit seiner Welle von Miet-



Patrizia Bernasconi,
Geschäftsführerin

Aufschlägen noch stark nach. Mit unserer Unterstützung kam es zu zahlreichen Anfechtungen an der Mietschlichtungsstelle.

Da war aber bereits die zweite Erhöhung vom Dezember 2023 am Laufen. Dies verschärfte die Situation, und die Mietparteien warteten lange auf einen Schlichtungstermin.

So waren wir anfangs 2024 noch mit Verfahren beschäftigt, die sich auf die früheren Aufschläge von 2023 bezogen. Zugleich begannen wir bereits mit den Beratungen zu den neuerlichen Erhöhungen. Dank unserem Mietzinsrechner, den wir mit anderen MV-Sektionen entwickelt hatten, und dank zahlreichen Extra-Rechtsberatungen konnten wir unsere Mitglieder individuell und umfassend unterstützen.

Einen tollen Job machten, nebst der Geschäftsstelle, auch unsere engagierten Mietschlichtenden. Dank ihnen wurden viele Vergleichslösungen erzielt, und viele Miet-Aufschläge konnten erheblich reduziert oder ganz abgewendet werden.

Nach den zwei Erhöhungen 2023 ist der Referenzzins jetzt im 2025 wieder gesunken. Bereits gegen Ende 2024 hatten wir uns darauf vorbereitet und den Online-Mietzinsrechner angepasst.

Auf Trab hielt uns im Berichtsjahr auch eine Vielzahl grösserer Sammelklagen. Solche Verfahren verlangen von unserer Rechtsabteilung, vom Senior Consultant und vom Sekretariat ein besonders hohes Mass an Genauigkeit, Engagement, Einsatz und Einfühlungsvermögen.

Das Berichtsjahr in Zahlen und Fakten

Online-Mietzinsrechner. Er war auch 2024 viel genutzt und wurde 996 mal aufgerufen für eine erste Einschätzung, ob der Aufschlag gerechtfertigt sei.

Persönliche Rechtsberatung. So wertvoll digitale Tools auch sind – der persönliche Kontakt bleibt ein zentrales Element unserer Arbeit. Im direkten Gespräch lassen sich individuelle Fragen klären, Unsicherheiten beseitigen und komplexere Situationen besser erfassen. Die persönliche Beratung behielt auch 2024 ihren hohen Stellenwert. Die 1'440 Beratungseinheiten bedeuten eine Zunahme von 27 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Das liegt wieder auf dem Niveau aus der Zeit vor der Pandemie. Die hohe Nachfrage bestätigt uns darin, persönliche Beratungen weiter auszubauen.

Termin- und Sprechstunden-Rechtsberatungen. 434 der persönlichen Rechtsberatungen erfolgten auf Termin (jeweils Dienstag- und Mittwochnachmittag), 1'006 im Rahmen unserer offenen Sprechstunden (Montag- und Donnerstagsabend). Termine sind für unsere Mitglieder reserviert; in der Sprechstunde ohne Voranmeldung sind auch Nicht-Mitglieder willkommen. Beide Formate zeigen die Wichtigkeit flexiblen und niederschweligen Zugangs zur Rechtsberatung.

Spezial-Rechtsberatungen zu Miet-Aufschlägen. Ein besonders häufiges Thema war der Referenzzinssatz: 494 Anfragen bezogen sich direkt darauf – rund 4 Prozent mehr als im Vorjahr. Die Fälle er-

wiesen sich oft als komplex und liessen sich nicht allein mit dem Mietzinsrechner beantworten. Viele unserer Mitglieder hatten trotz an der Schlichtungsstelle hängigem ersten Aufschlag bereits einen zweiten Aufschlag erhalten. Andere berichteten, gleich beide Erhöhungen zeitgleich zugestellt erhalten zu haben.

Spezial-Rechtsberatungen zu Heiz-/Nebenkosten. Dies stellte ein weiteres häufiges Thema dar. Wir erhielten hierzu 317 schriftliche Anfragen. Diese Zahl ist beachtlich und lässt sich unter anderem mit den spürbaren Nachwirkungen der Energiemangellage erklären. Da wir erst im September 2023 begonnen haben, diese Anfragen gesondert zu erfassen, ist ein direkter Jahresvergleich schwierig.

Schriftliche Rechtsberatungen. Als Akten-Rechtsberatungen fassen wir sämtliche schriftlichen Anfragen zusammen, die uns per E-Mail oder Post erreichen. In den letzten Jahren verzeichneten wir eine kontinuierliche Zunahme der elektronischen Kommunikation, die mittlerweile den grössten Teil der schriftlichen Beratungen ausmacht. Im Berichtsjahr gingen insgesamt 2'139 schriftliche Anfragen ein – ein Anstieg gegenüber 2023 von rund 7 Prozent.

Telefonische Rechtsberatungen. Unsere «Hotline» erfreute sich grosser Beliebtheit. Insgesamt wurden 5'117 Beratungsgespräche telefonisch durchgeführt – eine beeindruckende Zunahme von 34 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Dieses starke Wachstum zeigt, wie wichtig und geschätzt dieses niederschwellige Beratungsangebot für unsere Mitglieder ist.

Verhandlungs-Coachings. Die Erhöhung des Referenzzinssatzes hatte auch Ein-



Stets gut gelaunter MV Basel:
Isabelle Bellakovics (Admin-Desk), Franziska
Dürr und Bernhard Itzchner (Rechtsabteilung)



Johan Göttl (Rechtsabteilung), Sarah Böhner
(Admin-Desk), Rafael Briner (Rechts-/Wohn-
fachabteilung)

Service vielfältiger als im Berichtsjahr 2024 nicht im Stich!

fluss auf die Nachfrage nach unseren Coachings-Beratungen. Da viele Mietparteien den Weg zur Mietschlichtungsstelle wählten, benötigten sie gezielte Vorbereitung. Daher unterstützen unsere Coachings die Mitglieder in genau dieser Phase. Im Berichtsjahr konnten wir 89 Coaching-Termine wahrnehmen – eine Verdoppelung zum Vorjahr.

