

Basler Mieterzeitung

Mieterinnen- und Mieterverband Basel 1891 www.mvbasel.ch 42.2022

Bilanz 2022 +
neue Kampagne!

«Wohnschutz und Klimaschutz gehören unzertrennlich zusammen»



MV Basel 1891

Energiemangellage: Unsere Forderungen an die Behörden

Schluss mit den Rendite-Sanierungen und ihren grünen Deckmäntelchen. Der MV Basel 1891 präsentiert sein Schutzkonzept «Wohnschutz und Klimaschutz gehören unzertrennlich zusammen». Für alle Situationen. Sofort machbar. Regierung und Behörden müssen lernen, den

Wohnschutz (und den Klimaschutz) endlich gemeinsam zu durchdenken. Und beides wichtiger zu nehmen als den Investoren-Schutz.

Im Bild die äusserlich schöne Überbauung Rümelinbachweg-Birsigstrasse, wo sich Mietparteien seit einem guten

Jahr gegen ein 17-Millionen-Renditeprojekt zur Wehr setzen müssen.

Mehr dazu auf Seite 4. Und mehr über die vielen «Zläidlääber» (Querschläger) gegenüber unserem Wohn- + Klimaschutz auf den Innenseiten.

Die mächtigen Zläidläber: Regierung, Behörden und Investoren sabotieren

Dies ist eine Chronik in sechs Teilen zum Jahr 2022. Das erste Jahr nach dem grossen Volks-JA zu unserem Wohnschutzgesetz ist ernüchternd. Investoren machen erfolgreich Druck auf die Regierung. Diese lässt ihre Behörden den Wohnschutz per Verordnung vereiteln. Und zwingt uns und die Mietparteien zur Gegenwehr, juristisch und politisch, damit in Basel und Riehen endlich wie gewohnt gewohnt werden kann.

Chronik Teil 1:

Regierung vs. unser Wohnschutz

Unser Jubel war noch kaum verklungen an jenem legendären Sonntag, 28. November 2021, da kam schon die Hiobsbotschaft aus dem Munde des Regierungspräsidenten: Unser Wohnschutzgesetz, das sorgfältig formuliert war, wolle er nicht etwa buchstabengetreu umsetzen, sondern vielmehr investorenfreundlich. Und so kam es. Nach sechs Monaten, in denen Grossinvestoren die Regierung intensiv bearbeitet hatten, drückte diese Regierung der Bevölkerung am 28. Mai 2022 eine zahnlose und Wohnschutz-feindliche Verordnung aufs Auge. Sie lässt unser ausgewogenes Gesetz beinahe zur Makulatur werden. Die Regierung zwingt dadurch die Mieterinnen und Mieter – vor allem auch den Mittelstand – zu Gegenmassnahmen: juristisch, politisch, und eventuell gar mit einer weiteren («Durchsetzungs-») Initiative.

Aus dem Rathaus kam auch ein direkter Angriff auf unsere drei Vorstandsmitglieder, die wir für die von unserem Gesetz geschaffene Paritätische Wohnschutzkommission vorgeschlagen hatten. Vorstandsmitglieder sollen angeblich «dauer-befangen» sein. Das Rathaus bemühte sogar ein mittelalterlich anmutendes Gesetz aus dem Jahre 1872(!). Mit juristischen Rekursen muss nun der MV Basel seine Vorschläge (Patrizia Bernasconi und Diana Göllrich) gerichtlich durchsetzen. «Ad interim» hat er nunmehr zwei Ersatzmitglieder vorgeschlagen, die von der Regierung mit 5½ Monaten Verspätung gewählt wurden. Sie ergänzen Beat Leuthardt, der sich dem regierungsrätlichen Zwang zum Ämterverzicht bereits im Juni unterworfen hatte (und uns dafür nun im Grossen Rat fehlt).

Impressum

Verlag + Redaktion: MVD, 8026 Zürich. Diese Beilage entstand i.Z. mit dem Basler Mieterverband (MV Basel 1891 am Claraplatz), 4005 Basel. Hagmann Grafik, St.Gallen. Stämpfli Druck AG, Bern.

