

# Basler Mieterzeitung

Mieterinnen- und Mieterverband Basel 1891 [www.mvbasel.ch](http://www.mvbasel.ch) 44.2023

Jahresversammlung  
Donnerstag 4. Mai 2023  
ab 18h/18.30h beim Bankverein

## Jahresbericht per 2022



Aktuelles Bild: Langjährige Mietparteien wehren sich gegen Rausschmiss und Renditesanierung am Klingentalgraben

## Ein pralles, volles, erfolgreiches **historisches** Jahr!

*Seit 1891 streben wir es an. Seit 28. Mai 2022 haben wir es, das Wohnschutzgesetz. Es verhindert unökologische Rendite-Sanierungen, wird aber bereits sabotiert. Wehren wir uns für unser Gesetz!*

Seiten 4-5: Der MV Basel ist auch diplomatisch und verhandelt im Stillen!

Seiten 6-10: Unser grosser Rückblick (Investoren, Gerichte, Behörden)

Seite 12: Jubeljahr, mehr Beratung, noch bessere Angebote

Geschätzte Mitglieder

Liebe Leserinnen und Leser

Auch im vergangenen Jahr hörten Sie viel vom MV Basel, der in den Zeitungen und in den sozialen Medien sowie bei Radio und Fernsehen omnipräsent war. Und am 28. Mai 2022 setzten wir einen weiteren Meilenstein in unserer 132-jährigen Geschichte: Unser Wohnschutzgesetz, mit dem wir 2021 in der Abstimmung erfolgreich waren, trat in Kraft.

Die Freude war allerdings von kurzer Dauer. Grosse Sorge bereitet uns, wie die Regierung unser Gesetz umsetzt. Wir müssen mit Rechtsmitteln gegen viele Bauvorhaben versuchen, Korrekturen zu erreichen. Mehr im Innenteil.

Wir sind aber auch in den Beratungen und als Vertrauensanwältinnen gefordert. Im 2022 galt es Kündigungen anzufechten, bei Mängeln zu beraten, die oft viel zu hohen Heiz-Nebenkosten-Abrechnungen zu überprüfen (der Dauerbrenner!) und Mietzinserhöhungen anzufechten.

Es ist aber stets befriedigend, wenn wir Mitgliedern bei der Abwehr unberechtigter oder überhöhter Forderungen begleitend zur Seite stehen können, wo nötig bis zur Schlichtungsstelle oder vors oberste Gericht.

Unsere Vereinsstatuten haben wir sanft modernisiert. Und den Mitgliedbeitrag, den wir nunmehr 15 Jahre lang unverändert belassen konnten, erhöhen wir moderat. Über beides werden wir an der Jahresversammlung abstimmen.



Ich freue mich, Sie «über dem Bankverein» begrüßen zu dürfen und danke Ihnen für Ihre Treue, Ihr Vertrauen und Ihr Engagement.

Freundliche Grüsse  
Kathrin Bichsel  
Präsidentin MV Basel 1891

## Spenden – extrem wichtig!

Beim Durchblättern dieses Jahresberichts werden Sie feststellen: Es gibt mehr als genug Gründe für Ihre Spende – ob gross oder klein. Ihre Spenden erlauben uns jene Sonderefforts, die wir derzeit benötigen, Stichworte: Angriffe auf das Mietrecht und den Wohnschutz, Zusatzberatungen wegen den Anstiegen von Mieten (Referenzzinssatz) und Nebenkosten (Energiepreise), nationale Referenden, kantonale Insistierungsinitiative. Ganz herzlichen Dank! IBAN: **CH15 0900 0000 4002 7794 2**



**Impressum:** Basler Mieterinnen- und Mieterverband (MV Basel 1891 am Claraplatz), 4005 Basel. Hagmann Grafik, St.Gallen. Stämpfli Druck AG, Bern. Alle Bilder: MV Basel 1891

# Einladung Jahresversammlung

Donnerstag, 4. Mai 2023

## MIETERDRÄMMLI

### Vorprogramm:

(Voranmeldung obligatorisch)

ab 16.45 Uhr, Eintreffen Aeschenplatz Tramschlaufe Kiosk  
**17.00 Uhr, Abfahrt Aeschenplatz zur Extrafahrt**  
17.55 Uhr, Ankunft Bankverein grad bei der Jahresversammlung (Haltestelle Tram 1 und 2, vom Wettsteinplatz kommend)



## 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 15. November 2022
3. Jahresbericht und Verbandsfinanzen
  - 3.1 Berichte Präsidium, Sekretariat, Rechtsabteilung
  - 3.2 Jahresrechnung 2022
  - 3.3 Décharge
  - 3.4 Budget 2023
4. Statutenänderung
5. Wahlen: Co-Präsidium; übriger Vorstand; Kassierin; Revisorinnen
6. Mitgliedbeitragsserhöhung (von 85.– auf 95.–)
7. Diverses

Gemäss Statuten müssen allfällige Wahlvorschläge und Anträge dem Sekretariat spätestens fünf Tage vor der JV 2023 schriftlich eingereicht werden. Das Protokoll der JV 2022 kann telefonisch bezogen oder unter [www.mieterverband.ch/basel](http://www.mieterverband.ch/basel) abgerufen werden; es liegt an der Versammlung auf.

**Anschließend offerieren wir einen Apéro.**

Bitte melden Sie sich rechtzeitig an: [info@mvbasel.ch](mailto:info@mvbasel.ch) oder 061 666 60 90.

(Obligatorisch für die Extrafahrt mit dem Mieterdrämml, erwünscht für die Jahresversammlung.)

# Aufschläge, Nachforderungen, Energiekosten, Schimmel, Frieren:

## Auch 2022 war der MV Basel hartnäckig und stark

Von Patrizia Bernasconi

Für einmal kommt an erster Stelle unser grosser, grosser Dank an unsere Mitglieder. Und speziell an Sie alle, die Sie uns im Berichtsjahr mit Ihrer Spende ermöglicht haben, unseren hartnäckigen



Patrizia Bernasconi,  
Geschäftsführerin

Einsatz für ruhige Wohn- und Lebensverhältnisse in Basel und in Riehen zu prästieren.

Dass wir auch 2022 trotz Corona-Nachwehen sehr gut aufgestellt waren, lesen Sie im Detail auf der Rückseite dieses Jahresberichts. Hier möchte ich Ihnen ein paar übergeordnete Aspekte unserer breit gefächerten Tätigkeit vermitteln.

### Von einer Krise zur nächsten

Kaum war 2022 der letzte behördlich verfügte Lockdown beendet – da schlit-

terten wir in die Energiekrise, ausgelöst durch den schlimmen Krieg. Dies wirkte sich auf unsere Heiz- und übrigen Nebenkosten aus und ebenso auf die Stromrechnung der IWB, denn Krieg bedeutet steigende Öl-, Gas- und Stromtarife.

So hatten unsere Rechtsberatungen vor allem mit Erhöhungen bei den Akonto-Vorauszahlungen zu tun: Wir prüften dabei jeweils genau, ob sich die Änderungen von Mietverträgen tatsächlich korrekt auf das Akonto beschränkten und ob nicht andere versteckte Erhöhungen vorgenommen wurden.

### Alle sprechen von «Mangellage»

Dass Energiesparen das Gebot der Stunde war, ist grundsätzlich natürlich richtig und wichtig. Es kann aber dann problematisch werden, wenn die Vermieterseite ihre Heizleistung vermindert und Wohntemperaturen auf 19 Grad oder weniger absenkt. Da der Bund keine notstandsähnliche Situation formell beschlossen hatte, waren eigenmächtige Absenkungsmassnahmen nicht korrekt.

