

Basler Mieterzeitung

Mieterinnen- und Mieterverband Basel 1891 www.mvbasel.ch 49.2024

Gefährliche
Regierungswahl

Haltlose Miet-Aufschläge schmälern unsere Budgets



Miet-Aufschläge schaffen Unsicherheit und schmälern verfügbare Budgets. Das spüren auch wir: Im Februar platzten unsere Rechtsberatungen aus allen Nähten. Hunderte Mitglieder kämpf(t)en gegen massive, überrissene Miet-Aufschläge. Immerhin: Sehr oft können wir

helfen, und mit Einsprachen werden Aufschläge meist reduziert. Auch unser Wohnschutz ist ein Erfolgsmodell. Er greift, wie etwa beim Eckbau Greifengasse 1 (Titelbild vom Fasnachts-Montag, 19.2.2024), wo «Swiss Life» 2022 renditesanierte, um volle 333 Franken

mehr Miete zu kassieren. Dies ist nun aber dank Wohnschutz auf korrekte 67 Franken reduziert worden, und weil der Konzern vorgängig keine Bewilligung eingeholt hatte, steckt er jetzt in einem Verfahren drin.

Skandal im Gundeli: Plus 971 Franken nach Sanierung!

Hunderte Franken mehr verlangt der Investor für eine noch vor unserem neuen Wohnschutzrecht begonnene, nicht-ökologische Standardsanierung. Zwei Dutzend Mietparteien wehren sich vehement dagegen.

Ihr Frust auf den hinteren Rängen war unüberhörbar: «Nichts klappte während der Sanierung!», «Arbeiten mussten mehrfach wiederholt werden!», «Der Komfort hat sich überhaupt nicht verbessert!» Ruhig, klar und detailliert beantworteten die 35 Mieterinnen und Mieter von der Dornacherstrasse die Fragen zur Sanierung, die sie eben überlebt hatten.

Da wurden Handy-Videoaufnahmen in Richtung des vierköpfigen Gremiums der Mietschlichtungsstelle gestreckt. Der Gegenanwalt versuchte keck dagegenzuhalten und behauptete tapfer eine «qualitativ hochwertigen Sanierung». Zur Antwort erhielt er einstimmiges «Neeein!»

«Mehrwert» bis beinahe 1000 Franken? Längst ist sich die Schlichti solche Klagen gewohnt: Jahrelang nicht investiert, und dann eine «Sanierung ab Stange» ohne besondere ökologische Verbesserungen. Standard ist für die Mietpartei-

en, dass dieselbe Schlichti sie im Regen stehen lässt und dem Investor Recht gibt. Anders gesagt: Stets lässt die Basler Schlichtungsstelle den Investor gewinnen und die Betroffenen verlieren.

Neu und einzigartig sind die Rekordzahlen bei der Renditesanierung an der Dornacherstrasse. Auf bis zu plus 971 Franken pauschaliert der Investor nach eigenen Angaben seine «Wert vermehrenden» Investitionen, und bis zu 550 Franken will er sich direkt aus den Portemonnaies der Mietparteien holen.

Alle, die dort wohnen, sind von dieser «Wertvermehrung» betroffen. In Franken: plus 880 (2x), +879, +733 (8x), +732 (3x), +665, +622, +605, +604, +550 (2x), +549 und +302 Franken. Das macht allein für 22 der sich wehrenden Mietparteien plus 15'146 Franken. Pro Monat, versteht sich!

Ein fauler Trick: «Cash» vs. «Reserve» Da bekommt wohl selbst der abgebrühteste Investor kalte Füsse. Daher verlangt

er nur einen Teil der «Wertvermehrung» in Cash; den Rest schiebt er einstweilen in die Mietvertrags-«Reserve». Diese «Reserve» schleppen die Mietparteien wie eine Fussfessel in Zukunft ständig mit sich mit.

Doch selbst mit dem, was die Mietparteien monatlich «Cash» mehr bezahlen sollten, bleiben gigantische Aufschläge: Die krassesten betragen zwischen +498 und +550; die «mittlere» Kategorie zwischen +530 und +323; und selbst die «tiefsten» Aufschläge liegen noch immer +308 und +219. Ginge es nach neuem Wohnschutzgesetz, so wären +160 das Maximum.

Neuer absoluter Negativ-Rekord

Für den MV Basel, wo man glaubte, alles schon erlebt zu haben, ist dies ein neuer absoluter Negativ-Rekord. Selbstredend, dass auch die betroffenen Mietparteien diese riesige Last nicht tragen können und wollen: Zwei Dutzend von ihnen ziehen, nachdem die Schlichtungsstelle die Abzocke im Februar durchgewinkt hat (siehe unten Kasten), mit einem unserer Vertrauensanwälte vor Gericht.