Chronik Teil 2:

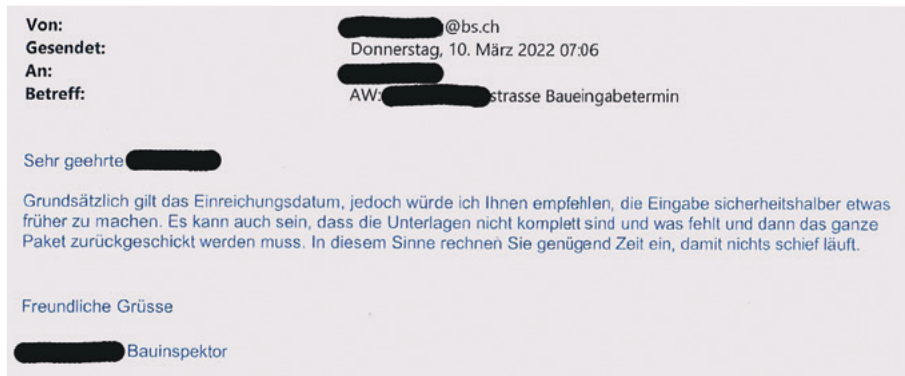
Grossinvestoren vs. unser Wohnschutz

Die Grossinvestoren mit ihren massiven Pressionen auf die Regierung wurden bereits erwähnt. Zugleich versuchten sie, auch auf gültiges Anraten des willfähigen Bauinspektors, noch rasch vor Inkrafttreten der neuen Bestimmungen so viele Baugesuche wie möglich einzuspeisen. Plötzlich waren nach dem Stichtag die kompletten Plansätze und weitere wichtige Unterlagen «ausgetauscht». Das Bauinspektorat machte bei diesen Umgehungsversuchen hübsch mit. Der MV Basel stiess auch auf weitere Tricks. So wurden Rekurs-willige Mietparteien in Einzelabreibungen an der Wohnungstür beeinflusst. Beliebt war auch, ganze Grosssanierungen hinter dem Rücken der betroffenen Mietparteien durchzuschuggeln, also ohne vorgängige Publikation und ohne die weissen Tafeln, die bei Bauprojekten eigentlich an die Hauswände gehören.

Chronik Teil 3:

Behörden vs. unser Wohnschutz

Die Hilfe des Bauinspektors an die Investoren mit den fehlenden weissen Tafeln wurde bereits erwähnt. Zum einen riet die Behörde dazu, dass der Investor noch rasch ein Baugesuch nach früherem Recht einreicht. Zum anderen verantwortet es dieselbe Behörde, selbst grosse Rendite-Sanierungen ohne ordentliches Baubewilligungsverfahren – also auf dem Schleichweg unter Umgehung von Einspruchemöglichkeiten – durchzuführen und zu bewilligen. Viele Millionen fliessen nicht ins Notwendige (z.B. Ersatz der Steigleitungen), sondern in Unnötiges und Unerwünschtes (z.B. Wände aufspitzen für Wohnungs-Waschmaschinen) – Millionen, die zwingend in eine energetische Topp-Sanierung hätten investiert werden müssen, wo stattdessen bloss von etwas verbesserten Fassaden und von Fotovoltaikplatten auf Dächern die Rede ist.



Die Baubehörde hilft den Investoren, Schlupflöcher zu finden. (Ausschnitt aus Antwort auf Investoren-Anfrage: «Die Baueingabe für die G...strasse soll vor dem 28. Mai erfolgen, also vor Inkrafttreten des neuen Wohnschutzgesetzes. Ab wann gilt das Baueingabeprüfverfahren als gestartet?»)



Spenden! Es kommt Vieles auf Sie und uns zu!

Zwei Referenden gegen die Verschlechterungen aus Bern beim Mietrecht! Eventuell eine kantonale Durchsetzungsinitiative! Und mehrere Gerichtsverfahren, die uns aufgezwungen werden. Für jede Spende sind wir dankbar – sei sie noch so klein, oder gern natürlich auch mal grösser. Wir bedanken uns herzlich!

