

Seit 1891:  
Unser grosses  
135 Jahre-Jubiläum!

# Basler Mieterzeitung

und Mieterverband Basel 1891 [www.mvbasel.ch](http://www.mvbasel.ch) 66.2026

Einladung zur  
Jahresversammlung  
Mittwoch 13. Mai ab 18 Uhr



Jahresbericht per 2025

Mieterversammlung in Riehen: Mitglieder besprechen Massivzinsaufschläge nach einer «Pax»-Renditesanierung (10.3.2026)

## Ein grosses Erfolgjahr

Unsere Rechtsberatungen werden immer beliebter. Sie verhalfen Hunderten unserer Mitglieder zur Senkung ihrer Mietzinse, die sie zugute hatten, aber gegenüber ihren unwilligen Vermieterschaften erkämpfen mussten. Zudem ist 2025 das erste Jahr ohne Massenkündigungen und ohne neue Auf-

schlagsexzesse, dies dank dem Wohnschutzrecht, das trotz der positiven Volksabstimmungen nun aber von Investoren- und Regierungskreisen wieder attackiert wird. Schliesslich starteten wir am 15. März 2025 unser 135-Jahr-Jubiläum mit der Vorbereitung des soeben erschienenen Jubiläumsbuches.

# Editorial

Geschätzte Mitglieder  
Liebe Leserinnen und Leser

Unser Buch zum 135-Jahr-Jubiläum enthält ganz schön viel Weisheit. Es zu kaufen empfehle ich Ihnen wärmstens! Den Preis von bloss 8 Franken haben wir bewusst so bezahlbar festgelegt, dass sich jedes Mitglied das Buch leisten kann. Genau so wie das Wohnen: Jede Wohnung bei uns soll bezahlbar sein, so dass wir alle sie uns auch leisten können!



Zurück zu unserem Buch: Manchmal ist es angezeigt, innezuhalten und zurückzublicken, um Schlüsse für heutiges Handeln zu ziehen.

Nicht, weil früher alles viel schlechter oder gar viel besser war. Sondern aus der etwas schmerzlichen Einsicht, dass Vieles, wofür die damaligen Mieterinnen und Mieter in Basel kämpften, auch heute noch Thema ist.

So wird schon zu unserer Gründungszeit um 1891 die zentrale Forderung nach Erlass eines umfassenden Wohnungsgesetzes gestellt. Es ist nämlich eine Fiktion anzunehmen, das Mietverhältnis sei ein «freier Vertrag unter Gleichen»! (Nicht einmal für wohlhabende Mietparteien trifft dies zu.)

Wie ein roter Faden zieht sich daher durch unsere 135-jährige Geschichte die Absicht, mittels der Gründung von Wohngenossenschaften günstigen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und damit faire Mietbedingungen zu verbinden.

Wie auch heute lässt sich schon für damals feststellen, dass sich ein grosser Teil der Mieterinnen und Mieter bei Vertragsabschluss in einer Zwangslage befindet. Nur zögerlich führten damals, trotz anhaltender Nöte der Wohnbevölkerung, der Bundesrat und die Basler Regierung gewisse mietrechtliche Regelungen zugunsten der Mietparteien ein.

Über die Jahrzehnte hin zieht sich ein leidiges Muster, wie unser Buch aufzeigt: Rechte der Mietparteien werden, kaum erworben, wieder in Frage gestellt und müssen mühsam verteidigt werden.

So lauteten Dauerforderungen des Basler Mietervereins und derer, die ihm nahestehen, dass Anfangsmietzinse angefochten, Mietzinserhöhungen überprüft und Kündigungen vermieden werden können.

Rückblickend möchte ich sagen, dass bereits die Mietwohnschutz-Notstandserlasse seit dem Jahre 1920 (mit Verzögerungen und Verwässerungen) zu Regelungen geführt haben ähnlich jenen, welche unseren Mietwohnschutz modernen Zuschnitts (1968–2013 und 2018–2026) bis heute prägen.

Freundliche Grüsse  
Kathrin Bichsel, Co-Präsidentin MV Basel 1891

# Einladung Jubiläums- Jahresversammlung

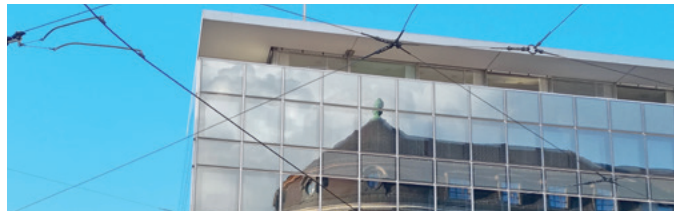
Mittwoch, 13. Mai 2026

## JAHRESVERSAMMLUNG

ab 18.00 Uhr, Eintreffen Bankverein im schönen  
Dachterrassen-Restaurant «Culinarium»

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

18.15 Uhr, Begrüssung im «Culinarium»  
und Statutarische Geschäfte



## Traktanden

1. Mitteilungen
2. Protokoll der JV vom 27. Mai 2025
3. Jahresbericht und Verbandsfinanzen
  - 3.1 Berichte Präsidium, Sekretariat, Rechtsabteilung, Senior Consultant
  - 3.2 Jahresrechnung 2025
  - 3.3 Décharge
  - 3.4 Budget 2026
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 2026 schriftlich eingereicht werden. Das Protokoll der JV 2025 kann telefonisch bezogen oder unter [www.mieterverband.ch/basel](http://www.mieterverband.ch/basel) abgerufen werden; es liegt an der Versammlung auf.