Wohn-Fachberatungen. Die Wohnfachberatung wird zu einem fairen Preis von unverändert 160 Franken angeboten, exklusiv für Mitglieder. Dabei zeigt sich immer wieder: Nicht in jedem Fall ist ein Vor-Ort-Termin tatsächlich notwendig. Dies können unsere Mitglieder häufig bereits im Vorgespräch mit unseren Fachleuten klären. Gegebenenfalls weisen unsere Fachpersonen die Rat Suchenden gezielt an unsere Rechtsberatungen. Dieses Zusammenspiel verschiedener Angebote ermöglicht eine bedarfsgerechte, effiziente und kostensparende Unterstützung für unsere Mitglieder.

Sammelklagen – noch immer notwendig Sammelklagen. Obwohl der Wohnschutz bereits am 28. Mai 2022 in Kraft trat, waren wir auch im Jahr 2024 noch mit zahlreichen Sanierungsvorhaben mit anschliessenden Mietzinserhöhungen nach altem Recht konfrontiert. Es handelt sich um gezielte Verzögerungstaktik der Grossinvestoren, die sich durch Umgehung des Wohnschutzes Zusatzrenditen sichern wollen. Dies beschäftigt uns auch jetzt, 2025. (Seiten 6 bis 11)

Mietversammlungen. Die Investoren verursachten im Berichtsjahr über ein Dutzend Sammelklagen. Dadurch wurden nicht weniger als 35 Mietversammlungen nötig, welche von insgesamt rund 900 direkt betroffenen Mietparteien be-



Beat Leuthardt (Senior Consultant), Diana Göllrich (Vertrauensanwältin), Ada Mohler (Rechtsabteilung)

sucht wurden. Die meisten der Mietversammlungen fanden bei uns im MV Basel am Claraplatz statt, vereinzelt aber auch vor Ort oder in nahe gelegenen Mietlokalitäten (Aula Bethesda-Spital für die Redingstrasse mit 117 Klagen, Quartierzentrum Klück für den Wiesengarten mit 87 Klagen).

Massenkündigungen. Dank unserem Wohnschutz gab es im Berichtsjahr keine herkömmliche Massenkündigung mehr. (Nur eine «unechte» der hinlänglich bekannten Zürcher Gebrüder Götz.) Dies ist eine riesige Erleichterung nicht nur für die Basler Wohnbevölkerung, sondern auch für die gesamten MV Basel-Teams, ist doch die Beratung und Begleitung von massengekündigten Menschen etwas vom Belastendsten.

Renditesanierungs-Aufschläge. Davon gibt es leider noch einige, alle über den Investoren-Trick, der sich noch auf altes Recht beruft. (Seiten 6 bis 11)

Weiterhin optimales Wachstum

Mitgliedschaften. Die Mitgliederversammlung hatte 2023 beschlossen, den jährlichen Mitgliederbeitrag nach vielen unveränderten Jahren moderat um 10 auf 95 Franken anzuheben. Um auch Mitgliedern mit finanziellen Engpässen den Verbleib zu ermöglichen, boten wir flexible Zahlungsmodelle an. Wir haben stets ein offenes Ohr für schwierige Situationen und suchen mit den Betroffenen individuelle Lösungen.

Trotz Beitragserhöhung konnten wir den Mitgliederbestand weiter ausbauen. Per 1. Januar 2025 zählten wir insgesamt 11'747 Mitgliedschaften. Das ist eine erfreuliche Zunahme von 1,7 Prozent. Es zeigt, dass unser Engagement für faire Mietverhältnisse und unsere vielfältigen Unterstützungsangebote sowie auch unsere Politik und Diplomatie geschätzt und aktiv genutzt werden.

Unsere Fachleute. Auch 2024 machten unsere Rechts- und Wohnfachleute sowie Vertrauensadvokaturen einen tollen Job. Trotz hoher Belastung blieben ihre Beratungen jederzeit korrekt, verständlich, niederschwellig und freundlich. Ein schöner Vertrauensbeweis hierfür: Die Vielzahl an Lob im Jahr 2024.

Glanzvolle Wiederwahl

Geschäftsleiterin Patrizia Bernasconi und Co-Präsident Pascal Pfister sind 2024 glanzvoll wiedergewählt worden. Ihre Vorstösse bleiben wichtig für uns.

Viel Lob, Dankbarkeit und Anerkennung erfuhren unsere Grossrätin Patrizia Bernasconi (basta) und unser Grossrat Pascal Pfister (sp): Nicht zuletzt dank breiter Unterstützung aus Kreisen unserer Mitglieder sind sie am 20. Oktober 2024 mit Spitzenergebnissen wiedergewählt worden.



Patrizia Bernasconi, Grossrätin/Geschäftsleiterin, und Pascal Pfister, Grossrat/Co-Präsident

Sie erhielten viele Stimmen von allen Parteilisten, ein wichtiger Vertrauensbeweis der Basler Wohnbevölkerung. Beim Mieten und Wohnen sind wir in Basel und in Riehen das Heimteam.

Antiwohnschutz-Parteien scheitern

Nicht gut erging es jenen zwei Parteien, die mit Miet- und Wohnschutz-feindlichen Parolen auf Stimmenfang gingen. Die ldp mit ihrem Kantonspräsidenten sackte um 1½ Prozente ab, und auch der Wahlgag einer Antiwohnschutz-Initiative der Mitte (ex-cvp) zog nicht.

Umso wichtiger sind die politischen Vorstösse unserer Ratsleute. So wehrte sich Patrizia Bernasconi gegen die mietfeindliche Haltung des Regierungsrates, der selbst minimale nationale Verbesserungen beim Mietrecht ablehnte. Und sie brachte zweimal mit breiter Zustimmung von links bis rechts verbindlich durch, dass Mietparteien in den Mietschlichtungsverfahren wieder wie früher durch uns, den MV Basel, vertreten werden können.