IBAN: CH15 0900 0000 4002 7794 2

unser ruhiges Wohnen!

Chronik Teil 4:

Baurekurskommission vs. unser Wohnschutz

Etwas Neckisches hat sich der nebenamtliche Präsident der Baurekurskommission (hauptberuflich ist er Baulöwenanwalt) einfallen lassen: Er kippte eine jahrzehntelange, völlig unbestrittene Praxis, wonach Mietparteien den MV Basel per Vollmacht beauftragen, ihre Interessen wahrzunehmen und z.B. gegen überdimensionierte Bauprojekte einzusprechen und zu rekurrieren. Obwohl sich «die langjährige Praxis», den MV Basel «als Parteivertreter zu akzeptieren durchaus bewährt» habe, könne «nicht daran festgehalten werden», heisst es im Schreiben des Präsidenten der Baurekurskommission. In allem Ernst verglich er den Mitgliedbeitrag des MV Basel (weniger als 100 Franken) mit den Honoraren von Architekten (vermutlich viele 1'000 Franken) und unterstellte damit sozusagen, der MV würde sich an solchen Rekursen recht eigentlich bereichern bzw. im Grunde die Rolle von Anwaltsbüros einnehmen. Auch hier muss der MV Basel sich juristisch beim Kantonsgericht (Verwaltungsgericht) dagegen wehren.

Chronik Teil 5:

Gerichte und unser Wohnschutz

Beim Kantonsgericht (Verwaltungsgericht) liegen mehrere Eingaben des MV Basel, die ihm von Seiten von Behörden und Grossinvestoren aufgenötigt wurden. Wie unabhängig das Gericht urteilen wird, wird sich weisen. Auffällig ist indes, wie es mit kurzen Fristen für Antworten und Repliken zusätzlichen Druck auf den MV und seine direkt betroffenen Mietparteien ausübt. Dass dabei auch Standardfristen von Hand bzw. per Tipp-Ex gekürzt werden, ist doch auch für ein Obergericht ungewöhnlich. Auch dass das Gericht schon von Anfang an frühere Gerichtsentscheide erwähnt, die gegen das Anliegen des MV Basel zu sprechen scheinen, obwohl dies ja grad die zu prüfende Kernfrage («darf der MV Basel Mietparteien per Vollmacht vertreten oder nicht») ist, ist nicht besonders geeignet, den Verdacht der Voreingenommenheit auszuräumen.

Chronik Teil 6:

Wohnschutzkommission und unser Wohnschutz

Dass die Wohnschutzkommission nicht wie erforderlich bereits am 28. Mai 2022 – dem ersten Geltungstag unseres Wohnschutzgesetzes – eingesetzt und funktionstüchtig war, haben wir bereits erwähnt. Laut Gesetz hätte es dies aber sein müssen, es verlangt «ein ordentliches Mitglied» jeder Seite (also Mieter- und Vermieterseite) sowie eine unabhängige vorsitzende Person. Diese Personen wurden von der Regierung am 7. Juni 2022 gewählt, inklusive Beat Leuthardt als unser ordentliches MV-Mitglied. Doch das Kommissionspräsidium sorgte dafür, dass 5½ Monate lang überhaupt nichts ging und erst dann eine Sitzung stattfand. Zudem stellte es sich gegen die gesetzliche Aufteilung in eine ordentliche Kammer sowie allenfalls mehrere Ersatzkammern. Darin sieht der MV eine klare Gesetzesverletzung und eine bewusste Schwächung der Mieterseite und will dies korrigiert wissen.

Aus Sicht des Präsidenten der Baurekurskommission hat sich die langjährige Praxis, den Mieterinnen- und Mieterverband Basel (MV) als Parteivertreter zu akzeptieren, durchaus bewährt.

Die Rekursbehörde lobt den MV Basel – und will ihn aus allen Verfahren drängen.

Stopp den Aufschlägen und Preisspiralen!