\* Zur Neuwahl wird Sabrina Boss vorgeschlagen.

**Anschliessend (ca. 19.15 Uhr):**

**Vernissage unseres Jubiläumsbuches Band I**

**Anschliessend offerieren wir einen Apéro.**

## Unser Jubiläum und unser Buch

2026 ist unser Jubiläumsjahr: 135 Jahre «Basler Mieterverein».

Wir sind damit in prominenter Gesellschaft:

MVB – 1891 – am 15. März gegründet

FCB – 1893 – am 15. November gegründet

BVB – 1895 – am 6. Mai die ersten Drämmlifahrten.

Zu unserem Jubiläum passt unser brandneues Buch (Jubiläumsband I, die ersten 80 Jahre, 1891–1971). Bestellen Sie noch heute

– nur 8 Franken für Mitglieder: [mvbuch@mvbasel.ch](mailto:mvbuch@mvbasel.ch), oder:

bei uns im MV am Claraplatz, Clarastrasse 2, 6. Stock.

Oder kaufen Sie es an der Jahresversammlung am Mittwoch,

13. Mai 2026. Gern auch mehrere Exemplare: Das Buch ist ein ideales Gschänggli oder Mitbringsel!

Beachten Sie bitte auch «Basler Mieter-Zeitung» Nr. 65.2026 mit 8 Seiten Bilder und Texte aus dem Jubiläumsband I.

# Die leuchtenden Halbmonde des Mieterverbands

Von Patrizia Bernasconi

Wer uns, den Basler Mieterverband, argwöhnisch beäugt, sieht wie beim Halbmond nur die eine, beleuchtete Seite. Und reduziert uns auf unser politisches Engagement, den Mietwohnschutz<sup>BS</sup> und die Mietpreisinitiative<sup>CH</sup>.

Bei ihrem einseitigen Mond-Blick verkennen Rendite-Investoren und die ihnen zudienenden Medien, dass es



Patrizia Bernasconi, Geschäftsführerin

stets vom Standort des Betrachters abhängt, welche Hälfte des Mondes gerade von aussen angeleuchtet wird und welche grad im Dunkel liegt.

Da zeigen unsere Mitglieder entschieden mehr Sinns fürs Ganze. Jenen,

die grad ein dringendes Miet-Wohn-Problem haben, erscheint unser Beratungsalltag sinnbildlich als grosses Leuchten.

Mitglieder nutzen das, was gewisse Medien gern übersehen: Persönliche Beratung. Unsere Hotline. Eine Begleitung zur Mietschlichtungsstelle, zur Woh-

nungsabgabe. Oder auch nur ein einzelner Anruf an unser Sekretariat.



Arthur Schmitt, Eislingen, arts-foto.de

## Unsere beiden leuchtenden Halbmonde

Jedes noch so geringe Anliegen, das Sie als Mitglied an uns herantragen, bringen wir bestmöglich mit Ihnen zusammen einer Lösung näher. Diese Mondhälfte leuchtet ebenso klar und hell wie unsere andere, die politische Hälfte.

Besonders hilfreich war unser Beratungsalltag beim Referenzzins. Dieser schnellte 2023 und 2024 zweimal in die Höhe. Viele Vermieterschaften gaben dies direkt an die Mieterinnen und Mieter weiter. Und so stiegen die Mieten massiv an.

Jene Mietzinsspirale konnten wir oft deutlich bremsen – ausserhalb des me-

dialen Rampenlichts, im Rahmen von unscheinbaren, aber extrem nützlichen individuellen Rechtsberatungen. Und erst recht gilt dies für das Folgejahr 2025, in dem der Referenzzinssatz zweimal sank, doch diesmal ohne mieterfreundliche Reaktion der Vermieterseite.

## Rechtsberatungen: ein grosser Erfolg

Diesmal mussten die Mieterinnen und Mieter selbst aktiv werden. Die grosse Mehrheit Ihrer Anfragen endete mit positiven Abschlüssen. Ein grosser Erfolg Ihrer Hartnäckigkeit und unserer Beratungen!

Mein Fazit: Für jede einzelne Person, die zu uns kam, hat sich unsere Arbeit auszahlt. Das macht uns stolz.

Tatsache aber bleibt, dass andauernd zuviel Miete bezahlt, wer nicht selber aktiv wird. Eine von unserem Dachverband in Auftrag gegebene Studie für das Jahr 2021 zeigt es musterhaft auf: Jeder Mietzins lag um durchschnittlich fast 370 Franken pro Monat über dem rechtlichen Level, war also zu hoch.

