

Basler Mieterzeitung

Mieterinnen- und Mieterverband Basel 1891 www.mvbasel.ch 47.2023

Ab 10. Oktober:
Referendum
UNTERSCHREIBEN!



Keine mietfreundliche Adresse: Schlichtungsstelle an der Grenzacherstrasse 62

Wir wehren uns gegen Abbrüche und gegen Aufschläge

Basel und Riehen kommen nicht zur Ruhe. Das Engagement des MV Basel ist mehr denn je gefragt. Denn die Mietzinsen steigen dramatisch, und die Vermieterseite haut dabei über die Stränge

(siehe Seiten 4-7). Ähnliches gilt bei Wohnhäusern, die trotz unserem Wohnschutzgesetz Angriffen von Renditeorientierten Investoren ausgesetzt sind (siehe Seiten 2-3). Schliesslich kommt

es grad jetzt zu Angriffen aus Bern auf das Mietrecht und den Kündigungsschutz, was dringend Ihre Unterschrift(en) unter unser Referendum erforderlich macht (siehe letzte Seite).

Rendite-Sanierungen zurückgedämmt – jetzt komm

Positiv: Unser Wohnschutzgesetz hat die Rendite-getriebenen Grosssanierungen zurückgedämmt. Negativ: Investoren schwenken auf Rendite-getriebene Abbrüche um, behördlich unterstützt. Unsere nächsten Schritte: Einsprachen und Rekurse zur Durchsetzung des Wohnschutzes, notfalls auch eine Abbruch-Klimaschutz-Initiative.

Ob mit oder ohne Massenkündigungen: Rendite-getriebene Sanierungen ganzer



Pascal Pfister
Co-Präsident
MV Basel 1891

Wohnhäuser sind unsozial, verwerflich und abzulehnen. Sie verdrängen jüngere und ältere Mietparteien. Sie zerstören gewachsene soziale Gemeinschaften. Sie entziehen uns bezahlbare Wohnungen und verteuern dauerhaft

den gesamten städtischen Wohnraum. In allen Quartieren.

Weil die Wohnbevölkerung endgültig genug davon hatte, stimmte sie bereits dreimal innert vier Jahren zugunsten unseres echten Wohnschutzes. Dies ist ein Erfolg für uns alle, denn es bringt vorübergehend etwas Ruhe in unseren Wohn-Alltag.

Angriff auf Einzelhäuser

Doch jetzt drohen die Abbrüche. Mit Abbruch tut sich, so glauben gewisse Investoren, für sie ein neues Schlupfloch auf. Nicht von ganzen Überbauungen, das wäre politisch zu riskant. Nein, sie greifen in ganz Basel Einzelhäuschen oder Häusergruppen an. Zuvor hatten sie sie meist leergeräumt; so, glauben sie, könnten sie die Mietproteste umgehen.

Abbrüche sind ebenso Rendite-getrieben wie die Sinnlosssanierungen. Und genau so verwerflich, genau so unsozial. Abbrüche verdrängen jüngere und ältere Mietparteien. Sie zerstören bezahlbaren Wohnraum. Und sie verändern den Charakter des Quartiers. Alles, wovon unser Wohnschutzgesetz schützt, weshalb dieses Gesetz ein Abbruchverbot mit Erlaubnisvorbehalt vorsieht: Abbruch kann nur im Ausnahmefall sozial und ökologisch vertretbar sein.

Verdichtung als Vorwand für Spekulation

Doch daran halten sich gewisse Investoren und Kleinspekulanten nicht. Stattdessen verfolgen sie zwei parallele Strategien:

- Aus den Reihen städtischer Mehrfamilienhäuser wollen sie einzelne «Zahnlückenhäuser» herausbrechen, also solche Liegenschaften, welche dank der städtischen Maximalverdichtungsstrategie noch aufgestockt werden könnten.

- Und in den Aussenquartieren nehmen sie sich kleine Eckhäuser mit viel Umschwung und schönem Baumbestand vor und wollen dort ebenfalls überverdichtete Blöcke hinstellen.

Ihnen zuhulfe kommt der Zonenplan, vor dessen Tendenz zur Über-Verdichtung wir vom MV Basel bereits 2018 gewarnt hatten – und nun leider Recht erhalten. Mit ihrer Wachstums-Gläubigkeit hat

die Basler Regierung überall Aufstockungsmöglichkeiten geschaffen.

Mit Aufstockung wäre das Wohnschutzgesetz einverstanden, soweit es nur um ein – ökologisch hervorragendes – zusätzliches Stockwerk oberhalb der geschützten bezahlbaren Wohnungen gehen würde. Allein, die Renditeinvestoren nehmen dies zum Anlass, abzubrechen statt aufzustocken. Und erdreisten sich auch noch, ihre Rendite als «Massnahme zur Bekämpfung der Wohnungsnot» zu verkaufen.