Auch der uns nahestehende Grossrat Ivo Balmer setzte sich 2024 mit einer Reihe wichtiger Vorstösse zur Bodenpolitik ein. Viele weitere uns nahestehende Ratsmitglieder wurden zu unserer Freude ebenfalls (wieder-) gewählt.

Schlupflöcher und Altlasten 2024: Uneinsichtige Grossinvestoren schmuggeln pro Von Bohrlöchern und anderen Schlupflöchern

Seit 2022 verheimlichte «Pax», dass sie eine Rendite-Grosssanierung mittels Salomitaktik am Miet-Wohnschutz vorbeischmuggeln will. Ende 2024 flog es auf. Seither wehren sich die Betroffenen gegen zweifelhafte Bauverfahren, verheimlichte Bauentscheide und androhte Miet-Aufschläge bis zu 870 Franken.

Seit Jahrzehnten leben die Mieterinnen und Mieter in Ruhe in den sieben Häusern der Gellertüberbauung Lilienhof. Die Irritation war daher gross, als im November 2024 aufflog, dass eine von der neuen Eignerin «Pax» geplante Grosssanierung zu Miet-Aufschlägen von bis zu 870 Franken monatlich führen soll. Solche Aufschläge sind nach neuem Wohnschutzrecht undenkbar; die bewilligten Aufschläge liegen seit 2022 im Schnitt bei 68 Franken.

30 Millionen Cash ohne Rückstellungen?

Bereits heute verlangt die «Pax» im Schnitt wohl über 2'000 Franken monatliche Miete. Dass die neuen Mieten sogar noch gegen 3'000 Franken steigen, für blosses Strangsanieren, leuchtet niemandem ein: «Über eine Million Franken haben wir in den 42 vergangenen Jahren bezahlt. Alles zusammen dürfte es in den letzten 30 Jahren rund 30 Millionen Franken Nettoeinnahmen gegeben haben. Da dürfen wir doch erwarten, dass endlich das Nötige ersetzt wird, ohne dass wir das Ganze ein zweites Mal berappen müssen», heisst es.

Wohnschutz wird zu Investorenschutz

Beim Vorgehen der «Pax» vermuteten die Mietparteien versteckte – und massivverteuernde – Baumassnahmen. Denn

eine blosses Strangsanierung könnte niemals derartige Miet-Aufschläge ergeben. Tatsächlich haben sie inzwischen grobe Ungereimtheiten entdeckt.

In den öffentlichen Baupublikationen blieben Strangsanierungen mit erweiterten Balkonen und Terrassen unerwähnt, ebenso 25 Erdsondenbohrungen. Jetzt zeigt sich, dass die «Pax» dies genauso gewollt hatte, als sie am 16. Mai 2022, zwölf Tage vor dem neuen Wohnschutz, ein Doppel-Baugesuch eingab: Die Strangsanierungen seien dringlich und müssten sofort vorgenommen werden; die Dachstockausbauten könnten warten.

Amtsleiterin hilft der «Pax»

Da reine Strangsanierungen nicht publiziert werden, spekulierte die «Pax» darauf, spätere Miet-Aufschläge dank Salomitaktik noch rasch am Wohnschutz vorbei durchzudrücken. Doch das Bauamt roch den Braten und retournierte das Gesuch. Am 22. Juni 2022 reichte es die «Pax» neu ein: Somit galt neues Wohnschutzrecht, und das Dossier ging auch an die Wohnschutzkommission.

Nun intervenierte die «Pax» beim Amt. Dessen Leiterin pffte ihre eigenen Fachleute gleich doppelt zurück: am 15. Juli 2022 per «Aktennotiz» und am 7. Februar 2023 per «Rektifikat». Und

auch die unabhängige Wohnschutzkommission musste ihr das Dossier zurückschicken: Der Wohnschutz war in Investorenschutz rückverwandelt.

Bohrlöcher als Schlupflöcher

Auch Ende 2024 war die angeblich so dringliche Strangsanierung noch immer nicht gestartet. Stattdessen fuhren vor Fasnacht 2025 Monstemaschinen auf und verursachten draussen im grünen Umschwung überall massive Flurschäden und dröhnenden Lärm – ohne die laut Webseite des Amtes für Umwelt und Energie erforderlichen Bewilligungen.

Mit ihrem Entscheid zu vorgezogenen Erdbohrungen, nur einige Meter am künftigen Fernwärmenetz vorbei, boykottierte die «Pax» das Fernwärmenetz und schwächte die kantonale Klimapolitik. Denn schon 2028/29 planen die IWB ihre Fernwärme frei Haus exakt vor die Gellert-Überbauung zu liefern. Doch drei Jahre Warten auf Fernwärme hätte das «Pax»-Geschäftsmodell «Wohnschutz austricksen» tangiert.

Die Natur ist stärker als die «Pax»

Macht die Natur dem Renditestreben der «Pax» doch noch einen Strich durch die Rechnung? Nach drei Wochen Dröhnen war Schluss, die gewünschte Bohrtiefen wurden verfehlt: «K.O. nach 5 Bohrlöchern». Zurück bleiben die 25-fachen Flurschäden. Positiv: Notgedrungen drängt die «Pax» nun doch noch ins kantonale Fernwärmenetz.



Rendite-getriebene Flurschäden vs. grüner Umschwung bei der Gellertüberbauung Lilienhof. Links: von den Bohrlöchern verschont (westliche Häuserzeile). Rechts: Flurschäden wegen versuchten «Austricksens» der IWB und ihres Fernwärmenetzes (östliche Häuserzeile)

Unsere Sammelklagen bleiben unentbehrlich

Auch 2024 brauchte es unsere Mietversammlungen und Sammelklagen. Denn weiterhin schmuggeln uneinsichtige Grossinvestoren profitable Sanierungen am Basler Wohnschutz vorbei.