## Moderate Aufschläge dank Wohnschutz

Am 18. Februar 2025 verbanden wir individuelles Mietrecht und politischen Wohnschutz zu einem breit beachteten Mediengespräch. Anschauliche Beispiele und prominente Gäste zeigten auf, wie dringlich unser Wohnschutz nach wie vor ist. Fälle von Renditeaufschlägen, von Investoren noch unter altem Recht angezettelt, konfrontieren Betroffene ganzer Überbauungen auch heute noch mit Aufschlägen bis zu 800 Franken.

## Regierung hätschelt Immobilienlobby

Solche Beispiele machen deutlich, wie erfolgreich das neue Modell Wohnschutz wirkt: keine Massenkündigungen mehr und nur moderate Erhöhungen. Doch Mitte 2025 gab der Regierungsrat dem Druck der Immobilienlobby nach und verschlechterte die Verordnung – entgegen unserem Gesetz – bezüglich Schutzmechanismen und Mietzins-Formeln. Zugunsten der Investoren und zulasten von uns Mieterinnen und Mietern.

Wir hatten schon im Februar davor gewarnt: Mit der verschlechterten Verordnung steigen die Mieten wieder massiv an. Dagegen wehren wir uns heftig: politisch und individuell.

## Jahresrechnung und Bilanz

Erfolgsrechnung	Rechnung 24	Budget 2025	Rechnung 25	Budget 2026
Merkblätter	715.00	800.00	1'330.00	800.00
Mitgliederbeiträge	1'179'793.27	1'183'400.00	1'186'082.05	1'188'000.00
Beratungen	28'710.00	28'000.00	29'960.00	30'000.00
Spenden/übriger Ertrag	19'058.67	15'500.00	21'925.05	20'500.00
<b>Total Ertrag</b>	<b>1'228'276.94</b>	<b>1'227'700.00</b>	<b>1'239'297.10</b>	<b>1'239'300.00</b>
Merkblätter	997.00	800.00	453.40	800.00
Abgaben	344'684.00	380'250.00	375'240.00	335'000.00
Personalaufwand	681'542.60	700'000.00	664'663.30	690'000.00
Verwaltungsaufwand	136'120.02	149'100.00	128'024.65	168'600.00
Werbung/Aktionen/Kampagnen (inkl. Rückstellungen)	59'385.28	30'000.00	31'617.55	30'000.00
<b>Total Aufwand</b>	<b>1'222'728.90</b>	<b>1'260'150.00</b>	<b>1'199'998.90</b>	<b>1'224'400.00</b>
<b>Reingewinn/-verlust</b>	<b>5'548.04</b>	<b>-32'450.00</b>	<b>39'298.20</b>	<b>14'900.00</b>

Bilanz	per 31.12.24		per 31.12.25	
	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
Flüssige Mittel	409'406.35		460'348.78	
Debitoren	33'852.30		22'273.02	
Aktive Rechnungsabgrenzung	26'065.65		32'641.55	
Kreditoren		16'170.95		22'729.40
Passive Rechnungsabgrenzung		107'674.50		84'946.60
Rückstellungen		144'563.35		167'373.65
Vermögen		195'367.46		200'915.50
<b>Gewinnn/Verlust</b>		<b>5'548.04</b>		<b>39'298.20</b>
<b>Total Aktiven/Passiven</b>	<b>469'324.30</b>	<b>469'324.30</b>	<b>515'263.35</b>	<b>515'263.35</b>

# Zahlen und Fakten zu 2025: Rechtsberatungen boomen, Massenkündigungen bleiben Das erste goldene Wohnschutz-Jahr für Sie alle – und weniger

**2025 sind Sie und wir alle dank Wohnschutz von neuen Massenkündigungen und Sanierungs-Zinsexzessen verschont geblieben. Zudem konnten wir Hunderten unserer Mitglieder zu günstigerer Miete verhelfen, obwohl ihre Vermieterschaften den zweifach gesenkten Referenzzins nicht gewähren wollten.**

Von *Patrizia Bernasconi*

Endlich ist es vorbei, für Sie und für uns! Keine ständig neuen Gruppenberatungen mehr! Im Berichtsjahr kam es zu



Patrizia Bernasconi,  
Geschäftsführerin

keinen Investorengetriebenen neuen Massenkündigungen mehr. Und auch nicht mehr zu Sanierungs-Zinsexzessen im alten Stil.

Die Entlastung bei unseren Sammelklagen-Beratungen verdanken wir dem neuen Basler Wohnschutzrecht. Es hat 2025 erstmals seine grossartige Wirkung voll entfaltet.

Wohl gibt es weiterhin viele Sanierungen, doch stammen diese nunmehr von den vielen korrekten und fairen Vermieterschaften. Die neuen Sanierungen sind massvoll und geben daher – anders als die bis anhin üblichen Rendite-Exzesse gewisser Versicherungen, Anlagestiftungen und Pensionskassen – kaum je Anlass zu Mietstress und Beratungswünschen.

## **Erhöhungen kommen stets von allein – Senkungen nicht**

Dennoch weist unsere Beratungsabteilung teils Rekordzahlen auf. Einer der Gründe: Zweimal sank der behördlich festgelegte Referenzzinssatz, im März und im September 2025.