Gute Nachrichten zum Jahreswechsel 2022/23: Die Massenkündigungen sind einstweilen gestoppt. Dank Ihrem Einsatz und dem Dauerkampf des MV Basel.

Die schlechte Nachricht: Regierung, Behörden und Grossinvestoren wollen weitermachen, wie wenn nichts gewesen wäre. Wie wenn die Bevölkerung nicht vor Jahresfrist, am 28. November 2021, überragend JA gesagt hätte zum echten Wohnschutz. Die Wohnbevölkerung muss sich also weiterhin auf einiges gefasst machen: überrissene Bauprojekte, halbhatzige energetische Anpassungen, behördliche Willfährigkeit, Investoren-Hätscheln und Skepsis gegenüber dem neuen Wohnschutzgesetz. Siehe unsere Chronik auf diesen Innenseiten.

Doch der MV Basel 1891 bleibt voll präsent und für Sie im Einsatz. Und bereitet sich bestmöglich vor gegen das

drohende Unbill: Aufschläge bei den Mietzinsen (neben den Rendite-Sanierungen drohen auch Referenzzinssatzsteigerungen) und bei den Nebenkosten (Energiepreise und Sanierungseffekte). Der MV Basel hat Konzepte entwickelt, und er stellt Forderungen an die Behörden. Siehe Rückseite. Damit sie in Zeiten von Energiemangellagen die Anliegen der Mietparteien mit voller Kraft vertreten und die gängigen Rendite-Sanierungen stoppen. «Wohnschutz und Klimaschutz gehören unzertrennlich zusammen» ist unsere Lösung.

Und zum Schluss noch etwas Erfreuliches: Ihr MV Basel 1891 ist blendend aufgestellt. Und dies trotz der vielen Gegenkräfte, insbesondere die millionenschwere Investorenlobby. Auch 2022 endet mit einem leichten Wachstum. Deshalb der Aufruf: Bleiben Sie dem MV Basel 1891 treu! Und werben Sie bitte je 1 zusätzliches Mitglied. Danke!

Unser Gegenkonzept bei Energiemangellagen, Unfairsanierungen und Aufschlägen

Rechtzeitig zu den beklemmenden Fragen der Energiemangellagen und drohender Aufschläge bei unseren Mietzinsen und Nebenkosten legt der MV Basel 1891 sein griffiges und sofort realisierbares Gegenkonzept vor.

Dies sind unsere Sofortmassnahmen:

Fall 1: **Energetisch optimale Sanierung.**

Ausgangslage: Die Vermieterschaft saniert energetisch optimal, zusammen mit den Mietparteien, ohne oder mit nur mässigem Mietzins-Aufschlag.

MV-Gegenmassnahme: Keine nötig.

Rechtsgrundlage: §§ 8a bis 8e Wohnschutzgesetz, § 34 Kantonsverfassung (KV).

Politische Hindernisse: Teils gesetzwidrige, verbürokratisierte Wohnschutzverordnung.

Fall 2: **Überhaupt keine Sanierung.**

Ausgangslage: Die Vermieterschaft verweigert sich der energetisch optimierten Sanierung.

MV-Gegenmassnahme: Mietparteien könnten – mit Unterstützung der Behörden – eigenständig notwendige Investitionen in ihre Wohnung tätigen, der Kanton könnte sie hierbei schützen und sie angemessen (oder per Notrecht voll) entschädigen.

Rechtsgrundlage: § 20 Abs. 2 Energiegesetz (in Kraft seit 1. Oktober 2017), §§ 15 und 16a KV (Klimagerechtigkeitsinitiative).

Politische Hindernisse: Regierung und Behörden lassen die Optionen des Gesetzes ungenutzt; sie beschränken sich auf dessen technische Aspekte.

Fall 3: **Man will bloss halbherzig sanieren.**

Ausgangslage: Die Vermieterschaft will zwar sanieren, aber nur halbherzig und eher Rendite- als Klima-getrieben.

MV-Gegenmassnahme: Die Bewilligung ist zu verweigern.

Rechtsgrundlage: §§ 8a bis 8e Wohnschutzgesetz, § 34 KV.