Viele Engagierte wehren sich gegen Übersanierungen und Massivaufschläge unter Umgehung ihrer Wohnschutzrechte (hier Mietversammlung Bahnhofstrasse, Riehen, 12.4.2024)

Gruppenfälle und Sammelklagen in allen Quartieren? Und das 2024, im Jahr 2 des neuen Wohnschutzgesetzes? Das sollte eigentlich gar nicht mehr nötig sein. Denn unser neuer Basler Wohnschutz sorgt für sanfte (statt überrissene) Sanierungen und mässige (statt überrissene) Miet-Aufschläge.

Doch nicht wenige Grossinvestoren haben noch rasch-rasch vor Inkrafttreten des Wohnschutzgesetzes (am 28. Mai 2022) ein Baubewilligungsverfahren angestossen, um von der früheren Gesetzeslage zu profitieren, die keinen Wohnschutz enthielt.

Engagierte Betroffene, erfahrener MV

Dass die Gruppenfälle und Sammelklagen dennoch auch im Jahr 2024 den Mietparteien eine grosse Hilfe waren – und auch erfolgreich verliefen –, ist der grossen Entschlossenheit der jeweils direkt Betroffenen und ihrem verletzten Gerechtigkeitsgefühl zu verdanken.

Ihnen kamen die Erfahrung von uns, dem MV Basel, mit Gruppenfällen und Sammelklagen zugute sowie unser grosses Verhandlungsgeschick im Umgang mit gewinnorientierten Grossinvestoren.

«Viel Unnötiges und Unökologisches»

Bei all diesen «Umfassenden Sanierungen», mit und ohne (Teil-) Abbruch, zeigt sich ein einheitliches Muster: Die direkt betroffenen Mietparteien halten die Bauvorhaben für «grossteils unnötig», für «überflüssig», für «billig ausgeführt», und sprechen regelmässig von «Ab-Stange-Sanierungen».

Was wir an denselben Mietversammlungen aber immer und immer wieder zu hören bekommen: Wieso sich die Eigentümerschaften «nicht auf das wirklich Notwendige» ausgerichtet, dieses dafür aber «sorgfältig ausgebessert oder erneuert» hätten.

Und immer wieder diese Kritik an den gängigen Standardsanierungen: «Kein Beitrag zum Klimaschutz», «keine energetischen Verbesserungen», «keine Rücksprachen mit uns», «kein Interesse an sorgfältiger Planung», dafür «hübsche Broschüren und leere Worte».

So tönt es aus allen Quartier-Richtungen. In Riehen zeigt sich derselbe Frust wie im Grossbasel und im Kleinbasel. Die Kritik an den «unökologischen Scheinsanierungen» ist omnipräsent und klassenlos.

Kritik aus fast allen Quartieren

Dasselbe Muster zeigt sich bei den gängigen Immo-Versuchen, diese Renditesanierungen zu versilbern. Einhellig werden die angekündigten Mietzins-Aufschläge als «viel zu hoch» betrachtet. Und auch das unabhängig von der individuellen Kaufkraft der Betroffenen: So lassen sich auch Gutverdienende nicht mit mehrhundertfränkigen Aufschlägen für unbestellte und unwillkommene Sanierungsmassnahmen abspeisen.

Auf den nächsten beiden Seiten findet sich je ein Beispiel aus fast allen Quartieren, in denen direktbetroffene Mietparteien unsere Kollektivberatungen in Anspruch nehmen mussten, weil die jeweiligen Investoren noch rasch kurz vor Inkrafttreten unseres Wohnschutzgesetzes ihre Rendite-Sanierungen am Wohnschutz vorbeizuschmuggeln beabsichtigten.

Das Gute daran ist: Wir konnten dies überall mit Gruppenfällen und Sammelklagen so mietverträglich wie möglich abdämpfen.



Liederliche Rendite-Ab-Stange-Sanierungen: Die Küchentür steht der Kühlschrank im Weg ...



... und auch die Backofentür verkeilt sich mit der Küchentür (Negativbeispiele: «Warteck Invest AG») (10.2.2025)

Schlupflöcher und Altlasten 2024: Hunderte Mieterinnen und Mieter finden zu Gr Mietparteien wehren sich in den Quartieren erfolgreich gegen

4051, Leimenstrasse:

Massenkündigungen zurückgenommen

Am 1. Dezember 2021 – 3 Tage nach unserer erfolgreichen kantonalen Volksabstimmung zum Wohnschutz – reichte die «Varioserv AG» im Namen der sattsam bekannten Zürcher Gebrüder Götz ein Baugesuch ein. Das intelligent gebaute und innen sehr schöne Haus von 1969 soll umgekrempelt werden. In sieben der grossräumigen Wohnungen sollen Wände eingezogen werden, um mit zusätzlichen Kleinwohnungen die Liegenschaft noch stärker zu «rentabilisieren».

Zwei Jahre später, mit Datum vom 22. November 2023, bekamen alle langjährigen Mietparteien, darunter mehrere alleinstehende über 70-Jährige und gar eine über 90-jährige Mieterin, die Kündigungen. Dank unserer gemeinsamen Sammelklage hat das Götz-Firmenkonstrukt die Kündigungen zurückgezogen, was den Mietparteien eine dreijährige Wohngarantie verliehen hat. Das umstrittene Bauprojekt ist weiterhin hängig, weil sich Mietparteien gerichtlich dagegen wehren. Die unsichere Situation hat aber die meisten Mieterinnen mittlerweile aus ihren Wohnungen verdrängt.



Mietversammlung in einer der schönen, gefährdeten Wohnungen (5.3.2024)

4052, Redingstrasse:

Hart aber fair verhandelt

Ohne es zu publizieren, reichte die «de Bary & Co. AG» im Jahre 2021, kurz vor der erfolgreichen Abstimmung zum Wohnschutz, ein Baugesuch ein. Die Mieterinnen und Mieter schwärmen von der früheren Eigentümerin, welche sozial gedacht und familienfreundlich vermietet hatte.