«Altlasten»-Investoren und ihre mit Rendite-sanierungen begründeten Massivaufschläge in ganzen Blocksiedlungen machen auch 2025 Mietversammlungen nötig. (Hier in Riehen, 26.2.2025)

Aber auch generell scheint das Bedürfnis nach Rechtsberatung gegenüber immer mehr als «übermächtig» erscheinenden Vermieterschaften zu wachsen. Dies berücksichtigen wir permanent, indem wir unsere Beratungsleistungen ausbauen und die Angebote weiter auf Ihre individuellen Bedürfnisse zuschneiden.

Diese «Übermacht» des immer mehr zum Business geratenden Liegenschaftsmarktes zeigt sich gerade auch beim im Berichtsjahr zweifach gesunkenen Referenzzinssatz. Eigentlich ist dies eine gute Nachricht für alle Mieterinnen und Mieter. Doch während wir bei einer Erhöhung des Referenzzinssatzes in der Regel postwendend einen Aufschlag erhalten, herrscht bei dessen Senkung «Funkstille».

Nur wenige Vermieterschaften geben dies freiwillig weiter, und es erfolgt auch keine Anpassung von Amtes wegen. Wer die eigene Miete senken will, muss selber aktiv werden, Anträge stellen, Berechnungen anstellen und dies alles dann mühsam durchsetzen.

## **Überaus beliebt:**

### **Unsere Online-Angebote**

**Unser Mietzinsrechner (Online-Rechner)** berechnet auf Basis der eingegebenen Daten, wie hoch die mögliche Senkung ausfallen könnte. Dieser «digitale Türöffner» wird immer beliebter. 2025 wurde er 6'138 Mal aufgerufen; ein Anstieg von 92 Prozent im Vergleich zu den Mietzinsserhöhungen 2023 und 2024. Zwei von drei Abrufen (4'158 Anfragen) er-



Dasselbe Sanierungsrendite-Muster, derselbe «Altlasten»-Investor: Mietversammlung beim MV Basel am Claraplatz für Mitglieder aus der Breite. (10.3.2026)

gaben überhöhte Mietzinse. Im Schnitt verlangte der Mietzinsrechner nach einer Senkung von rund 67 Franken pro Monat.

Die Rückmeldungen unserer Mitglieder, die ihr Recht mit unserer Hilfe durchsetzen konnten, waren durchwegs positiv. Doch viele Mieterinnen und Mieter wünschen sich nebst digitalen Einschätzungen auch einen persönlichen Kontakt. Sie wollen wissen: «Lohnt sich beim Referenzzins mein Aufwand?» «Wie hoch sind meine Chancen?» «Was geschieht, wenn die Vermieterseite ablehnt?» Genau hierfür sind wir persönlich für Sie da – am Telefon, in persönlichen Gesprächen oder per E-Mail.

## **Noch beliebter:**

### **Unsere individuellen Angebote**

So erlebt die **Telefonische Rechtsberatung** einen regelrechten Boom. 5'680 Gespräche führten unsere Fachleute im Jahr 2025, 11 Prozent mehr als im Vorjahr. Diese Beratungen sind perfekt für schnelle Fragen, die keine ausführliche Aktenprüfung erfordern. Typische Anliegen sind zum Beispiel: «Mein Vermieter hat die Kaution nicht zurückbezahlt, was kann ich tun?», oder: «Darf die Verwaltung einfach so die Hausordnung ändern?»

Die Zahl der Persönlichen Rechtsberatungen in der **Sprechstunde** am späten Montag- und Donnerstag-Nachmittag war rückläufig (870, Vorjahr 1'006). Mittelfristig zeigt sie steigende Tendenz. Insgesamt fanden 1'294 Rechtsberatungen statt, wovon 357 auf **Termin** und 67 durch **Coaching**. Coachings bieten wir exklusiv für Mitglieder an, um sie auf Verhandlungen an der Schlichtungsstelle vorzubereiten. Zum Vergleich: 2024



Mietversammlung beim MV Basel wegen eines weiteren Grossinvestors für Mitglieder aus dem Hirzbrunnen. (19.5.2025)

iben aus, und wir werden immer mitgliedstärker:

## Mietzins für Hunderte von Ihnen!

gab es 1'529 Persönliche Rechtsberatungen, wovon 434 auf Termin und 89 durch Coaching.

Hinzu kamen 2025 total 9 **Mandats-Rechtsberatungen**. Mandate gewähren wir auf Anfrage und mit Aufpreis, etwa für Korrespondenz mit der Vermieterseite oder der Verwaltung. Mandats-Rechtsberatung schliesst eine Lücke zwischen Kurz-Rechtsberatung und anwaltlicher Vertretung in komplexen Fällen über unseren Prozesshilfefonds.

### Akten-Rechtsberatungen: Ihre Inputs auf allen Kanälen

Weiterhin unentbehrlich ist die **Akten-Rechtsberatung**. Hier fassen wir alle Anfragen zusammen, denen Sie schriftliche Dokumente wie Mietverträge und Mietzinsänderungsformulare beilegen. Im Berichtsjahr können wir erneut einen Anstieg verzeichnen, diesmal auf 2'311 Dossiers (Vorjahr: 2'139, 2023: 2'002).