Viele Rat Suchende wandten sich an unsere Rechtsabteilung wegen der 19 Grad und der damit direkt verbundenen Schimmelbildung. Die Zunahme dieser Schimmelmeldungen war etwas vom Auffälligsten im Berichtsjahr.

### Höhere Kosten, höhere Miete

In den Beratungen betonten unsere juristischen Fachleute jeweils, wie wichtig es ist, die Vermieterseite sobald als möglich auf das Schimmelproblem schriftlich aufmerksam zu machen. Und sich keinesfalls mit dem verfehlten Satz: «Sie müssen halt öfter lüften!» abspeisen zu lassen.

### Kosten- und Mietzinserhöhungen

Entgegen den Erwartungen gab es im Berichtsjahr keine Beratungsanfragen, die sich auf Aufschläge der Mietzinse wegen der anziehenden Inflation bezogen hätten. Doch darf dies nicht täuschen, es handelt sich nach unserer Einschätzung bloss um die Ruhe vor dem Sturm.

*Details zum Beratungsalltag lesen Sie auf der letzten Seite*

## Jahresrechnung und Bilanz

Erfolgsrechnung	Rechnung 21	Budget 2022	Rechnung 22	Budget 2023
Merkblätter	1'078.70	1'000.00	1'608.50	1'000.00
Mitgliederbeiträge	1'006'063.80	1'006'400.00	1'020'105.60	1'023'400.00
Beratungen	30'268.00	29'000.00	27'165.00	30'000.00
Spenden/übriger Ertrag	24'523.42	12'500.00	15'170.05	10'500.00
<b>Total Ertrag</b>	<b>1'061'933.92</b>	<b>1'048'900.00</b>	<b>1'064'049.15</b>	<b>1'064'900.00</b>
Merkblätter	984.50	800.00	1'348.80	800.00
Abgaben	312'171.00	319'700.00	309'575.50	290'403.00
Personalaufwand	549'204.90	564'000.00	556'188.60	579'500.00
Verwaltungsaufwand	136'484.78	142'400.00	130'047.80	159'800.00
«Werbung/Aktionen/Kampagnen (inkl. Rückstellungen)»	68'968.70	20'000.00	54'539.05	30'000.00
Abschreibungen	4'500.00	4'000.00	4'700.00	0.00
<b>Total Aufwand</b>	<b>1'072'313.88</b>	<b>1'050'900.00</b>	<b>1'056'399.75</b>	<b>1'060'503.00</b>
<b>Reingewinn/-verlust</b>	<b>-10'379.96</b>	<b>-2'000.00</b>	<b>7'649.40</b>	<b>4'397.00</b>

Bilanz	per 31.12.21		per 31.12.22	
	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
Flüssige Mittel	330'193.01		351'952.11	
Debitoren	9'459.40		6'940.15	
Aktive Rechnungsabgrenzung	24'690.05		23'620.95	
Anlagevermögen	4'700.00		0.00	
Kreditoren		23'492.75		1'631.40
Passive Rechnungsabgrenzung		78'550.80		69'286.00
Rückstellungen		78'725.20		115'672.70
Vermögen		198'653.67		188'273.71
<b>Gewinnn/Verlust</b>		<b>-10'379.96</b>		<b>7'649.40</b>
<b>Total Aktiven/Passiven</b>	<b>369'042.46</b>	<b>369'042.46</b>	<b>382'513.21</b>	<b>382'513.21</b>

## Modernisierte Statuten

Die anstehende Wahl eines Co-Präsidiums gibt Anlass, unsere Statuten zu modernisieren. Sie enthalten bloss einige redaktionelle Verbesserungen und aktualisierte Begriffe («Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz [MVS]» beziehungsweise «... Deutschschweiz [MVD]» sowie «Rechtshilfe» statt «Prozesshilfe» und «Rechtsschutz»). Einzelnes soll der Grösse unseres Verbandes angepasst werden (Aufnahme von Neu-Mitgliedern durch die Geschäftsleitung; automatischer Ausschluss wenn Mitgliedbeitrag nach Fristablauf nicht bezahlt ist; angepasste Zahlungsfristen). Ein Co-Präsidium wird ausdrücklich vorgesehen. Neu ist ferner die Möglichkeit einer Bevollmächtigung in speziellen Fällen, wozu ein Reglement vorgelegt werden soll. Die neuen Statuten liegen dem Versand des Jahresberichts bei.

(Die bisherigen Statuten finden sich hier: <https://www.mieterverband.ch/mv-bs/mitgliedschaft/statuten-reglemente.html>.)

## Diplomatischer MV Basel

**Wenig bekannt ist, dass wir sowohl mit Immo-Grosskonzernen als auch mit Kleininvestoren stille Verhandlungen führen. Diese sind zäh, führen aber regelmässig zu nachhaltigen Rechtsvereinbarungen. Weit über 1'000 Mitglieder sind bisher dafür dankbar.**

Schimmel, Nebenkosten, Reparaturen: Schon der Alltag ist für viele Mietparteien beschwerlich genug. Unsere Rechtsberatungen stehen in solchen Fällen bereit und helfen individuell mit Rat und Tat. Kommt noch Stress fürs ganze Haus hinzu, vor allem bei einer angekündigten «Gesamtsanierung» oder gar Massenkündigung, so schaltet sich unsere «Abteilung Gruppenfälle» zu.

Solche Gruppenfälle sind leider häufig. Nur die wenigsten davon gelangen an die Öffentlichkeit. Die bekanntesten stammen von der «Credit Suisse» am Schorenweg und von der «Zurich Anlagestiftung» an der Rheinfelderstrasse. Fast immer verhandeln wir im Stillen.

### Gütliche Einigung als Fernziel

Wir suchen den Kontakt zur Eigentümerseite, sei es ein Finanzdienstleister, ein Anlagekonstrukt oder ein Bankfonds, und tasten die Möglichkeiten einer gütlichen Einigung ab. Wir schlagen Termine vor, studieren die Akten und gehen zu den Basler Immobilienanwälten. Den Mietparteien ringt diese Ungewissheit viel ab, denn es kann Monate, gar Jahre dauern. Die Sonderabteilung des MV Basel bleibt in dieser gesamten Zeit im Kontakt mit den Mietparteien.

### Trümpfe in den Verhandlungen

Trümpfe gegen Rendite-Sanierungen gibt es im Schweizer Mietrecht kaum. Denn das Bundesgericht schützt das Eigentum. Daher ist es wichtig, verbleibende Verhandlungstrümpfe zu nutzen. Dies kann eine Kündigungssperre sein, herrührend von einem früheren Verfahren. Oder dann die Einsprache selbst, ein Recht, das allen Mietparteien bei Mietzins-Aufschlag oder Kündigungen zusteht. Dabei sind mangelhafte Baugesuche der Vermieterseite hilfreich, ermöglichen sie doch den betroffenen Mietparteien, im Kollektiv oder einzeln Baueinsprache einzureichen.

**MV checkt jeden Vergleich minutiös durch** Vergleichsverhandlungen, so zäh und zeitaufwändig sie sind, können auch unter widrigen Umständen erfolgreich geführt werden. Kollektiver Druck führt zu besseren Lösungen für jede einzelne



Mietversammlung Gundeldingerstrasse: Verhandlungen noch offen (Massenkündigung 2022/23)



Mietversammlung Schorenweg: Erfolgreich nach langen Verhandlungen (Massenkündigung 2019–23)

Mietpartei, sei es in Form einer hilfreichen Umzugspauschale, oder für wer bis zuletzt durchhält, zu einem erfolgreichen Kompromiss («Vergleich»).