Seit spätestens 2008 sind die Hochhäuser von der Eigentümerschaft als Profitcenter missverstanden worden, wie ihre seit damals überhöhten Anfangsmieten zeigen. Nach der «Umfassenden Sanierung» konnten wir die bis zu 683 Franken (im Schnitt 359 Franken) betragenden Aufschläge in harten, aber fairen Verhandlungen deutlich reduzieren und den Mietparteien bis zu 241 Franken (im Schnitt 109 Franken) monatlich ersparen. Die Unzufriedenheit über die mittelmässige Sanierung indessen bleibt.



Mietversammlung in der grossen Aula des Bethesda-Spitals (18.1.2024)

4053, Dornacherstrasse:

Investor wollte plus 880 Franken

Ohne es zu publizieren, reichte die «Interswiss Immobilien AG» kurz vor oder nach unserer erfolgreichen Abstimmung zum Wohnschutz (vom 28. November 2021) ein Baugesuch ein. Heute ist die Sanierung längst vorbei, die Mietparteien könnten aufatmen. Doch es bleibt ihr Ärger, und Aussagen wie «Pfuschsanierung» oder auch «völlig überzogene Aufschläge» hören wir des öfteren.

Die uneinsichtige Investorin ging auf unsere Anliegen nicht ein und liess es auf unsere Sammelklage und folglich auf ein Schlichtungs- und ein Gerichtsverfahren ankommen. Mittlerweile konnte unser Vertrauensanwalt bei der Hälfte der 26 Mietparteien akzeptable Vergleichsvereinbarungen abschliessen. Die andere Hälfte, denen die Investorin für die «Pfuschsanierung» Mehrbeträge von bis zu 880 Franken (im Schnitt 682 Franken) monatlich anlasten will, sind unverändert vor Zivilgericht am Kämpfen.



Mietversammlung beim MV Basel am Claraplatz (Sammelklage, Coaching fürs Zivilgericht, mit a.o. Vertrauens-RA Andreas Béguin (19.11.2024)

4054, Bachlettenstrasse:

Kein Verhandlungspartner in Sicht

Am 15. Juni 2022 – bloss 18 Tage nach Inkrafttreten unseres neuen Wohnschutzgesetzes – publizierte die Genfer Vorsorgeeinrichtung «Copré La Collective de Prévoyance» eine «Umfassendsanierung». Mehr als 1½ Jahre lang liess sie sich Zeit, ehe sie diese Sanierung Anfang 2024, längst unter neuem Recht, startete. Die Investorin beruft sich auf altes Recht und kündigt Massivaufschläge von 300 bis 400 Franken monatlich an – welche sie mit neuem Wohnschutz nicht annähernd erhalten würde.

Versuche, über Mängel bei Planung und Ausführung der Sanierungsarbeiten zu sprechen sowie Verhandlungen über eine angemessene Reduktion der Aufschläge vorzubereiten, schlugen im Berichtsjahr fehl. Anrufe wurden nicht entgegengenommen, und falls doch, war niemand zuständig. Ebenso wenig halfen Einschreibebriefe direkt an den Eigner in Genf.



Fassade des Renditeobjekts (6.4.2025)

Wohnschutz-feindliche Grossinvestoren

4055, Im Witterswilerhof:

Unzufrieden mit Standardsanierungen

Ohne es zu publizieren, reichte die «Warteck Invest AG» kurz vor Inkrafttreten unseres neuen Wohnschutzgesetzes am 28. Mai 2022 ein Baugesuch ein. Ausführende: die «Stamm Bau AG».

Jetzt ist die Sanierung vorbei. Für die «Umfassende Sanierung» sollen den Mietparteien bis 700 Franken Mehrbeträge (im Schnitt 317 Franken) angelastet werden, wovon bis zu 350 Franken (im Schnitt 211 Franken) direkt auf die Miete überwält werden.

Ungute Gefühle bleiben bei an der Sammelklage beteiligten Mietparteien. So muss sich erst in der Küche einschliessen, wer den hinter der Tür befindlichen Kühlschrank oder den Backofen öffnen will. «Für das, was diese Sanierung hergibt, ist der Aufschlag einfach viel zu hoch», hiess es etwa an einer Mietversammlung.

4057, Claragraben:

Erfolg erst vor Schlichtungsstelle

Ohne es zu publizieren, reichte die «Anlagestiftung Pensimo Management AG» in Zürich wohl kurz vor Inkrafttreten unseres neuen Wohnschutzgesetzes am 28. Mai 2022 ein Baugesuch ein. Heute ist die Sanierung vorbei. Für die «Umfassende Sanierung» sollen den Mietparteien bis zu 348 Franken pro Monat auf die Miete überwält werden. Dies liegt weit über dem, was im Rahmen des neuen Wohnschutzrechts zulässig ist.

Entsprechend ungut sind die Gefühle über jene Standardsanierung, die von Mietparteien als teils unnötig und als teils mangelhaft durchgeführt betrachtet wird. Die Sammelklage führte schliesslich mit Unterstützung unserer Vertrauensanwältin Rain Diana Göllrich im Berichtsjahr dazu, dass die Ab-Stange-Sanierung einen für die Beteiligten einigermaßen befriedigenden Abschluss gefunden hat.

4058, Ormalingergweg:

Faire Verhandlungen

Ohne es zu publizieren, reichte die «Rimmobas Anlagestiftung» wohl kurz vor Inkrafttreten unseres neuen Wohnschutzgesetzes am 28. Mai 2022 ein Baugesuch ein. Wie ennet dem Rhein in den Redding-Hochhäusern ist auch hier im Kleinbasel die Sanierung vorbei, sind die Mängel beiseite gewischt, verbracht der Miet-Ärger über «über-teuerten Pfusch» allmählich, und sind die Mietzins-Aufschläge dank unserer Sammelklage optimiert. Wobei «optimiert» auch hier nicht etwa «gut» bedeutet, sondern bloss, dass in anständig verlaufenen Verhandlungen das Bestmögliche erreicht werden konnte.