In insgesamt 527 (plus 6 Prozent zu 2024) Fällen wollten Sie im Rahmen unserer **Referenzzins-Rechtsberatung** mögliche Senkungen Ihrer Mietzinse aufgrund des behördlich gesenkten Zinssatzes überprüft haben. Dies führte sehr, sehr oft zum verdienten Erfolg, wie sich aus Ihren vielen positiven Rückmeldungen an uns ergibt.

Leicht weniger benötigten Sie unsere **Nebenkosten-Rechtsberatung** und insbesondere **Heizkosten-Rechtsberatung** (297, Vorjahr: 317). Ob dies damit zusammenhängt, dass wir immer wieder Klagen hören über Verwaltungen, die mit den HNK-Abrechnungen in (teils jahrelangem) Verzug sind?

Dazu unterstützen wir Mitglieder und Nicht-Mitglieder bei einer Vielzahl weiterer Rechtsprobleme, von Mängel-

rügen über die Anfechtung des Anfangsmietzinses bis hin zu Konflikten in der Waschküche. Auch diese Anfragen erfolgen immer häufiger auf elektronischem Weg und werden bei uns im Rahmen der **E-Mail-Rechtsberatung** behandelt.

### Wohn-Fachberatung: Der MV Basel bei Ihnen zuhause

Womöglich die am meisten unterschätzte Dienstleistung ist auch eines unserer erfolgreichsten und vielseitigsten: Vor Ort Materialschäden zu begutachten oder – am wichtigsten – beim Auszugstermin unseren Mitgliedern zur Seite zu stehen und der in der Regel forsch und fordernd auftretenden Vermieterseite starkes Paroli zu bieten. Nicht zu unterschätzen ist dabei die deeskalierende Rolle, welche unsere Fachleute zugunsten der Mietparteien einnehmen. Unsere **Wohn-Fachberatung** konnte 2025 in 128 Ortsterminen helfend vor Ort sein.

### Dank Basler Wohnschutz: Kollektivberatungen rückläufig

Während unsere Einzel-Rechtsberatungen recht eigentlich boomen, sind Zahl und Aufwand bezüglich unserer **Sonderdienstleistungen «Gruppenfälle und Sammelklagen»** im Berichtsjahr auf hohem Niveau rückläufig gewesen. Der Grund ist erfreulich: 2025 bildet das erste Jahr, in dem sich unser Basler Wohnschutzrecht voll zu Ihren Gunsten auswirkt:

- Keine typischen neuen Massenkündigungen mehr.
- Keine neuen Sanierungs-Mietzinsexzesse mehr.

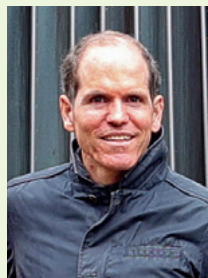
Im Berichtsjahr waren nur in einem Sonderfall **Massenkündigungs-Rechtsberatungen** notwendig. →

## Mein Alltag als Experte

Von Rafael Briner\*

«Eine juristische Beratung kann von kurzer Dauer sein. Dies ist der Fall, wenn die Rat suchende Person bereits gut informiert ist und sich durch unsere Expertise bloss zusätzlich absichern will.

Häufig gehen aber Auskunftsanfragen über eine einfache rechtliche Absicherung hinaus. Im Mietrecht geht es gern um das Dach über dem eigenen Kopf, sprich es kann viel auf dem Spiel stehen. Deshalb stehen wir unseren Mitgliedern bei jeglicher Art von Konflikt beratend zur Seite.



Als spannend empfinde ich darüber hinaus meine Tätigkeit in der Wohn-Fachberatung. Häufig wirkt bei Wohnungsrückgaben allein schon unsere Anwesenheit deeskalierend. Und wenn nicht, so kann ich doch immerhin verhindern, dass die ausziehende Person unter Druck ein umstrittenes Auszugsprotokoll unterschreibt und sich dadurch rechtliche Nachteile einhandelt.

Bei meiner Tätigkeit im MV Basel und als Mietvertreter in der Staatlichen Mietschlichtungsstelle behalte ich stets den mietrechtlichen Verfassungsauftrag des Bundes im Fokus. Dieser fordert, dass die Mietenden vor Missbräuchen im Mietwesen zu schützen sind.

Unter uns pflegen wir den intensiven Fachaustausch untereinander. Diesen Erfahrungs- und Wissensaustausch schätze ich sehr, und er stärkt zusätzlich die Qualität unserer Arbeit.»