Zuletzt kann und muss jede Mietpartei für sich entscheiden, ob das von uns Herausverhandelte ihrem Willen entspricht. Denn jedem erzielten Vergleich folgt eine rechtlich verbindliche sogenannte Vergleichsvereinbarung, die das Bestmögliche aus der jeweiligen Situation macht. Und damit es keine unliebsamen Überraschungen mehr gibt, ist jede Vereinbarung, die wir vorlegen, von uns – inklusive sämtliche Fussangeln («das Kleingedruckte») – durchgecheckt.

### Hundert Prozent Zufriedenheit!

Die Zufriedenheit der Mietparteien über unsere – stille – Dienstleistung ist gross. Dies lässt sich durchaus messen, nämlich an der persönlichen Unterschrift unter die einzelne Vergleichsvereinbarung. Diese Zustimmungs-Quote ist legendär: Sie liegt bei 100 Prozent! Mit anderen Worten: Noch jede Vereinbarung, die wir nach zähen Verhandlungen einzeln vorgelegt haben, ist bisher unterzeichnet worden. Jede! Und dies seit 2005! Es dürfte sich dabei um weit über 1'000 persönliche Unterschriften handeln. Diese hohe Quote macht uns stolz und motiviert uns, aus jeder Situation das Beste für die Mietparteien herauszuholen.

her unterzeichnet worden. Jede! Und dies seit 2005! Es dürfte sich dabei um weit über 1'000 persönliche Unterschriften handeln. Diese hohe Quote macht uns stolz und motiviert uns, aus jeder Situation das Beste für die Mietparteien herauszuholen.

## Im Stillen! Oder laut!

**Rendite-Sanierung? Bedrängten Mietparteien bieten wir bestmöglichen Schutz. Mit einsichtigen Immo's führen wir erfolgreich Verhandlungen (linker Text). Bei Uneinsichtigen ziehen wir alle Register (rechter Text).**

Der Gegenwind der Immobilienlobbies ist gross. Wenn unter diesen Umständen einige Mietparteien, die von Rendite-Sanierungen direkt betroffen sind, in die Medien drängen, spricht auch der MV Basel Klar-

## Energischer MV Basel

**Treffen unsere Mietparteien auf uneinsichtige Immo-Grosskonzerne oder Kleininvestoren, welche gütliche Verhandlungen verweigern, so können wir sämtliche juristischen Register ziehen. Zusätzlich bleibt der Gang der Betroffenen mit uns an die Öffentlichkeit.**

Es kommt eher selten vor, dass den von Rendite-Sanierungen betroffenen Mietparteien das Gespräch verweigert und der Weg zur gütlichen Einigung versperrt wird. Und wenn, dann sind es eher auswärtige Konzerne.

### Hinterrücks Baubewilligung eingeholt

Aktuell rührt die Zürcher «Ecoreal» Estate AG/Anlagestiftung Beton an. Schon im Sommer 2021 hatte sie Massenkündigungen gegen den Basler Klingentalgraben 7 versandt. Sie sprachen von «unumgänglich», «umfassend» und sahen Mängel bei «Brandschutz» und «Elektroinstallationen». Doch angeblich tiefgreifende Mängel entpuppen sich heute als Schlagworte, die eine reine Rendite-Sanierung ohne ökologische Topqualität rechtfertigen sollen.

Monate später, während die Mietparteien noch auf die weisse Baugesuchtafel am Haus warteten, zog der Zürcher Gegenanwalt eine Baubewilligung aus der Tasche. Gemeinsam mit dem Basler Bauinspektorat war die ordentliche Baupublikation umgangen worden. Die Mietparteien sahen sich um ihre demokratischen Rechte geprellt.

### Hardliner verweigern Gespräche

Mehrfach bat unsere Rechtsabteilung den Gegenanwalt um Einigungsvorschläge. Jedesmal grüsste er vom hohen

text, denn dann wären sanfte Worte in der schrillen Basler Medienwelt wenig hilfreich.

Es ist eine einfache Gleichung: Unwillige und arrogante Immo-Konstrukte müssen mit dem Unwillen der von Rendite-Sanierungen betroffenen Mietparteien rechnen; diese werden wir in ihren berechtigten juristischen Möglichkeiten voll unterstützen. Aber für gesprächsbereite Vermieterschaften sind wir stets ein verlässlicher Verhandlungspartner.

Ross, flankiert vom ebenso unerbittlich auftretenden (und kürzlich zu einem «Ecoreal»-nahen Finanzkonstrukt gewechselten) Mitglied der Geschäftsleitung. Sämtliche Anliegen der Mietparteien schmetterten sie ab, mit Ausnahme eines Scheinangebots, das noch im selben Gespräch zurückgezogen wurde.

### Behörden fallen auf Trick herein

Mittlerweile haben die Basler Instanzen die zu erwartenden Entscheide gefällt, indem sie sowohl die Kündigungseinsprachen als auch die Baueinsprachen der Mietparteien abgewiesen haben.

Dabei sind sie einem alten Taschenspielertrick zum Opfer gefallen. Noch vor Zivilgericht hatte die Bauherrin ihr Baugesuch hochstilisiert und tiefgreifende Eingriffe in die Bausubstanz in den Raum gestellt, damit der Richter die Kündigungen für unumgänglich hielt. Jedoch im baurechtlichen Verfahren hatten sie das identische Bauprojekt kleingeredet und als bloss minimale Eingriffe in die Bausubstanz («herkömmliche Innensanierung») ohne Veränderung der Grundrisse dargestellt, um im «vereinfahten» Bewilligungsverfahren und ohne Einsprachen durchzukommen.

### Unterstützung aus dem Quartier

Nun geht der Einsatz für eine ökologische (statt für eine Rendite-getriebene

unökologische) Sanierung erst richtig los. Die Mietparteien wollen vor das nächsthöhere Gericht ziehen und hoffen, dass der Taschenspielertrick durchschaut und die Massenkündigungen beseitigt werden.

Zusätzliche Unterstützung kommt aus dem Quartier. Nachbarinnen und Nachbarn haben erst jetzt von der verheimlichten Baubewilligung erfahren.



links: Mieterin Barbara Ziegler (Massenkündigung 2022/23)

rechts: Mieterin Simone Stähelin (Massenkündigung 2022/23)

Da das Bauvorhaben auch ihre grünen Hinterhöfe und Kinderspielorte innerhalb der Blockrandüberbauung gefährdet, versuchen benachbarte Rekurrierende, ein geordnetes Bauverfahren mit Einsprachemöglichkeiten zu erwirken.

Unser Fazit: Wenn mal ein Investor uneinsichtig ist, dann braucht es erst recht einen langen Atem. So wie es die langjährigen Mietparteien vom Klingentalgraben vormachen.



Mieter Heinz Ziegler im Garten mit Blick auf die Blockrandbebauung (Massenkündigung 2022/23)

## Investoren: Renditekapital statt Sozialkapital

### Grossinvestoren

**Abwartend.** Während fast des ganzen Jahres 2022 verhielten sich die Grossinvestoren abwartend. Sie wollten erst sichergehen, dass ihnen die künftige Praxis der Wohnschutzkommission entgegenkommen würde.

**Getestet.** Ein erster Testfall wurde allerdings publik. Ein Grossinvestor hatte mithilfe einer einzelnen verlotterten Wohnung (innerhalb seiner Gesamtüberbauung) abgetastet, ob und wieviel er für diese über 60 Jahre lang vernachlässigte Wohnung noch herausholen könne.<sup>1</sup>

**Vorbereitet.** Es gibt Indizien, wonach sich die Grossinvestoren im Laufe des Berichtsjahres von der Investorenfreundlichkeit des regierungsrätlichen «Nicht-Wohnschutzes» überzeugt hatten, weshalb sie im Folgejahr 2023 im grossen Stil zum Renditesanieren sowie zum Renditeabbrechen geschritten sind.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Er bekam für diesen nachholenden Unterhalt vor Wohnschutzkommission 25% Wertvermehrung «geschenkt».