Dank MV: Kurzformular

Wir halten Wort! 2021 versprachen wir unbürokratischen Wohnschutz und Entlastung für Fairvermietende. Seither wehren wir uns aktiv gegen die abschreckende Bürokratie. Einen Erfolg können wir nun endlich beim bisher 17 Seiten (!) umfassenden Formular für das vereinfachte (!) Verfahren feiern, das wir um volle zwei Drittel auf 6 Seiten herunterkürzen konnten. Dazu mussten wir in der Wohnschutzkommission viel Überzeugungsarbeit leisten; die Drei der «Gegenseite» unterstützten uns dabei nach Kräften. Zwar hätten wir lieber nur 3 Seiten gehabt, oder noch lieber den Expressschalter. Doch immerhin ist nun ein Anfang geschafft.

Impressum: Basler Mieterinnen- und Mieterverband (MV Basel 1891) am Claraplatz, Pf. 4005 Basel. Hagmann Grafik, St.Gallen. Stämpfli Druck, Bern. Titelbild: František Matouš, Basel. Porträt Rückseite: Pino Covino, Basel. Übrige Bilder: MV Basel 1891. Verantwortlich: Beat Leuthardt, senior consultant.



Sammelklage Dornacherstrasse



Die Gruppe hält weiter zusammen (Schlichti 24.1.2024)

Schlichti: Blankocheck für Investoren

Geschehen vor genau einem Monat an der Basler Schlichtungsstelle: Am Ende eines langen Vormittags eröffnet die zuvor nette und geduldige «Frau Vorsitzende» knallhart ihren «Urteilstvorschlag»: Überwältigungen (bis zu 880 Franken) und Aufschläge (bis zu 550 Franken) glatt durchgewinkt. «Es» sei halt nicht anders möglich. Die Mietparteien bekommen ihr Bedauern, der Investor seine fette Zusatz-Rendite.

Die Vorsitzende irrt, «es» ist überhaupt nicht so. Gegenteils darf der Investor nach Obligationenrecht nur aufschlagen, wenn und soweit «die sachdienlichen Belege vorliegen». Andernfalls muss sein Aufschlag zurückgewiesen werden: «Aufschlag Null.» Im Gundeli fehlen bei vollen 9,8 Mio. Franken jegliche Belege – fünf Sechstel der 12 Mio. Franken behauptete Gesamtinvestitionen. Ein Blankocheck der Behörden!

Ende der Sanierungs-Rendite: Das Wohnschutzgesetz funktioniert!

Grosserfolg im Unteren Kleinbasel: Dank unserem Wohnschutzgesetz steigen die Mieten nach geplanter Grosssanierung nur noch um durchschnittlich 42 Franken. Läutet dies das Ende der Rendite- und den Beginn der Öko-Sanierungen ein?

Die neun Seiten Juristendeutsch sind unverständlich für die 192 Mietparteien am Wiesendamm, für die sie bestimmt sind. Doch vor allem der Anhang des Dokuments ist Gold wert. Dort finden sich 192 Frohbotschaften mit nur einer Zahl: Dem jeweils maximal erlaubten Aufschlag nach Sanierung.

Erfolg: Kommission rechnet korrekt

Das Dokument, ein Entscheid der Wohnschutzkommission, ist von der Immobilien BS versandt worden. Sie plant die «Wiesengarten»-Überbauung der Pensionskasse BS im Frühjahr «grosszyklisch» zu sanieren.



Sammelklage Wiesendamm/ Giessliweg /Altrheinweg

Nun ist klar: Dank dem Wohnschutzgesetz wird es die bisher üblichen mehreren hundert Franken Aufschlag nicht mehr geben. Und schon gar nicht skandalöse 971 Franken wie im Gundeli (siehe Texte nebenan).

Minutiös hat die Wohnschutzkommission die vielen einzelnen Arbeitsschritte auseinandergeliebert. Sie kommt auf einen Anteil von 4,8 Mio. Franken, der auf die Mieten überwälzbar ist. Je nach Wohnung macht dieser korrekte Aufschlag maximal +69 Franken pro Monat und minimal +22 Franken aus. Im Schnitt ergibt dies einen korrekten Aufschlag von etwas über 42 Franken.

19,5 Mio. auf 4,8 Mio. Franken gekürzt

Bei vielen der geplanten Vorhaben hat die Wohnschutzkommission erkannt, dass deren Lebenszyklen nach rund 40 Jahren abgelaufen sind, und dass «der Ersatz von veralteten Bauteilen durch zeitgemässe Bauteile üblicher Qualität» folglich den Mietparteien nicht angelastet werden darf.