\* *Rechtsexperte, Wohnfachexperte, Mietschlichter*



Dasselbe Sanierungsrendite-Muster, derselbe «Altlasten»-Investor: Mietversammlung beim MV Basel für Mitglieder im Gellert. (13.11.2025)



Unser stark beachtetes halbjährliche Mediengespräch lässt Mitgliedern, die vom Gebaren der «Altlasten»-Investoren direkt betroffen sind, zu Wort kommen. Links: Vorbesprechung unserer Mitglieder mit uns. Rechts: Die Medienschaffenden nehmen sich Zeit für deren Anliegen. (18.2.2025)



# Zahlen und Fakten zu 2025: Rechtsberatungen ...

## Das erste goldene Wohnschutz-Jahr ...

Fortsetzung von Seite 5

### «Altlasten»-Investoren:

#### Lästig wie Kaugummi an der Schuhsohle

Warum waren 2025 dennoch nicht weniger als **23 Mietversammlungen** erforderlich, mit gesamthaft **rund 300 betroffenen Rat suchenden Mietparteien**? Der Grund: «Altlasten», politisch gesteuert und von Investorensseite ausgenutzt. Denn obwohl wir 15 Tage nach unserer Jubiläums-Jahresversammlung grad auch noch «4 Jahre Wohnschutzgesetz» feiern können (seit dem 28. Mai 2022 in Kraft), treffen unverändert massivste Mietzins-Aufschläge in Liegenschaften und ganzen Überbauungen ein, begründet mit Rendite-Sanierungen, die noch rasch vor dem 28. Mai 2022 beim Bauinspektorat angemeldet worden waren. Die Gerichte haben diese Wohnschutz-Aushebelung bis anhin geschützt.

So betreten wir auch im Berichtsjahr noch **12 altrechtliche Sammelklagen** mit durchschnittlich 15 betroffenen Mietparteien pro Fall.

### Zum Glück stets präsent:

#### Unsere Fachleute

Wir müssen uns wiederholen: Auch 2025 machten **unsere Rechts- und Wohnfachleute**, aber auch die **uns nahestehenden Anwältinnen und Anwälte** («Vertrauensadvokaturen») einen hervorragenden Job. Erwähnt seien darüber hinaus **unsere Vertreterinnen und Vertreter an der Staatlichen Mietschlichtungsstelle**, die dort mit aller Macht und allem Können gegen die immer ärgerlicher werdenden Tendenzen von Bürokratisierung und Vermieterfreundlichkeit in den früher ausgewogenen Schlichtungsverfahren zu kämpfen haben. Ähnliches gilt auch für **unsere Fachleute in der Staatlichen Wohn-**

**schutzkommission**, welche die Regierung ja derselben Ägide unterstellt hat wie die Mietschlichtungsstelle.

### Und immer zahlreicher: Ihre Mitgliedschaften

Und ein weiteres «Déjà-vu»: Unsere wachsende Zahl an Mitgliedern. Auch im Berichtsjahr dürfen wir wiederum einen moderaten **Anstieg um 1,1 Prozent** auf **rund 12'000 Mitglieder** feststellen. Dies ist nunmehr das 30. Jahr mit einem Mitgliedwachstum. Weiterhin wird dadurch Ihre Stellung als Mieterin und als Mieter im Stadtkanton gestärkt.

### Unser Fazit:

#### Aktiv werden lohnt sich!

Ganz offensichtlich entsprechen unsere Beratungsangebote einem wachsenden Bedürfnis, wie sich auch an der Zunahme Ihrer Anfragen zeigt: **plus 5,88 Prozent** gegenüber 2025 und **plus 32,57 Prozent** gegenüber 2024. Wenn wir unseren Mietzinsrechner miteinbeziehen, sind es gar **plus 58,34 Prozent** gegenüber 2025 und **plus 68,01 Prozent** gegenüber 2024.

Egal, ob digital, telefonisch oder persönlich angefragt: Wir sind darauf ausgerichtet, Sie als Mieterinnen und Mieter bestmöglich zu unterstützen und ihnen Sicherheit im Umgang mit Mietfragen zu geben. Letztlich geht es einerseits natürlich um jeden Franken – aber es geht auch um mehr, nämlich um das Gefühl, als Mietpartei fair behandelt zu werden und selbstbestimmt wohnen zu können.

Wir freuen uns weiterhin sehr über jede Rückmeldung von Ihrer Seite und natürlich über Ihre vielen – kleinen wie grossen – Erfolgsmeldungen.

## Hinter unseren Kulissen

2025 trafen wir Fachleute zu Fragen des nationalen Engagements, zu neuen Volksinitiativen und zum Thema Wohnschutz, bei dem sich Fachleute aus der ganzen Schweiz mit dem MV Basel austauschen.



Patrizia Bernasconi mit Vertrauensanwalt (Robert Zimmermann, Lausanne 2.8.2025) und Vertrauensanwältinnen (Diana Göllrich, Mitte, Ursula Ramseier, Zürichsee 9.9.2025). Unten, Nationales Wohnschutz-Treffen (mit u.a. Nationalrat Christian Dandrès, 1. v.l., MVS-Geschäftsleiterin Linda Rosenkranz, 3. v.l., Experte Niklaus Scherr, ganz r., Bern 8.7.2025).