<sup>2</sup> Siehe die Abbruchwelle, die in der «Basler Mieter-Zeitung» Nr. 43.2023 beschrieben ist.

### Kleininvestoren

**Gierig.** Die «Kleinen» waren bereits in den Startlöchern, noch ehe unser Wohnschutzgesetz am 28. Mai in Kraft trat.

**Hektisch.** Sie wollten ihre teils spekulativ erworbenen Häuser rechtzeitig am neuen Gesetz vorbeismuggeln. Deshalb reichten sie noch Tage vor Inkrafttreten unvollständige und «löchrige» Baugesuche ein. Dieselben Baugesuche «verbesserten» oder ergänzten sie dann – bereits unter neuem Recht – in aller Seelenruhe oder versahen sie überhaupt erst mit planerischer Substanz.

**Gehätselt.** Ihre Umgehungsmethoden stiessen bei der Baupolizei auf Goodwill. Sie behandelte noch Ende des Berichtsjahres solche Gesuche nach «altem» Recht und sah darin keine Gesetzesumgehung. Sogar im Folgejahr 2023 setzt die Behörde ihre Praxis fort.

**Gepfuscht.** Das Produkt solcher Spekulation – also das «verbesserte» Bauprojekt selbst – wurde vielfach als Pusch-Sanierungen oder Pusch-Neubauprojekte bezeichnet. Dies hinderte aber die «Kleinen» nicht daran, schäbige Betonklötze mit «Küngeliställen» zu planen. Im Bewusstsein, dass die Baupolizei jedes noch so schlechte Projekt – nach dem Motto: «Hauptsache bauen» – bewilligen werde.

### MV Basel – unser Fazit 2022

Wie im Grossen (CS, UBS), so im Kleinen: Rendite-gierige Bankers jonglieren mit Riesengeldsummen. Und stehen dabei unter Extremdruck der sie dirigierenden Anlagekommissionen. Stets wird ausgewählt, wohin auf der Welt die Aber-Millionen der Finanzkonstrukte fliessen sollen. Unter anderem in Basler Liegenschaften.

Unsere Abstimmung von Ende 2021 bog diese Form der Spekulation kurzzeitig um, und die Investitionsgelder flossen am Wohn-Finanzmarkt Basel vorbei.

Doch Dealer der Investment-Grosskonzerne sind schnell und flexibel. Sie erkannten rasch das Wohlwollen aus dem Basler Rathaus. Und freuen sich, dass – auch wenn es in Basel nunmehr etwas bürokratischer zugehen sollte – auch in Basel weiterhin fette Profite winken.

Die kleinen Spekulanten haben demgegenüber weder Zeit noch Geduld. Sie mussten auch 2022 auf Teufel komm raus investieren und spekulieren, um weiterhin rasche Profite einheimen zu können.

Von ihrer Sorte gab es eine auffällig hohe Zahl, auch mal mit Adressen in St.Gallen oder Zug. Darunter «kleine Architekten» mit millionenteuren Projekten. Haben da die Grossen etwa ihre Strohmänner vorgeschickt?



Die AXA Anlagestiftung foutiert sich in Basel um den Wohnschutz und plant, aus dem McDonalds-Gebäude an der Greifengasse ein Profitcenter zu machen. (Massenkündigung 2022/23)

# Immobilienverbände: Eigentumsgarantie statt Wohnschutzgarantie

## Hausbesitz-Lobby

**Partnerschaftlich (I).** Noch bevor unser neues Wohnschutzgesetz in Kraft trat, sollte auch der Basler Hauseigentümerverband (HEV) von der Regierung angehört werden. Dafür setzten wir uns gegenüber der Regierung ein. Denn der MV Basel legt Wert auf Parität und Sozialpartnerschaft. So sass der HEV mit am Tisch des Rathauses und konnte sich einbringen.

**Undankbar.** Dessen ungeachtet schossen Teile des HEV später aus allen Rohren nicht nur gegen unser Gesetz, sondern auch gegen die im Rathaus konstruierte «Nicht-Wohnschutz»-Verordnung. Und dies, obwohl doch letztere der Investorenseite entgegenkommt, während sie unser Wohnschutzgesetz aushebelt.

**Partnerschaftlich (II).** Dessen ungeachtet versuchte der MV Basel im Berichtsjahr, gemeinsam mit dem HEV wenigstens die bürokratischen Auswüchse des Regierungsmodells offenzulegen und zu beseitigen.

**Überheblich.** Weiterhin deuteten allerdings Teile der Hauseigentümerlobby im Berichtsjahr an, den Volkswillen desavouieren zu wollen und die Eigentumsgarantie über die von der Wohnbevölkerung geforderte Wohnschutzgarantie zu stellen.

## Immofonds-Lobby

**Angriff.** Ebenso entschlossen und bei Weitem angriffiger als der Basler HEV beschimpfte die nationale Lobby der Immobilien-Konzerne und der Finanzkonstrukte den Basler Wohnschutz.

**Eingeschüchtert.** Im Hintergrund war beim national starken Schweizerischen Verband der Immobilienwirtschaft (SVIT) die Furcht spürbar, das Basler Modell könnte auf andere Deutschschweizer Städte überschwapen.

**Unschärf.** Indes waren die nationalen Analysen unschärf und nicht sehr fundiert, dafür aber umso polemischer. Sie gingen recht pauschal davon aus, dass der Basler Wohnschutz zum Ausbleiben der investierten Gelder führen und Basel zu einer Museumsstadt machen würde.

**Gesprächsbereit.** Immerhin bestanden auf Basler Ebene weiterhin Kontakte des MV Basel zum lokalen SVIT-Partner. Auch 2022 kam es zu gemeinsamen Gesprächen. Dabei bestand Einigkeit darüber, dass das von der Regierung neu erfundene Bürokratische im Rahmen der regierungsrätlichen Wohnschutz-Praxis nicht andauern dürfe.

## MV Basel – unser Fazit 2022

Recht gut steht es, auf Ebene der Geschäftsleitungen, zwischen Mieterverband und Hauseigentümerverband sowie mit dem Immobilienwirtschafts-Verbandspräsidium.

Auf Initiative des MV Basel hin rissen selbst im aufgeladenen Berichtsjahr sozialpartnerschaftliche Gespräche nicht ab.

Abweisend, überheblich und unsozial geben sich demgegenüber die Entourage jener Verbände.

So scheint, wer in den Schaltzentralen der Immobilien-Finanzlobby agiert, weitestgehend immun gegen Not und Leiden der Wohnbevölkerung zu sein. So fokussiert sich die Zürich-inspirierte Redaktion der SVIT-Zeitschrift immer mal wieder auf Basel und sieht dort den Untergang des Wohn-Investments voraus. Diskret schweigt man in Zürich aber über fette Zusatzprofite aufgrund von Basler Wohnungs- und Mietzinsnot.

Überhebliche Tendenzen finden sich weiterhin auch ganz oben im HEV. Im Nationalrat als Vorreiterin mietfeindlicher Gesetzesverschlechterungen auftretend, aber das Ganze vor den Basler Fernsehkameras bös verharmlosend – das ist keine gute Basis für künftige sozialpartnerschaftliche Zusammenarbeit.