So sind unter anderem die Kosten für Warmwasseraufbereitung, Bodenheizungen, Wasser- und Elektroleitungen sowie Flachdächer aus den überwälzbaren Kosten rausgefallen. Auch Fensterbesserungen, Dampfabzüge und Bodenbeläge bekommt die Immobilien BS an der wachsamen Kommission, die sich dabei streng ans Bundesrecht hält, nicht durch. Immobilien BS plant auch nur mässige energetische Verbesserungen, so «die verbesserte Dämmung und Begrünung der zu ersetzenden hofseitigen Flachdächer, die Energieeffizienz der neuen Warmwasserversorgung

Noch immer «Altlasten» und Sammelklagen

Die Abzocke an der Dornacherstrasse ist leider kein Einzelfall. Noch immer sind Sammelklagen erforderlich, um Investoren bei deren Rendite-Sanierungen nach früherem Recht auf die Finger zu schauen. Am Ormalingerweg hat der MV Basel mit 17 Mietparteien zusammen eine Sammelklage geführt. Sie hat eben erfolgreich zu einer Verringerung der Aufschläge geführt – allerdings nicht im erwarteten Masse.

Auch hier liegen die Aufschläge weit über dem, was von der Wohnschutzkommission als korrekt bewilligt würde.

Erst angelaufen ist die grosse Sammelklage an der Redingstrasse. Weit über 100 Mietparteien wehren sich dort gemeinsam mit dem MV Basel gegen Aufschläge nach Sanierung, die als überrissen empfunden werden.

sowie das Energiesparpotenzial durch die neuen Heizverteiler und LED-Beleuchtungen».

Das Wohnschutzgesetz funktioniert!

Der Entscheid, der für die Immobilien BS verbindlich ist, zeigt: Das Wohnschutzgesetz funktioniert. Es sorgt für genau jene Korrektheit und Gerechtigkeit, die wir in unseren Abstimmungen versprochen haben und deretwegen die Basler Wohnbevölkerung zugestimmt hat. Mit im Schnitt 42 Franken Aufschlag kann Verdrängung verhindert werden. Die älteren Mietparteien können aufatmen; niemand muss befürchten, die eigene Wohnung aufgeben zu müssen.

Das Ende der Sanierungs-Abzocke?

Der Mietzinsdeckel am Wiesendamm ist beileibe nicht der erste, aber der bisher grösste Erfolg für die Basler Wohnbevölkerung. Vom Inkrafttreten des neuen Wohnschutzgesetzes vor ziemlich genau 1¾ Jahren sind bisher rund 500 Wohnungen in allen Quartieren vor Spekulation und überrissenen Aufschlägen geschützt worden.

Erfolgsbilanz des MV

Bereits jetzt ist der Wohnschutz, was Mietzins angeht, eine Erfolgsgeschichte (siehe oben). In einem ruhigen Auftritt und mit vielen Zahlen und Statistiken präsentierten unsere Geschäftsleiterin Patrizia Bernasconi und Co-Präsident Pascal Pfister diese Erfolge. Das Echo an unserem Winter-Medienanlass war denn auch mehrheitlich positiv. Sogar die baz knüpfte für



einmal nicht an ihre seit Monaten anhaltende Anti-Mietwohnschutz-Kampagnen an. Ebenfalls klar wurde aber am 15. Januar, dass unser Wohnschutzgesetz weiterhin nicht angewandt wird zur Ökologisierung des Wohnbestands. Und stattdessen für Grundrissveränderungen und Abbruchvorhaben missbraucht wird.

Gefährliche Regierungswahl: Grossangriff gegen uns Mietparteien

Üblicherweise halten wir uns bei Wahlen zurück und respektieren die Vorlieben unserer Mitglieder. Diesmal zwingen uns zwei der Kandidaten zu klaren Worten: Ihre Wahl könnte den Wohnschutz entscheidend schwächen und Hunderte heute wohngeschützter Mietparteien in neue Miet-Not stürzen.

Sie wollen den Wohnschutz abschaffen

Zwei Kandidaten wollen unseren Miet-Wohnschutz unverblümt aushöhlen und am liebsten abschaffen.

Cramer will Wohnungen für Reiche

Unumwunden setzt sich Conradin Cramer bei «Telebasel» für die Missachtung des Volkswillens ein («wir müssen einen neuen Kompromiss finden»), wo doch Basel dreimal klar für den Wohnschutz abgestimmt hat. Er will noch mehr Fehlsanierungen («es wird vor allem weniger saniert»). Er will noch mehr langjährige Mietparteien verdrängen («es wird weniger gebaut»). Und wir sollen unsere Wohnungen für Reiche freimachen («ein Riesenproblem für die, die eine qualitativ hochwertige, bezahlbare Wohnung suchen»). Das beleidigt den Mittelstand. Und uns alle.



Contra Wohnschutz: Steinengraben (15.2.2024), Wohnraum vernichtet, jetzt «Helvetia»-Büroraum. Steht teilweise leer!