Auch hier zeigt sich, wie die Umgehung des neuen Wohnschutzgesetzes zu wenn auch «optimierten», so doch noch immer zu hohen Mieten nach Sanierung geführt hat. So wollte der Eigentümer bis zu 274 Franken (im Schnitt 196 Franken) monatlich, was dann per Sammelklage auf maximal 251 Franken (im Schnitt 130 Franken) justiert werden konnte.

4125, Bahnhofstrasse:

Salamitaktik durchschaut

Ohne es zu publizieren, reichte die «Pax Asset Management AG» wohl kurz vor Inkrafttreten unseres neuen Wohnschutzgesetzes am 28. Mai 2022 ein Baugesuch ein. Die Sanierung neigt sich zwar ihrem Ende zu, doch weiterhin wird vieles von den Mietparteien als «unnötig» und «ungut ausgeführt» empfunden, die Kommunikation mit den wechselnden Liegenschaftsverwaltungen ist mühsam, und die Eignerin hält sich dabei schön bedeckt.

Die Aufschläge, die nach Wohnschutzgesetz im Schnitt 68 Franken betragen würden, sind mit mehreren hundert Franken angekündigt. Die selbstbewussten Mietparteien wollen sich dies nicht gefallen lassen; bereits hat der MV Basel eine Art Frühmandat, um das Bestmögliche herauszuverhandeln. Ob gütliche Einigungsgespräche überhaupt möglich sind angesichts der Härte, mit der der ehemals faire Versicherer im Immobiliengeschäft neuerdings auftritt, muss sich noch weisen.



Mietversammlung beim MV Basel am Claraplatz (8.4.2025)



Eines der Renditeobjekte der Investorin (6.4.2025)



Mietversammlung beim MV Basel am Claraplatz (26.1.2024)

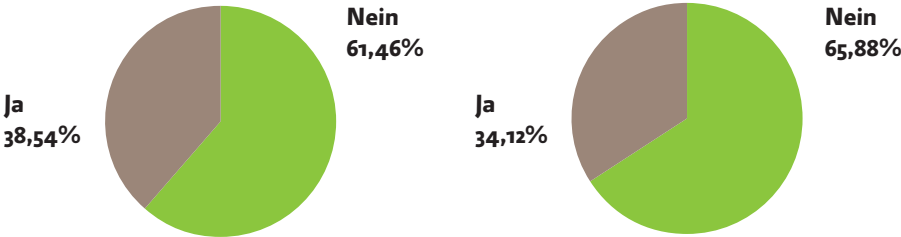


Salamitaktik der «Pax» mit während Sanierung nachgeschobener Baupublikation (26.2.2025)

Grosserfolge 2024 beim Miet-, Bau- und Wohnschutz: 1'313 Wohnungen geschützt, 12 Sa

Basel: Wie eine Wand hinter Miet- und Kündigungsschutz

Haushoch wehrte sich Basel 2024 an der Stimmurne zweimal gegen einen verschlechterten Miet- und Kündigungsschutz: Das sechste und siebte Votum seit 2018 für den ganz normalen Schutz beim Mieten und Wohnen.



Überwältigende Unterstützung für unsere 2 nationalen Referenden: 2 x «NEIN» gegen die von der Immobilienlobby geplanten Verschlechterungen (Abstimmung vom 24.11.2024)

Zwei Angriffe auf unseren Kündigungs- und Mieterschutz. Zweimal unser aufwändiges nationales Referendum. Und zweimal überwältigend hohe Nein-Anteile in Basel: 68 Prozent Nein gegen den Trick mit dem «Eigenbedarf». Und 64 Prozent Nein bei der «Untermiete». Es ist das dritt- und das zweitbeste Ergebnis aller Schweizer Kantone.

Dieses Ergebnis verdeutlicht: Angriffe gegen den Wohnfrieden sind bei sämtlichen Bevölkerungsschichten un-

erwünscht, egal ob politisch links oder oder rechts oder mittig. Das Doppel-Nein ist bereits sieben klare Basler Bekenntnisse zum Miet-, Wohn- und Kündigungsschutz nach den 4 Ja's von 2018 (Wohnschutzverfassung), 2020 (Bezahlbares Wohnen) und 2021 (Wohnschutzgesetz).

Basler Scharfmacherin in Bundesbern
Eigentlich müsste die Immobilien-Lobby durch diese Basler Schutz-Bekennt-

nisse endlich zum Einlenken gebracht werden. Das Gegenteil ist leider der Fall. Trotz ihrem Abstimmungs-Desaster vom November 2024 macht die potente Lobby im Kanton und in Bundesbern weiterhin starken Druck auf die Mietparteien.

Uneinsichtig gibt sich in Bern allen voran ausgerechnet jene bürgerliche Nationalrätin, die in Basel Präsidentin des Hauseigentümerverbands ist. In Basel mit samtene Pfoten auftretend, reihte sie sich in Bern in die vorderste Reihe der Scharfmacher ein. Sie war es denn auch, die die Symbolangriffe bei Untermiete und Eigenbedarf nach Kräften unterstützt hatte.

«Hände weg vom Miet-Wohnschutz!»
Die sieben positiven Voten im Stadtkanton sind klare Fingerzeige auch an den Kantonspräsidenten, anzufangen, wie ein Kantonspräsident zu denken: «Seine» Mietparteien wie auch seine «kleinen» Fairvermietenden zu schützen, anstatt lautstarken Grossinvestoren-CEOs zuzudienen.

Gericht schützt Wohnschutz bei Sanierungen

Wichtiger Erfolg beim obersten Kantonsgericht: Ein Aufschlag von 72 Franken nach Sanierung verletzt keinerlei Investoren-Recht.

Von der Immo-Lobby tatkräftig gestützt, führte der lokale Immobilienjongleur K.L. seinen Stellvertreter-Kampf gegen den Basler Wohnschutz bis vor das oberste Kantonsgericht.

Grund: Er hatte seinen Aufschlag von zunächst wohl 180, später 120 Franken für seine seit 45 Jahren unsanierte (!) Wohnung bei der Wohnschutzkommission nicht durchgebracht.