Einsprachen gegen Behördenwillkür

Gegen die neue Abbruchwelle und gegen Schlupflöcher wehren wir uns mit viel Aufwand. Seit Monaten schreiben wir Einsprachen und Rekurse. Wir wägen dabei stets sorgfältig die Grundprinzipien gegen die Kostenrisiken ab. Und haben nun endlich erste juristische Entscheidansätze.

Diese sind nicht ermutigend. Die Verwaltungsbehörden schützen die Schlupflöcher der Abbruchspekulanten. Sie lehnen das Prinzip des Abbruchverbots mit Erlaubnisvorbehalt ebenso ab wie dessen Anknüpfung an ökologische Leistungen.

Selbst das Amt für Umwelt und Energie wendet sich gegen unseren Wohn-Klimaschutz und fühlt sich für die ökologischen Aspekte des Wohnschutzgesetzes nicht zuständig, sondern nur dem eigentlichen («technischen») Energiegesetz verpflichtet. Als ob es juristisch von Bedeutung wäre, wie die Gesetze benannt sind, deren Massnahmen den Klimawandel wirksam bekämpfen sollen.

JA zu Verhandlungs-Diplomatie, NEIN zu Investoren

Der MV Basel bleibt seiner Linie treu, wenn immer möglich mit der Gegenseite Einigungsverhandlungen anzuregen. In neun von zehn Fällen verhilft diese MV-Diplomatie zu juristisch verbindlichen gütlichen Einigungen. Prominentester Fall ist wohl der Schorenweg; dort konnten die Mietparteien dieser Tage zu vorteilhaften Konditionen in ihre Wohnhäuser zurückkehren.

Keine «Verhandlungen» führt die MV-Diplomatie indes, wenn die Gegenseite von vorneherein nicht verhandlungsbereit ist. Dies ist regelmässig der Fall, wo Investoren neuerdings ihre Rendite-Abbrüche durchsetzen wollen (siehe Haupttext oben).

In den vergangenen Monaten erhielt der MV wiederholt Schreiben, die ihn für die Grossartigkeit solch fragwürdi-

ger Abbruch- und Neubaupläne begeistern sollten. Schmusige Formulierungen bildeten die Regel, darunter der «Vorschlag für einen gemeinsamen Spaziergang in den Langen Erlen». Eher wütend, arrogant und gar drohend waren dann Folgebriefe, wenn ein Investor einsehen musste, dass sich der MV nicht ohne jedes Vergleichsangebot auf Plaudergespräche einlässt.

en die Rendite-Abbrüche

Unsere neuen Allianzen

Doch wir sind weiterhin sehr gut aufgestellt. Gerade aus ökologischen Kreisen erhalten wir viel Unterstützung im Sinne von: «Abbruch ist unökologisch», «Abbruch verschwendet graue Energie», «Besser konsequent aufstocken und den Bestand schützen». Es bewährt sich heute, dass wir in unserer schon seit zwei Jahrzehnten (!) bestehenden «Arbeitsgruppe Architektur- und Baufachleute» zusätzliche Kontakte und Kenntnisse aufbauen. Der Unterstützung jüngerer, nicht dem reinen Profit verpflichteter

Baufachleute sind wir uns dabei gewiss.

Was ist, wenn unser Wohnschutzgesetz weiterhin von Behörden, Immolobby und Investoren torpediert wird, und wenn die Gerichte wie so oft behörden- und investorenfreundlich entscheiden sollten? Dann kommt unsere Abbruch-, Klima- und Bürokratieschutz-Initiative zum Tragen. Sie vereint den klassischen Wohnschutz (Erhalt bezahlbaren Wohnraums aus sozialen Gründen) mit den Bedürfnissen ökologischen Sanierens («Nur das sanieren, was nooche-n-isch», dies dafür ökologisch topp).



Vom Rendite-Abbruch bedrohtes modernes Gebäude an der Neubadstrasse Ecke Laupenring (ein Verstoß gegen Wohnschutz und Klimaschutz; unsere Einsprache hängt)

-Arroganz

Neuerdings lautet die «Drohung»: «Wir sagen's der baz!» Tatsächlich hat jene Zeitung wohl ein grösseres Interesse, ihre seit Monaten andauernde einseitige Anti-Wohnschutz- und Anti-MV-Kampagne im Boulevardstil (Stichworte zuletzt: «Ackerstrasse», «Rainallee») fortzusetzen. Als nächstes würden sich dann wohl als Bashing-Objekte die «Clarastrasse» oder die «Solothurner-

strasse» aufdrängen. Auch dort sind unökologische, Rendite-orientierte Abbrüche geplant - und nicht wie von der Bevölkerung verlangt ökologisch sinnvolle Sanftsanierungen.