Versammelte Wohnschutzskeptis (v.l.n.r.): Immobilien-Anwalt Lukas Polivka, HEV BS-Präsidentin/LDP-Nationalrätin Patricia von Falkenstein, Moderator, Christian Mutschler, CEO Rhystadt AG/Central Real Estate Holding AG, Regierungspräsident BS Beat Jans. (Safran-Zunft 16.11.2021)

## Baubehörden: Bauschutz statt Baumschutz

### Bauinspektorat

**Unpräzise.** Die Publikation von Baubehgehren war häufig unpräzise und auch mal fehlerhaft.

**Abgelehnt.** Unsere Einsprachen gegen Baubehgehren wurden abgeschmettert.

**Falsch.** In die Begründungen schlichen sich falsch montierte Textbausteine ein. Einspracheantworten schienen lästige Pflichtübungen zu sein, bei denen man es mit Grammatik, Subjekt und Verb nicht so genau nehmen musste.

**Komplizenhaft.** Die Baupolizei half den Bauherren, das Baugesuch noch rasch vor dem 28. Mai 2022 einzureichen – damit sie es hinterher mit neuen Plänen, neuen Inhalten und neuen Details füllen konnten.

**Gesetzwidrig.** Die Baupolizei eröffnete Bauverfahren nach neuem Wohnschutzrecht, obwohl das Gesetz diese Aufgabe der Wohnschutzkommission zuweist.

**Naturfern.** Für sämtliche geschützten Bäume erteilte die Baupolizei die Bewilligung zum Fällen. Egal, wie gross der Umfang des Baumes, egal, wie stolz seine Erscheinung. Wo immer ein Baum dem Bauherrn im Weg steht, ist die Ausnahmebewilligung bereits erteilt.

### Baurekurskommission

**Bemüht.** Die Aufsichtsbehörde war im Berichtsjahr sichtlich bemüht, sich einen objektiven Anschein zu geben.

**Korrekt.** Daher war sie im Umgang mit dem MV Basel im Grunde korrekt.

**Spitzfindig.** Jedoch stoppte sie ohne Not die jahrzehntelange Praxis, wonach der MV Basel die Mietparteien in Rekursgruppenfällen unentgeltlich vertritt und dafür einfache Vollmachten einholt.<sup>1</sup>

**Einseitig (I).** Auch in der Zusammensetzung der Kommission selbst blieb der MV Basel ohne das nötige Gewicht. So bestand die Kommission weiterhin weit überwiegend aus Architekten und Baufachleuten. Und trotz der überragenden Wichtigkeit des Wohnschutzes für Basel nicht aus Fachpersonen für Wohnschutz.

**Einseitig (II).** Auch beim Präsidenten konnte im Berichtsjahr nicht von Ausgewogenheit die Rede sein, handelte es sich doch weiterhin um einen stadtbekanntem Baulobbyanwalt. Nicht verwunderlich, dass er wegen Befangenheit gefühlt ebenso oft, wie er präsierte, auch im Ausstand war.

<sup>1</sup> Der MV Basel hat den Entscheid ans Bundesgericht weiterziehen müssen.

### MV Basel – unser Fazit 2022

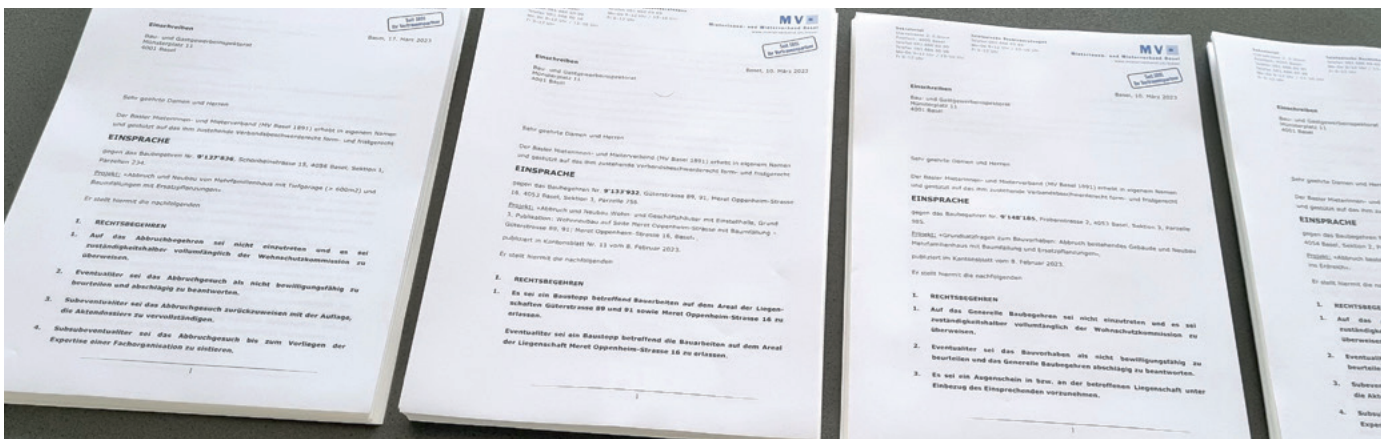
Eigentlich hätte die Baupolizei ebenso neutral und streng unabhängig zu sein wie die Uniformpolizei.

Stattdessen scheint es ihr erklärtes Ziel, solange an ungenügenden Baugesuchen der Bauherren herumzufeilen, bis sie bewilligungsfähig sind.

Dies alles geschah unter dem Motto «Eigentumsgarantie». Dass der Stadtkanton unterdessen mehrfach einer «Wohnschutzgarantie» zugestimmt hatte, interessiert nicht. Das Bauinspektorat fährt fort, wie wenn es keine Volksabstimmungen und kein neues Wohnschutzgesetz gäbe.

Ähnliches galt für die vorgesetzte Rekursbehörde. Sie, die so gern ein «Gericht» wäre, ging zwar distinguiert vor als die hemdsärmelige untere Behörde. Doch auch sie schien in erster Linie eines zu wollen: dass gebaut wird. Und nicht etwa, dass bezahlbarer Wohnraum geschützt würde.

Auch da fehlt es am Willen, sich dem geänderten Volkswillen anpassen zu wollen, Denn dann hätte sie die Beschränkung auf Architektur- und Baufachleute aufgegeben. Und ihr Präsident wäre nicht Baulobbyanwalt geblieben.



Winter 2022/23: Die Abbruchwelle zwingt den MV Basel zu einer Vielzahl an fundierten juristischen Einsprachen



# Gerichtsbehörden: Machterhalt statt Wohnerhalt

## Zivilgericht

**Unzuständig.** Das Zivilgericht hatte 2022 nicht direkt mit unserem Wohnschutz zu tun.

**Beeinflusst.** Immerhin hatte es einen Gruppenfall wegen Massenkündigungen zu bearbeiten. Parallel waren Baugespräche hängig. Solange aber ein Bau nicht genehmigt ist, machen Kündigungen sowieso keinen Sinn.

**Unbeeindruckt.** Der indirekte Zusammenhang zwischen Mietrecht und Baurecht war daher gegeben. Doch der Zivilrichter winkte die Massenkündigungen durch.<sup>1</sup>

**Ausgetrickst.** Dem widersprüchlichen Verhalten der Zürcher Grossinvestorin ging der Zivilrichter nicht näher auf den Grund. Diese hatte ihr Bauvorhaben am Zivilgericht – um ihre Massenkündigungen zu rechtfertigen – als tiefgreifend und kompliziert dargestellt. Umgekehrt hatte sie dasselbe Bauvorhaben gegenüber den Baubehörden – um eine Bewilligung im sogenannten vereinfachten Verfahren zu erhalten – als klein, sanft und unbedeutend heruntergespielt. Der Trick gelang.