In seinem Grundsatzentscheid gegen Ende Jahr wies das Gericht dessen Forderungen zurück und bestätigte die Spielregeln des Basler Wohnschutzes in allen wesentlichen Punkten bis auf zwei Details voll und ganz.

So soll der Wohnschutz «ein genügendes Angebot von Mietwohnungen in einem bestimmten Preissegment» sicherstellen und «verhindern, dass Vermieterinnen und Vermieter zum Nachteil der Mieterinnen und Mieter eine übermässige Rendite» erzielen.

Grundrechte wie die Eigentumsgarantie würden dabei keineswegs verletzt. Diese seien nicht dazu da, «dem Vermieter eine Rendite von einer gewissen Höhe oder gar eine maximal zulässige Rendite zu garantieren». Der Wohnschutz dürfe durchaus «die Erhöhung

von Mieten im Zusammenhang mit dem Umbau, Renovations- und Sanierungsvorhaben (zeitlich begrenzt) einschränken».

Der Entscheid ist eine Wohltat für die gesamte Basler Wohnbevölkerung, und er stärkt auch die vielen Fairvermietenden, die ihre Sanierungen sozialverträglich durchführen.

Zwölf juristische Präjudizien waren Ende 2024 hängig. (Siehe Tabelle unten)

12 hängige Rekurse, 1 erster Erfolg (nach Quartier)

4051	Rümelinbachweg, Birsigstrasse	Legitimation
4051	Leimenstrasse	Legitimation, Grundrissveränderungen
4052	Gellertstrasse	Bauverfahren ohne Öffentlichkeit
4053	Gundeldingerstrasse	Übergangsrecht, Grundrissveränderungen
4053	Solothurnerstrasse, Pfeffingerstrasse	Abbruch, unökologischer Rendite-Neubau
4054	Neubadstrasse, Laupenring	Abbruch, unökologischer Rendite-Neubau
4054	Gotthardstrasse	Abbruch, unökologischer Rendite-Neubau
4055	Rudolfstrasse	Abbruch, unökologischer Rendite-Neubau, Zweckentfremdung
4056	Schönbeinstrasse	Abbruch, unökologischer Rendite-Neubau
4057	Breisacherstrasse	Abbruch, unökologischer Rendite-Neubau
4059	Unter der Batterie	Abbruch, unökologischer Rendite-Neubau
4125	Rainallee	Abbruch, unöko. Rendite-Neubau, Umgehung Wohnschutz

Hart verhandelt, gütlich geeinigt

Erfolgreich konnten wir 2024 nicht weniger als ein Dutzend Sammelklagen gütlich abschliessen. Über 250 Mietparteien profitieren von den harten Verhandlungen. Unsere Sammelklagen sind ein wichtiger Beitrag zum sozialen Frieden.



Erfolgreiche Sammelklagen selbst bei Abbruch-Neubauprojekten: Für mehrere Dutzend Neubau-Wohnungen stehen bezahlbare Neumieten in Aussicht (hier: Projekt Luzernerring)

Mittels Rendite-Sanierungen und Referenzzins trieben Grossinvestoren auch im Berichtsjahr die Mietzinse in die Höhe. Wir hielten dagegen, nebst den Einzelberatungen auch mit Gruppenfällen und Sammelklagen.

Mit letzteren streben wir jeweils eine gütliche Einigung an. Solch aussergerichtliche Verhandlungen bringen den Mietparteien erfahrungsgemäss das Bestmögliche. Besser jedenfalls, als direkt zur weiterhin eher vermierterfreundlichen, formalistischen Mietschlichtungsstelle zu gehen.

Erfolgsmodell Sammelklage

Wohl haben die berechtigten Anliegen der Mietparteien auch bei direkten Ver-

handlungen mit den Immo-Staranwälten keinen leichten Stand. Doch sind die Investoren in der Regel klug genug, die Energie von 10, 20, 30 entschlossen auftretenden Mietparteien einzukalkulieren. Das Investoren-Risiko, aufgrund unnachgiebigen Verhaltens Flur- und Imageschäden zu provozieren, öffnet sehr häufig den Weg für vertretbare Kompromisse.

Dass im Berichtsjahr nach harten Verhandlungen in nicht weniger als zwölf Fällen beidseits gute Kompromisse zustande kamen, kann als grosse Erleichterung und als Erfolg für die über 250 betroffenen Mietparteien gewertet werden. Dies gilt umso mehr, als Kompromisse selbst in grossen Gruppenfäl-

len mit 117 (Lehenmatt) und 87 (Kleinhüningen) Direktbetroffenen möglich geworden sind.

Verhandeln mit der Kettensäge: selten

Nur selten verweigert die Investorenseite jegliche Gespräche oder will die Verhandlungen mit der Kettensäge durchziehen. Ausser einzelnen mit schriller Stimme auftretenden CEOs scheinen die Grossinvestoren verstanden zu haben, dass man besser mit der Wohnbevölkerung und ihrer Interessensvertretung spricht, anstatt sie und ihre berechtigten Anliegen zu desavouieren.

So zeigen die zwölf gütlichen Einigungen, dass die Basler Wohnbevölkerung und wir vom MV Basel weiterhin stark am sozialen Frieden interessiert sind und sehr viel aktive Kräfte hierfür einsetzen. (Siehe Tabelle unten links)



Unökologische Rendite-Ab-Stange-Sanierungen: Neuwertige Einrichtungen werden gnadenlos herausgerissen (Negativbeispiel: «Pax», Gellertüberbauung Lilienhof)

12 verhandelte Sammelklagen, 12 Erfolge (nach Quartier)

4052	St.Alban-Rheinweg	Mietzinse, Sanierungs-Aufschläge
4052	Redingstrasse	Mietzinse, Sanierungs-Aufschläge
4053	Güterstrasse	Massenkündigungen, Mietzins-Begrenzungen
4053	Reichensteinerstrasse	Mietzins-Begrenzungen
4056	Luzernerring	Massenkündigungen, Abbruch
4057	Greifengasse	Massenkündigungen, Zweckentfremdung
4057	Wiesengarten	Mietzinse, Referenzzins-Aufschläge
4058	Clarastrasse	Mietzins-Begrenzungen, Abbruch
Investorin beharrt darauf, es zu verschweigen		Mietzins-Begrenzungen
4059	Hohe Winde-Strasse	Mietzinse, Referenzzins-Aufschläge
4059	Riedbergstrasse	Mietzinse, Referenzzins-Aufschläge
4125	Bahnhofstrasse	Mietzinse, Referenzzins-Aufschläge

Grosserfolge 2024 beim Miet-, Bau- und Wohnschutz Öko-Luxus? Ökologisches Sanftsanieren!