Unsere schöne Jahresversammlung 2025 (I): Links Ingrid Borner, 98, und Edith Schraner, 81, zwei «Heldinnen» aus der früheren Sammelklage in den Schoren-Hochhäusern. (27.5.2025)



Wie immer warmherzig und engagiert zugleich: Kurzansprachen von Beat Leuthardt, Senior Consultant, Patrizia Bernasconi, Geschäftsleiterin, sowie von Pascal Pfister und Kathrin Bichsel, Co-Präsidium. (27.5.2025)

# Basels Mieterinnen und Mieter bräuchten den VAR: Foulspiel im Rathaus und im Bäumli

**2025 konnten wir ganz Basel vor Massenkündigungen und Massivaufschlägen schützen. Und zudem Hunderten Mietparteien ihre Mieten senken helfen. Doch Gericht, Regierung und Parlamentsmehrheit greifen unseren Mietwohnschutz heftig an.**

Von Beat Leuthardt

Mit dem Jahr 2025 sind wir sehr zufrieden, was unseren juristischen und politischen Einsatz für die Basler Mieterinnen und Mieter angeht. Hunderte Mietzinssenkungen, keine Massenkündigungen mehr und auch keine Massivaufschläge nach Sanierungen sind eine schöne Erfolgsbilanz.



Beat Leuthardt,  
Senior Consultant

Doch im selben Jahr lassen die Mächtigen ihre Muskeln spielen.

So entscheidet das Kantonsgericht mit fehlerhafter Begründung für die Grosseigentümer und gegen den Volkswillen. Das Präsidialdepartement hebt unser Wohnschutzgesetz mit Taschenspielertricks aus. Und eine knappe Parlamentsmehrheit geht mit der Brechstange grad ganz auf unsere Rechte los.

## Die Angriffe auf unsere Volksentscheide

Wie sehr Gericht, Regierung und Parlamentsmehrheit an unserem erfolgreichen Mietwohnschutz kratzen, zeigt sich an 5 Stichdaten aus dem Jahr 2025.

**9. Januar 2025:** Das oberste kantonale Gericht schützt den Investorentrick, das neue Wohnschutzgesetz mit einem vorgezogenen Baugesuch noch rasch umgehen zu wollen.

**23. Juni 2025:** Die vom Präsidialdepartement gelenkte Regierung kündigt an, per

Verordnung wieder massive Mietaufschläge nach Sanierung wie vor dem Wohnschutzrecht zu erlauben.

**25. Juni 2025:** Dasselbe Gericht erlaubt den unökologischen Abbruch von bezahlbarem Wohnraum, obwohl unser Gesetz Abbrüche an strenge ökologische Bedingungen knüpft.

**24. September 2025:** Äusserst knapp mit jeweils 47 zu 45 Stimmen verpflichten die Bürgerlichen im Grossen Rat die Regierung, unser Wohnschutzgesetz per 2027 auszuhöhlen.

**1. November 2025:** Die Regierung setzt die Verschärfung der Verordnung, die wieder Massivaufschläge zulässt, in Kraft.

## Bereits wieder Aufschläge bis 671 Franken

Die schlimmsten Befürchtungen wurden seither übertroffen. Die über den Jahreswechsel bekannt gewordenen ersten vier Entscheide (drei davon fürs Gundeli) erlauben Mietaufschläge von wie früher 200, 400 und mehr Franken. Neuer Höchstwert: plus 671 Franken (!). Grossinvestoren und Pensionskassen dürften den Regierungspräsidenten Conradin Cramer und seinen Chefbeamten Lukas Ott, der die Verordnung ausgetüfelt hat, still bejubeln.

## Erneut kämpfen wir wieder vor Gericht

Im Interesse von ganz Basel können wir diese Rückkehr ins Basler Steinzeitalter nicht akzeptieren. Mit unserem «Kleeblattrekurs» ist angesichts der Investorenfreundlichkeit unseres Verwaltungsgerichts der weitere Weg ans Bundesgericht in Lausanne vorgespurt.

## Grosser Erfolg unserer Grossrätin

Unsere Geschäftsleiterin Patrizia Bernasconi erzielte als Grossrätin grosse Einigkeit von Links bis Rechts mit ihrer Motion für eine



Patrizia Bernasconi,  
Geschäftsleiterin

volksnahe und niederschwellige Mietschlichtungsstelle. In der Ratssitzung vom 12. Februar 2025 verpflichtete sie die Regierung gegen deren Willen zu einer Gesetzesänderung, damit Sie als Mietpartei nicht allein zu einer Verhandlung

vor der Mietschlichtungsstelle gehen müssen, sondern sich auch durch uns Fachleute vertreten lassen können. Eine solche Regelung bestand über Jahrzehnte hinweg, ehe die immer bürokratischer werdende Schlichtungsstelle dies im Mai 2023 Knall auf Fall verbot. (Mittlerweile hat der Grosse Rat, wiederum unter Mitwirkung von Patrizia Bernasconi, der Regierung das Geschäft entzogen und treibt es jetzt selber voran.)

**Spenden:** Unsere Mitgliederbeiträge bleiben tief. Jede Spende ist daher umso hilfreicher für unsere Zusatzaufwände wie Gerichtskosten (für Präjudizien), Senkungskampagnen und Initiativen. Herzlichen Dank dafür! 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. Bilder: MV Basel 1891 wo nicht anders aufgeführt. Verantwortlich: Beat Leuthardt.