<sup>1</sup> Siehe auch Text Seite 5.

## Kantonsgericht

**Vertrödelt (I).** Noch vor unserer (schliesslich gewonnenen!) Abstimmung «JA zum ECHTEN Wohnschutz!» mussten wir wegen irreführender Bemerkungen der Staatskanzlei im Abstimmungsbüchlein eine Beschwerde einreichen. Erst mehrere Monate nach (!) der Abstimmung traf der Entscheid des Gerichts bei uns ein. Natürlich war es eine Ablehnung – die Abstimmung war ja schliesslich schon lange durch.

**Vertrödelt (II).** Eine weitere Beschwerde, weil die Plakatgesellschaft uns in derselben Abstimmung vom 28. November 2021 schwer benachteiligt hatte, traf noch später bei uns ein – 9 Monate später (!), am 29. August 2022. Auch hier hatte das Gericht – wie stets – kein Verständnis für die Anliegen des MV Basel.

**Schikanös.** Sehr schnell ist das Verwaltungsgericht – das ja in ähnlicher Besetzung auch das Appellations- beziehungsweise das Kantonsgericht ist – andererseits, wenn es von uns einen Kostenvorschuss verlangt. Die üblichen Fristen von 30 Tagen verkürzte das Gericht seit letzten Herbst von Mal zu Mal. Ein Schelm, wer Böses dabei denkt ...

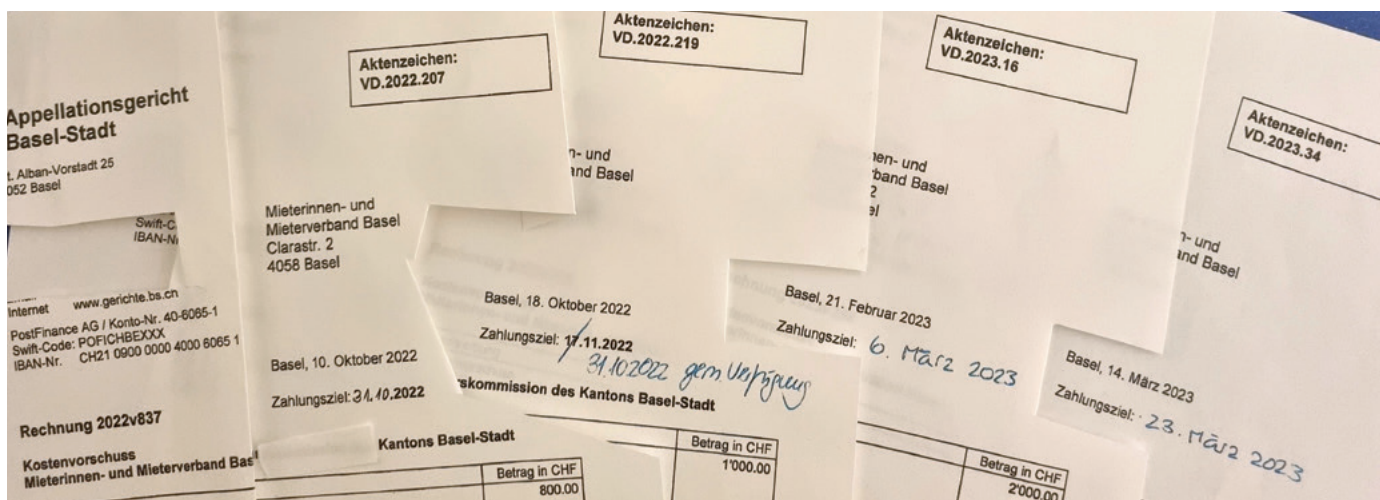
## MV Basel – unser Fazit 2022

Eigentlich hätten die Gerichte neutral und unabhängig sein müssen. Ihre Entscheide und ihre Verfügungen hätten weise, abgeklärt und mit Augenmass ausfallen müssen.

Stattdessen schien es erklärtes Ziel, die Eigentumsgarantie hoch zu halten.

Zumindest konnte der Eindruck aufkommen, im Zweifelsfalle werde für die Investoren entschieden und gegen die Interessen der Mieterinnen und Mieter. Dies ist an einem einfachen Detail zu erkennen: den Kostenvorschüssen, welche das Verwaltungsgericht standardmässig bei jedem neuen Verfahren verfügt.

So verlangte das Gericht Kostenvorschüsse, deren Höhe überrissen und deren Zahlungsfristen schikanös auf ein paar wenige Tage verkürzt wurden. Auch weitere Verfügungen weckten den Eindruck, einzelne Richter seien verstimmt. Hierzu passen auch einzelne Urteile, in denen formalistische Argumente dominierten und berechnete Anliegen der Wohnbevölkerung gering bewertet wurden.



Winter 2022/23: Die Gerichte verhängen gegen den MV Basel hohe Kostenvorschüsse und verkürzte Zahlungsfristen. Weil die Gerichtscomputer offensichtlich zu anständig sind, muss die arme Kanzlei wie früher Hand anlegen und mit Tipp-Ex an den amtlichen Dokumenten herumbasteln. Abgebildet sind getippte Formulare mit handschriftlich nachkorrigierten Fristen von zunächst 20 (statt 30) Tagen, dann 12 Tagen und zuletzt noch ganzen 8 Tagen für die happigen Beträge.

## Regierungsbehörden: Investorenschutz statt Wohnschutz

### Verwaltungsbehörden

**Aufrichtig.** Ausführlich und detailliert hatten wir ab Ende 2021 auf präsidiale Wünsche hin Auskunft gegeben. Im Detail und präzise zeigten wir auf, wie unser erfolgreiches Basler Wohnschutz-Konzept volksnah umzusetzen sei.

**Juristisch.** Der Stadtentwicklung und den mit ihr verhandelten weiteren Ämtern konnten wir vermitteln, welche juristischen Aspekte vom Bundesrecht vorgegeben sind, und bei welchen anderen sie Spielraum besitzen.

**Scheinverhandelt.** Mehrfach lud das Amt unser Initiativkomitee zu Gesprächen ein und tat, als ob es den Wohnschutz ernst nehmen würde. Doch zuletzt präsentierte es uns ein Behördenkonzept mit krassen Abweichungen von unserem erfolgreich durch die Volksabstimmung gebrachten Wohnschutz-Konzept.

**Fadengrad.** Es zeigte sich, dass die Ämter das Vertrauen nicht verdienten. Sie verdrehten unser Sonderwissen und flankierten unser Wohnschutz-Gesetz mit einer «Nicht-Wohnschutz»-Verordnung.

**Investorenfreundlich.** Dieses Verordnungsmodell bedient die Interessen der Grossinvestoren. Es schikaniert die anständigen «kleinen» Vermietenden mit von uns abgelehnter Bürokratie. Und missachtet die überwiegenden Bedürfnisse unserer Wohnbevölkerung.

### Regierung

**Ungut.** Kaum war am 28. November 2021 unser Wohnschutz-«Ja» verkündet, da distanzierte man sich im Rathaus bereits vom Volk und buhlte um die Investoren als unterlegene Minderheit. Offen weigerte man sich, das Gesetz «I zu I» umzusetzen.

**Unerwünscht.** Das war kein einmaliger Ausrutscher. Das 2022 zeigte eine Regierung, die entschlossen auf Verwässerung und Aushöhlung des Gesetzes aus war und ihr «Nicht-Wohnschutz-Konzept» konsequent durchzog.