Vorbei ist es bei uns mit Massenkündigungen à la Zürich, dank Wohnschutz. Und nach Sanierung zahlen wir bloss noch +68 Franken, statt +360 oder mehr. Doch eine Basler Verordnung droht Wohnschutz und Klimaschutz gegenseitig zu gefährden. Bekommen wir Öko-Luxus statt ökologisches Sanftsanieren?

Was hatten Basel und Riehen noch vor kurzem zu leiden! Klingelte die Post Sturm, so war auf den Stockwerken klar:



Beat Leuthardt,
Senior Consultant

«Uns wird gekündigt!» Oder die Mietzinse schlagen auf, um Hunderte Franken. Überall, im Gross- und im Kleinbasel, und selbst in Riehen.

Dann stimmten 35'249 Baslerinnen und Basler «JA!» zu unserem

Wohnschutz. Altersorganisationen, Genossenschaften, Gewerkschaften, Parteien, der Mittelstand: Sie alle sagten «JA».



Basel stärkt Zürich: Unsere Forderung «Wohnschutz und Klimaschutz gehören zusammen!» war auch Thema an der grossen Zürcher Wohnkundgebung (5. 4. 2025)

Es wird wieder wie gewohnt gewohnt

Und seither? Langsam kehrt Ruhe ein! Endlich kann in Basel und in Riehen wieder wie gewohnt gewohnt werden. Keine Massenkündigungen mehr! Kein Rendite-Bolzen mehr, kein überriesenes Sanieren.

Saniert werden darf noch immer. Und wie. Gigantische 49 Millionen Franken beträgt die amtlich bewilligte Investitionssumme für die Jahre 2023 und 2024. Nun wird genau das saniert, was von uns allen gewünscht ist: «Genau das, was nooche-n-isch.»

Jetzt bleiben die Miet-Aufschläge moderat. Im Schnitt machen sie noch +68 Franken monatlich aus. Ein fairer Preis. Denn viel Saniertes war längst fällig, und längst vorfinanziert, mit all den früheren Monatsmieten.

Schluss mit Ökofake und Pseudogrün

Doppelt finanzieren wollen die Mietparteien nicht. Dies gilt auch für handwerklich Angestellte: Auch sie wohnen zur Miete, und auch sie wollen nicht für Unnötiges blechen müssen. Und wer nur noch +68 statt +360 Franken pro Monat (wie noch ohne Wohnschutz) bezahlen muss, hat auch mehr Kaufkraft. Und hilft damit auch dem seriösen Gewerbe.

Ein weiterer Vorteil unseres neuen Wohnschutzes: Die von den Grossinvestoren bisher als «grün» verkauften profitablen Ab-Stange-Sanierungen lohnen sich nicht mehr. Der alte Trick – gut erhaltene Bäder, Küchen und Wohnzimmer herauszureissen, bloss damit der notwendige Ersatz der Steigleitungen von den Mietparteien querfinanziert wird (Beispiele Seiten 6 bis 10) – zieht jetzt langsam, aber sicher nicht mehr. Gottseidank!

Neue Verordnung. Neue Gefahr!?

Neue Gefahr droht. Die Regierung hat sich von der Rendite-orientierten Hälfte im Grossen Rat vier Aufträge geben lassen, die geeignet sind, den Wohnschutz in einen neuen Investorenschutz zu verkehren.

Als erstes lanciert nun der Kantonspräsident (Idp) eine neue Verordnung. Diese scheint von seinem Stab sorgsam ausgearbeitet und könnte hilfreich sein, Wohnschutz und Klimaschutz gemeinsam zu denken.

Doch ihr Inhalt erscheint auch als tückisch, geeignet, den Wohnschutz zu opfern und durch hochgepowerte Öko-Rendite-Sanierungen zu ersetzen. Denn während die anständigen «Kleinen» schon heute mit Gasheizungersatz und Solarenergie brav ökologisch unterwegs sind, dürften die potenten Immo-, Finanz- und Anlagekonstrukte voll in eine Art Öko-Luxus investieren wollen.

Die neue Verordnung könnte also die dank Wohnschutz moderaten Miet-Aufschläge zunichte machen und – wie noch vor kurzem – Aufschläge von 200, 400 und mehr Franken zulassen.

Demgegenüber wünschen sich klimabewusste Baufachleute, mit denen der MV Basel eng zusammenarbeitet, sanftes, umwelt- und sozialverträgliches Vorgehen. Es soll etappenweise saniert werden – genau wie dies auch von unserem Wohnschutz verlangt wird.

Nicht auszuschliessen also, dass die neue Verordnung (Wohnschutz-) Verfassung und Gesetz verletzt. Eine Öko-Luxusverordnung würde die Basler Wohnbevölkerung nicht akzeptieren.

Spenden: Viele Extra-Belastungen treffen uns auch im laufenden Jahr 2025: die nationale Mietpreis-Initiative (Seite 2). Durchsetzen der Mietzins-Senkungen (Referenzzins, Seiten 4/5). Unser wichtiges rechtliches Engagement zum Erhalt des Wohnschutzes (Seiten 6 bis 11). Und die drohende neue Verordnung (siehe oben). Ganz herzlichen Dank für Ihre Spende! IBAN: **CH15 0900 0000 4002 7794 2**