Unsere schöne Jahresversammlung 2025 (II): Aufmerksam zuhörende und wohlwollend abstimmende Mitglieder. (27.5.2025)



Stimmungsbild vom gemütlichen Apéro, bei dem unter den Dutzenden Mitglieder lebhaft über die zu hohen Mieten diskutiert wird. (27.5.2025)



Unser Jubiläumsbuch. Links: Heikle Bearbeitung eines historischen Bildes durch unseren typografischen Bildexperten Romano Hänni (11.11.2025). Rechts: Genaue Beurteilung der ersten Druckbogen durch unseren Grafiker und Buchgestalter Jakob Hagmann (25.2.2026).

Vor-Vernissage zum Jubiläumsbuch. 135 Jahre nach unserer Gründung genossen 50 Mitglieder die Mitfahrt von Buchautor Niklaus Scherr im von Senior Consultant Beat Leuthardt sanft gelenkten Jubiläums-Mieterdrämmli. (Bild rechts: «Ehrenrunde» in der schönen Eglisee-Tramschlaufe, 15.3.2026)

## Seit 1891: Wohnen, leiden, und doch nie aufgeben in unserem Basel Unser überraschendes Jubiläumsbuch

**Elegant, modern und aktuell kommt unser unser reich bebildeter Buchband daher. Federleicht präzisiert er unsere ausgedehnte Selbsthilfe gegen Not und Nöte beim Wohnen seit 1891. Ein Mutmacher, ein Muss!**

Wir sind stolz, unsere 135-jährige Geschichte als Selbsthilfeorganisation und unseren Dauer-Einsatz für alle, die in Ruhe wohnen möchten, präsentieren zu dürfen.

Die 176 Seiten sollen sich leicht lesen, und ihre Bebilderung soll reichhaltig sein. Unsere Mitglieder sollen diesen Band als hilfreich und schön empfinden und mit Freude darin blättern.

Wir sind dafür tief in unsere Vergangenheit abgetaucht. Und haben viele Ähnlichkeiten zu heute aufgestöbert. Eines von vielen Beispielen:

*«Verlange von deinem Hausbesitzer eine sofortige spürbare Herabsetzung des Mietzinses. Eine solche ist angesichts des Rückganges der Hypothekarzinsse gerechtfertigt.»*

Klingt wie aus den Innenseiten dieses Jahresberichts, ist aber der Titelseite des Jahresberichts von 1931 entnommen (siehe Buch Seite 80). Schon damals gaben sich die Hauseigentümergebände fordernd und verlangten weitere Aufschläge, ohne ihren Mietparteien, die damals unter akuter Lebensmittelnot litten, entgegenzukommen.

Auch Kritisches findet sich in unserem Jubiläumsband. So zu einzelnen Politikern, die sich lautstark für unsere berechtigten Mietwohn-Anliegen einsetzten, ehe sie sich später, mittlerweile in die Regierung gewählt, partout nicht mehr daran erinnern konnten.

Unsere Erkenntnis: Es brauchte unseren Verband. An allen Ecken und Enden. Als Rückversicherung. Oder zur akuten Löschung ganzer Flächenbrände. Nicht anders als heute.

### 1891 war erst gestern

Unser Jubiläumsband ist ein chamois-farbenes Basler Gesellschaftsgemälde. Es zeigt sämtliche Höhen und Tiefen des Mietens und Wohnes. Immer wiederkehrend seit dem Jahr 1891.

Das Buch kann auch als grafisch besonders schöner Beipackzettel gelten, welcher Heilmittel beschreibt gegen alle Schmerzen und Leiden in unserem Basler Wohnalltag.

Gewiss ist, dass jede der 176 Seiten präzise historische Fakten enthüllt. Überdies Tipps zu unserem heutigen Wohn-Alltag vermittelt. Und Gebrauchsanleitungen zur Erlangung grosser Erfolge offeriert: unentgeltliche Mietschlittungsstelle, Paritätischer Basler Mietvertrag (beide seit 1934), Mietwohn-/Abbruchschutz (ab 1920, neu ab 1968, und jetzt seit 2018).

Wer also sagt, 1891 sei längst vorbei, irrt. (Über-)Verdichtung bedroht auch heute unseren Wunsch nach ruhigem Wohnen – ohne New Yorker Wolkenkratzer-Atmosphäre. Und damals wie heute müssen wir gegenüber unverändert übermarchendem Eigentums- und Renditedenken unsere Rechtsansprüche auf ruhiges Mietwohnen stetig neu einfordern.

Beat Leuthardt



Für Mitglieder **nur 8 Franken**. Bezug: MV Basel am Claraplatz. Per E-Mail: [mvbuch@mvbasel.ch](mailto:mvbuch@mvbasel.ch). Leseproben und Bilder: «Basler Mieter-Zeitung» Nr. 65.2026.



Schöne Ausstellung von Margrit Benninger (rechts), 100-jährig, zu ihren Blumenbildern. Alt und Jung trifft sich zu ihren Ehren. Als unser Mitglied war sie 2017 Vorkämpferin gegen die Massenkündigungen der Pensionskasse BS an der Mülhauserstrasse 26. Neben ihr: Mitkämpferin Eliette Pillonel, 88, damals ebenfalls mitengagierte. (6.8.2025)