**Buebetrickli (I).** Parallel dazu versuchte die Staatskanzlei und ihre Entourage, die Mietbewegung zu schwächen. Unter anderem gestützt auf ein Gesetz aus der Mottenkiste, wo noch von «Brüdern» die Rede ist («Schwestern» gab es 1872 nicht...), sollte jeder Person, die im Vorstand des MV Basel sitzen würde, ein Kommissionsverbot auferlegt werden. Die Furcht vor engagierten und kenntnisreichen Kommissionsmitgliedern lag offen zutage.

**Buebetrickli (II).** Dazu passt, dass das Rathaus diese Wohnschutzkommission als «verlängerten Arm» der Exekutive betrachtet, also als Verwaltungskommission im engeren Sinn. Dies im Widerspruch zu Gesetz und Parlament.

### MV Basel – unser Fazit 2022

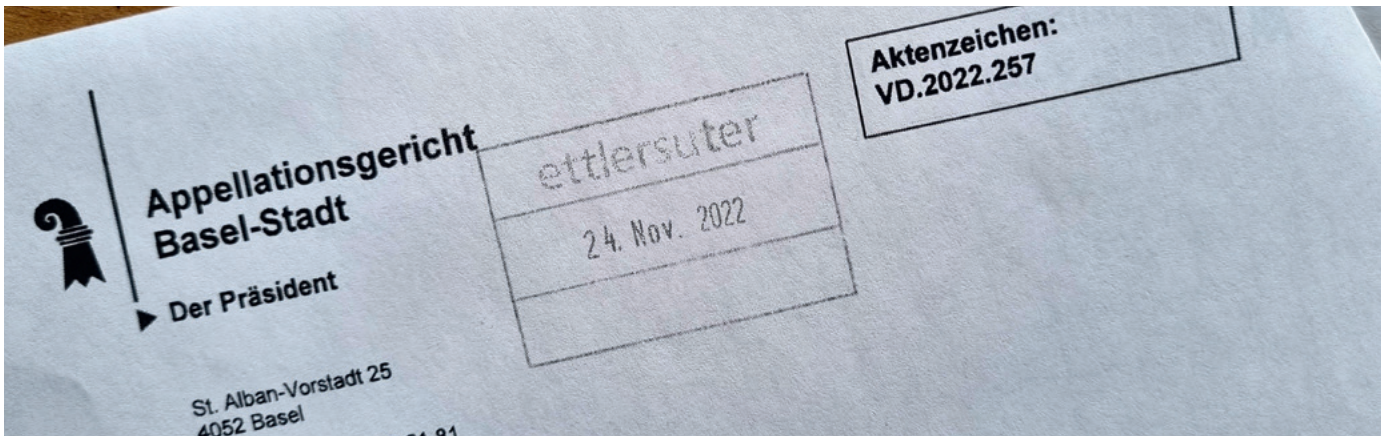
2018, 2020 und 2021 hat die Basler Bevölkerung klar «Ja» gesagt zum Schutz von bezahlbarem Wohnraum.

Eigentlich hätte die Basler Regierung einen gewissen Respekt gegenüber diesen Volksentscheiden zeigen müssen. Stattdessen drückten sich die Hauptakteure aus dem Basler Rathaus vor ihrer Verantwortung, den Volkswillen umzusetzen. Akribisch fahndeten sie nach wirklichen oder vermeintlichen Schlupflöchern in unserem Mehrheitsgesetz.

Sie wanden sich, wenn sie mit dem Vorwurf konfrontiert wurden, den Volkswillen zu brechen. Sie lieferten Scheinargumente. Markierten die Entrüsteten. Und als alles nicht half, behaupteten sie keck, das Gesetz lasse sich juristisch gar nicht niederschwellig anwenden.

So wurde im Umfeld der Staatskanzlei bewusst in Kauf genommen, dass die im Rathaus geschaffene und von der Regierung absegnete Praxis die grossen Investoren-Konzerne mit Samtpfoten anfasst, aber die vielen fair Vermietenden mit massloser Bürokratie erschlägt.

Im Fussball würde man von nickligen bis rüden Fouls sprechen. Gelbe Karten in Mengen würden den Mitspielern und dem Coach verteilt. Und einige rote Karten. Leider gibt es in der Politik keine gelb-roten Karten.



Die Regierung zwingt den MV Basel zum Gang ans Verwaltungsgericht, weil er den vom MV vorgeschlagenen Vorstandsmitgliedern die Wahl in die Wohnschutzkommission verweigerte.

# MV Basel 1891: Wir schützen das Wohnen, das Klima und die Bäume

## Pseudogrün Renditesanieren – unser Fazit 2022

Siehe da: Jetzt gaben sich 2022 sogar die Investoren «grün» und «ökologisch». Anlage- und Finanzkonstrukte erfanden nachhaltige Kriterien («ESG»). Und Medienleute fielen darauf rein.

Die einen, die vor dem 28. Mai 2022, dem ersten Tag unseres Wohnschutzgesetzes, ihr Baugesuch einreichen, glaubten, mit einfachen Erdwärmebohrungen oder mit Solarpanels schon «grün» durchzukommen. Die anderen, die zuwarteten, setzten auf Überverdichtung und schlaumeierten mit der Umstellung auf Fernwärme.

Doch weder Solarpanels noch Fernheizung oder Erdwärme können unserem neuen Wohnschutzgesetz genügen. Bei Weitem nicht. Vielmehr verlangt das Gesetz ökologische Topprojekte («Griensaniere statt digg profitiere!»). Bei Abbrüchen ist dies sozusagen ausgeschlossen. Die bereits verbauten Ressourcen sprechen in Bezug auf Graue Energie wohl stets für Erhalt und sanfte Sanierung eines Gebäudes und gegen dessen Abriss.

Eigentlich hätten daher die Basler Behörden jubeln müssen über unsere im Dezember 2022 lancierte Wohnschutz-Klimaschutz-Kampagne. Doch selbst das Umweltdepartement, das sich gern als Vorreiter eines klimabewussten Basel sieht, liess unseren «Steilpass» ungenutzt. Dabei hätte der Kanton gar keine Wahl. Denn ökologische Topsanierungen sind nicht freiwillig, sondern verpflichtendes Gesetz.

## Wohn-Klima-Baum – unser Fazit 2022

Noch im Dezember 2022 jaulten Immo-Kreise auf wegen unserer Kampagne «Wohnschutz und Klimaschutz gehören zusammen!» Doch unser Wohnschutzgesetz ist auch ein Klimaschutzgesetz. Und ein Baumschutzgesetz. Nachzulesen in den Paragraphen 7 und 8e. Es schont die bestehende Bausubstanz, nimmt Rücksicht auf Graue Energie und bestraft Rendite-Maximierung unter grünem Deckmäntelchen.

In der Abstimmung 2022 zeigten wir Sympathien für die Klimagerechtigkeitsinitiative. Ähnlich, wie die Klimabewegung unsere Wohnschutz-Abstimmung von 2021 unterstützt hatte. So gesehen entstammt unsere Kampagne allgemeiner umweltpolitischer Verantwortung. Sie ist aber auch im Interesse der von uns vertretenen Mietparteien in ganz Basel und Riehen.

Denn heute verpuffen von Mietseite zu bezahlende Heizungsgelder. Grund: schlechte Fenster, vernachlässigte Isolation. Wird dann endlich saniert, darf es kein «Scheingrün» sein. Wird überhaupt nicht saniert, so darf uns nicht länger verwehrt bleiben, selber zu verbessern und den Aufwand auf die Vermieterseite abzuwälzen.