Politische Hindernisse: Regierung und

Behörden lassen die zwingenden Vorschriften sowie die Klimaschutz-Optionen des Gesetzes ungenutzt.

Fall 4: **Mietparteien sollen bezahlen.**

Ausgangslage: Die Vermieterschaft will zwar energetisch optimiert sanieren, doch will sie die Investitionskosten grossteils oder voll auf die Mietparteien abwälzen. Variante: Sie verzichtet auch noch auf Fördergelder.

MV-Gegenmassnahme: Die Bewilligung wird nur mit der Auflage erteilt, dass die Mietzinse nicht oder höchstens geringfügig ansteigen. Fördergelder sind obligatorisch zu erklären und zum Ausgleich grossteils oder voll aufzustocken.

Rechtsgrundlage: §§ 8a bis 8e Wohnschutzgesetz, § 34 KV, neue Verordnung.

Politische Hindernisse: Wie Fall 3.

Fall 5: **Man will abreissen statt sanieren.**

Ausgangslage: Die Vermieterschaft will auf jegliche Sanierung gänzlich verzichten und plant stattdessen den Abbruch.

MV-Gegenmassnahme: Der Abbruch wird ersatzlos verweigert.

Rechtsgrundlage: §§ 7 in Verbindung mit § 8e Wohnschutzgesetz, § 34 KV.

Politische Hindernisse: Wie bei Fall 3.

Fall 6: **Grossprojekt vs. Energiesparen.**

Ausgangslage: Ein Grossinvestor will sein Energie-intensives Grossprojekt durchziehen, obwohl wir alle zum Strom- und Energiesparen aufgerufen sind.

MV-Gegenmassnahme: Die Bewilligung wird entschädigungslos verweigert.

Rechtsgrundlage: § 8a in Verbindung mit § 8e Wohnschutzgesetz; Energiegesetz

Politische Hindernisse: Wie Fall 3.

Gegen verweigte Sanierungen könnte § 22 Abs. 2 des Energiegesetzes helfen.

Dämmungen von bestehenden Bauten sowie Energieanalysen.

Massnahmen, die zu Investitionen der Verbraucherin bzw. des Verbrauchers in das Vermögen einer Drittperson führen, wie etwa Investitionen einer Mietpartei in die Mietsache, sind besonders zu fördern.

Fazit: Alle Mietparteien müssen geschützt werden. Ebenso die kleinen «Fairvermietenden». Zugleich muss Schluss sein mit den wenig ökologischen Rendite-Sanierungen der Grossinvestoren. Mit seinem umfassenden Konzept schafft der MV Basel 1891 diesen Schutz. Dieser Schutz ist in allen Situationen sofort machbar. Keine der umweltmässig dringend notwendigen energetischen Optimierungen muss deshalb vernachlässigt werden. Aber Regierung und Behörden müssen lernen, den Wohnschutz (und den Klimaschutz) endlich wichtiger zu nehmen als den Investoren-Schutz. **Ab sofort darf es keine Massnahmen unter dem Deckmäntelchen des Umwelt- und Klimaschutzes auf dem Buckel der Mietparteien mehr geben.**



«Wohnschutz und Klimaschutz gehören zusammen.»

Hier die drei Hauptforderungen:

1. **Fehlsanierungen:** Geplante Sanierungen erhalten eine Bewilligung nur, wenn sie energetisch optimal und sozial verträglich sind!
2. **Verweigte Sanierungen:** Die Mietparteien sollen zur Selbsthilfe greifen und der Kanton muss sie voll unterstützen und entschädigen!
3. **Versuchte Abrisse:** Geplante Abrisse statt Sanierungen: Bewilligung verweigern, auf Forderung 1 umlenken!

Im Rahmen der neuen Kampagne erscheint ein 13-seitiges Grundlagenpapier mit allen 12 Forderungen. Mitglieder können es gern beziehen (unentgeltlich, bitte Briefmarken im Wert von 2.20 beilegen, Adresse: MV Basel 1891, Postfach, 4005 Basel).