Urgese will Freipässe für Investoren

Von einer «extremen Wohnverhinderungsinitiative» sprach Luca Urgese im web schon 2021. Heute tönt es bei «Primenews» ebenfalls nach Missachtung des Volkswillens («es ist definitiv Zeit für eine Evaluation und Korrekturen»). Und er befürwortet mietfeindliche Rendite («man macht die Rahmenbedingungen für die Investoren, die Wohnraum schaffen wollen, immer schwieriger»). Auf der Plattform «X» schliesslich treibt er einen Keil zwischen die vielen Fairvermietenden und uns («der Mieterverband masst sich an zu urteilen, wer die «fairen» Vermieter sind»). Urgese will Rendite-Investoren nach Belieben abbauen, bauen und renditesanieren lassen. All das, was unser Gesetz wertvoll macht.

Sie wollen den Wohnschutz erhalten

Zwei Kandidaten zeigen Verständnis für die Wohnbevölkerung.

Atici will bezahlbares Wohnen für Alle

Besonders Menschen mit schmalen Budget liegen Mustafa Atici am Herzen. «Wir dürfen die Leute mit dem kleinen Portemonnaie nicht aus der Stadt vertreiben. Auch nach Renovationen müssen sie in ihren Wohnungen bleiben dürfen», sagt er bei «Primenews». Und zum Wohnschutzgesetz: «Die Investoren können jetzt auch nicht so tun, als sei das Gesetz vom Volk nicht angenommen worden.»



Pro Wohnschutz: Steinengraben, 14 Jahre früher (30.10.2010), bezahlbarer Wohnraum für Familien und Studis. Abgerissen!

Thiriet will starken Öko-Wohnschutz

Jérôme Thiriet setzt sich ein «für einen starken Wohnschutz». Der Auftrag der Stimmbevölkerung laute: «Die Bevölkerung vor Verdrängung schützen, gewachsene Strukturen erhalten, graue Treibhausgas-Emissionen vermindern, und die Stadt sorgfältig, sozial und klimafreundlich instandhalten und weiterbauen». Er weist die Wohnschutzgegner in die Schranken: «Eine Verwässerung der von der Stimmbevölkerung angenommenen Wohnschutz-Initiative, wie dies zurzeit im Grossen Rat versucht wird, lehne ich ab.» Wie der MV Basel sieht er beim verbürokratisierten heutigen Verfahren «Verbesserungspotential in der Umsetzung des Entscheids der Stimmbevölkerung», und zwar «in Bezug auf die Beschleunigung und Vereinfachung von Verfahren und bei den energetischen Sanierungen. Letztere brauchen Anreize, wie es das Wohnschutz-Gesetz auch erlaubt, und gleichzeitig nicht missbraucht werden dürfen.»

Massive Aufschläge: 2 Kämpfe, 2 Erfolge

«Hier wird wie gewohnt gewohnt!» Wer das von sich sagen kann, hat Glück. Denn in Hunderten Miet-Haushalten wächst die Sorge über das Miet-Budget. Viele Investoren wollen unsere Mieten, wie es scheint, um jeden Preis verteuern:

• **Aufschlag Variante A, «Referenzzinssatz»:** Um Dutzende Franken sollen, ohne jegliche Gegenleistung, unsere Mieten steigen.

• **Aufschlag Variante B, «Umfassende Sanierung»:** Hier sollen es Hunderte Franken mehr sein, ohne nützliche Wertvermehrung.

Zum Glück hat der MV Basel wirksame Gegenmittel:

• **«Einsprachen»:** Helfen bei Variante A, denn die «Gegenseite» fürchtet die Einsprachen und reduziert ihre Aufschläge regelmässig. Sie weiss nämlich genau, dass sie unzulässige Pauschalen fordert.

• **«Verfügungen»:** Helfen bei Variante B, weil der Wohnschutz nur noch korrekte Aufschläge erlaubt, und «korrekt» heisst hier «massiv reduziert», weil ja



Beat Leuthardt
Senior Consultant

die Wohnschutz-Kommission die Investoren verpflichtet, ihre Mietzinse zu deckeln.

Das Aufschlagsfieber wird also abgefedert dank unserem Wohnschutz. Deshalb ist er ja auch unter Dauerbeschuss der Investoren,

und wir müssen mit Initiativen und Referenden dagegenhalten. Zum Glück können wir dabei, wie Sie uns ja vielfach versichern, weiterhin auf Ihre volle Unterstützung zählen!

Spenden: Wir stehen vor schwierigen Abstimmungen, mit denen wir die Angriffe auf den Mieterschutz (national) und den Wohnschutz (kantonal) abwehren müssen. Danke für Ihre wiederholte – oder auch gern erstmalige – Spende!

IBAN: CH15 0900 0000 4002 7794 2