Fazit: Die ökologischen Massnahmen dürfen nicht an uns hängen bleiben. Schliesslich hat die Vermieterseite ja Monat für Monat Reserven aus unseren Mietzinsen anzulegen. Wie dies verantwortungsbewusste Vermieterschaften stets tun.

## Wohnschutzkommission – unser Fazit 2022

Sie hat es nicht leicht mit uns, die Wohnschutzkommission. Wohl bemüht sie sich redlich. Und doch müssen wir ihre sorgsame Arbeit arg zerzausen, viele Schlussfolgerungen in Frage stellen und Verfügungen vor Gericht zerren.

Warum ist der MV Basel so unbittlich? Wir haben eine unabhängige Kommission erschaffen und in unser Gesetz gegossen, und 35 249 Stimmzettel haben ihr Leben eingehaucht. Doch die Regierung, anstatt ihr Respekt entgegenzubringen, sieht in ihr ihren Selbstbedienungsladen.

Die Regierung nutzt ihre Verordnung wie eine Weiche, die das direkte Gleis zu unserem Wohnschutzgesetz blockieren und die Kommission aufs Abstellgleis umlenken soll. Dort soll die Kommission schmoren.

Die Kommission sitzt also in der Falle. Hält sie weiterhin zur Regierung und zu deren auf bürokratischen Nicht-Wohnschutz getrimmte Verordnung, so macht sie sich über kurz oder lang selbst überflüssig.

Hält sie sich aber ans Gesetz<sup>1</sup>, so wächst die öffentliche Kritik. Schon jetzt pocht ein breites Bündnis des Kantonsparlaments<sup>2</sup> auf ihre 100-prozentige Unabhängigkeit.

Und die Mietbewegung? Sie kämpft seit 1968 für einen echten Wohnschutz. Sie glaubte ihn schon 2018<sup>3</sup> und 2021<sup>4</sup> endlich erreicht. Sie wird kaum zulassen, dass er ihr weitere 55 Jahre vorenthalten wird.

<sup>1</sup> 3a Abs. 1 Wohnschutzgesetz

<sup>2</sup> Debatte Grosser Rat 15.2.2023

Motion Thüring & Konsorten

<sup>3</sup> Slogan: «Doo wohne-mer, doo blyybe-mer!»

<sup>4</sup> Slogan: «Lasst euch nicht verseggle!»



Retraite Vorstand MV Basel 1891 (v.l.n.r.)  
Diana Göllich, Barbara Rettenmund,  
Franziska Jenny, Pascal Pfister, Patrizia  
Bernasconi, Johan Göttl, Peter Steiner,  
Kathrin Bichsel (Goldener Sternen, 14.5.2022)



# NEIN zum Angriff auf das Mietrecht!

[www.mietrechts-angriff-nein.ch](http://www.mietrechts-angriff-nein.ch)

## Jubeljahr 2022: Mehr Beratungen, noch bessere Angebote

Steigende Beratungszahlen im 2022 zeigen, dass wir trotz Corona-Nachwehen sehr gut aufgestellt sind. 2023 kommen erneut massiv neue Anforderungen auf uns alle zu.

Von Patrizia Bernasconi

Unsere tägliche Arbeit war im Berichtsjahr weiterhin von der Pandemie betroffen. Dennoch konnten wir von November 2021 bis März 2022 alle Anfragen für Wohnfach- und Rechtsberatung behandeln und beantworten. Allerdings war dies auf Rechtsberatungen via Hotline und per E-Mail beschränkt. Ab Ende März konnten wir wieder Persönliche Rechtsberatungen auf Termin für unsere Mitglieder durchführen.

### Noch bessere Beratungsangebote

Ende Mai schliesslich konnten wir in den Normalbetrieb übergehen. Unser Konzept für die Persönlichen Rechtsberatungen (Beratungszeiten) passten wir

den Sprechstunden und hin zu den Schriftlichen Anfragen. Seither konzentrieren wir die Sprechstunden auf die Abende vom Montag und Donnerstag. Zum Ausgleich bieten wir an den Nachmittagen vom Dienstag und Mittwoch ausgeprägt Termine für unsere Mitglieder an. Und natürlich täglich die Telefon-Rechtsberatungen.

### Beratungs-Einheiten zunehmend

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 der allgemeinen Sprechstunde. Daneben bieten wir weiterhin 40-fränkige Terminberatungen an, falls bei Ihnen der Termin bei der Schlichtungsstelle bevorsteht; rufen Sie ungeniert an!

Das Vorjahr war Corona-bedingt ganz auf Fernberatung ausgerichtet. So erklärt sich der Rückgang bei den Telefon-Rechtsberatungen im Berichtsjahr um 1049 Anfragen auf 4317 Beratungen. Die Zahlen liegen indes weiterhin über jenen vor Corona. Die Zahl der Rechtsberatungen per E-Mail ging nur geringfügig um 164 zurück und blieb bei hohen 1694.

### Beratungen wieder wie vor Corona

Mehr als kompensiert werden die Rückgänge durch die im Berichtsjahr wieder möglich gewordenen Persönlichen Rechtsberatungen. Diese umfassten nicht weniger als 437 Sprechstunden. Hinzu kamen 283 Rechtsberatungen auf Termin. Schliesslich lag die Zahl der Wohnfachberatungen mit 174 «Hausbesuchen» im Rahmen der Vorjahre. Die Zahlen belegen, dass die mit der Pandemie verbundenen Probleme beim Mieten und Wohnen weitgehend überwunden sind.

### Grosse Herausforderungen nun im 2023

Das Jahr 2023 bringt grosse Herausforderungen und wird uns enorm viel zusätzliche Anstrengungen abverlangen. Die Vermieterschaften werden nicht zögern, die Mieten sowohl aufgrund des ansteigenden Referenzzinssatzes im Juni als auch wegen allgemeiner Inflation und steigender Energiekosten zu erhöhen. Wir bleiben dran und berichten laufend.

## Affront

Im Berichtsjahr mischte sich die Regierung in die Personalpolitik des MV Basel 1891 ein und verhinderte vorläufig den Einsitz kompetenter Vorstandsmitglieder in die neue Wohnschutzkommission, indem sie die Wahl von **Patrizia Bernasconi**, **Diana Göllrich** und **Beat Leuthardt** mit rabulistischen Begründungen (vor allem die leitenden Funktionen) rundwegs ablehnte. Einvernehmlich entschied der MV Basel daraufhin, dass Beat Leuthardt den rigiden Auflagen der Regierung nachkommt, während zugleich auf gerichtlichem Weg gegen die Auflagen vorgegangen wird. So halten Beat Leuthardt (Wahl durch Regierung am 7. Juni) sowie die von uns nachnominierten **Ursula Metzger** und **Jürg Gschwend** (Wahl am 8. November) die Stellung in der Kommission. Beat Leuthardt hatte sich während gut 6 Jahren als aktiver Kantonsparlamentarier (Grosser Rat) für uns eingesetzt und war seit 24 Jahren als Leiter der Rechtsabteilung für den MV Basel tätig. Als Senior Consultant bleibt er uns weiterhin erhalten.



Patrizia Bernasconi, Geschäftsleiterin MV Basel, wird von einer Fernsehequipe auf unserer Dachterrasse interviewt (9.9.2022)

an die vor und während der Pandemiezeit gewonnenen Erkenntnisse an. Wir hatten nämlich eine Verlagerung Ihrer Beratungswünsche festgestellt, weg von

terhin über jenen vor Corona. Die Zahl der Rechtsberatungen per E-Mail ging nur geringfügig um 164 zurück und blieb bei hohen 1694.



Blick vom Ort der diesjährigen Jahresversammlung, dem schönen Restaurant «Culinarium» am Bankverein, über die Dächer der Stadt.