Impressum:

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

Durchbruch jetzt!

«Es gibt keine Wohnungsnot» verkündete die sogenannte Denkfabrik Avenir Suisse Ende August realitätsfremd. Und forderte eine liberalisierte Wohnpolitik ganz im Sinne der Immobilienlobby. Die zynischen Aussagen der Ultra-Liberalisierer zeigen, dass der Immobilienwirtschaft die immer mehr aufkommende Kritik an ihren übersteigerten Renditen Sorgen macht. Überall in der Schweiz beginnen sich Mieterinnen und Mieter zu wehren. Gerade hat der MV Zürich eine Wohnschutz-Initiative nach Basler Vorbild lanciert, und auch der MV Luzern will per städtischer Unterschriftensammlung das Wohnraumerhaltungsgesetz zurück.

Wohnungsnot und Mietzinsnot

Wir vom Basler Mieterinnen- und Mieterverband kennen die Wohnungsnot von Ihrer Seite, also aus praktischer Anschauung. Wir wissen von Ihnen – Menschen, die sich seit Jahren an uns wenden, weil ihre Wohnungen renditesaniert werden, so dass sie sich diese nicht mehr leisten können. Der Begriff Wohnungsnot ist hierfür zu eng: Wir sprechen seit Jahren auch von der Mietzinsnot. Denn das Problem sind steigende Mietzinse, Massenkündigungen und Verdrängung. Not bringt das allemal.

Endlich in Ruhe wohnen!

Die Basler Stimmbevölkerung – und Sie alle – haben in mehreren Abstimmungen gezeigt, dass die Mietzinsnot real ist und dass sie ihr mit dem Wohnschutz ein Ende setzen will. Die Vertreterinnen und Vertreter der Immolobby würden den demokratisch legitimierten Wohnschutz am liebsten gleich heute wieder rückgängig machen. Dabei wurde er bis heute noch gar nicht vollständig umgesetzt.

Noch nicht am Ziel

Sie und wir alle können uns als Mieterinnen und Mieter noch nicht zurücklehnen. Gemeinsam mit uns – Ihrem Verband – sowie allen weiteren interessierten Kreisen haben wir uns weiter für Ihre Interessen einzusetzen.

Pascal Pfister

Co-Präsident MV Basel 1891

Hypoziins-Beratungen: Mehr als jeder zweite Aufsch

Sehr gut berieten und unterstützten wir mehrere hundert Mitglieder mit ihren Hypoziins-Mietaufschlägen. Positiv: So liess sich schätzungsweise weit über die Hälfte der Aufschläge beseitigen oder reduzieren. Unbefriedigend bleibt, wie die Mietschlichtungsstelle ihren Job macht.

Wir hatten Ihren Ansturm erwartet. Unsere Beratungsteams hatten sich monatelang minutiös darauf vorbereitet. Denn wir waren uns sicher, dass per 1. Juni 2023 der behördliche Referenzzinssatz von 1¼ auf 1½ Prozent ansteigt.



Patrizia Bernasconi
Geschäftsführerin
MV Basel 1891

Schon rasch ergab sich ein grosser Andrang. Und Ihnen allen konnten wir einen günstigen Beratungstermin geben. In Sonderschichten berieten sich unsere Fachleute mit Ihnen und gaben

Ihnen die entscheidenden Tipps. Alle unsere Mitglieder verliessen soweit ersichtlich mit grosser Erleichterung unsere Räumlichkeiten.

Es zeigte sich sehr früh, dass sehr viele der Aufschläge nicht korrekt berechnet sind. Aufgrund der von uns empfohlenen Anfechtungen zuhanden der Mietschlichtungsstelle reagierten viele Vermieterschaften und krebsten zurück.

Aufschlagen um jeden Preis

Ein Aufschlags-Muster zeigte sich bisher durchs Band weg: Die Vermieterschaft ging jeweils schematisch vor und wollte so das Maximum für sich herausholen. Kaum jemand machte sich dabei die Mühe, frühere ungenügend weitergegebene oder mit Gegenforderungen verrechnete Senkungen korrekt nachzurechnen. Man überliess es den Mietparteien und dachte sich dabei wohl: «Vielleicht merken sie es, vielleicht auch nicht.» Diese Kritik gilt speziell auch für «Immobilien BS».

Wer sich in unserer Sonder-Rechtsberatung beraten liess, profitierte natür-

lich von unseren Hinweisen auf die Fehler und Auslassungen in den Aufschlagsformularen. Es lohnte sich also, fein säuberlich nachzurechnen und die Kostenstände minutiös nachzuprüfen – selbst auf zehn Jahre zurück oder mehr. Wir waren in solchen Fällen für Sie da und berieten Sie, wie Sie am Vorteilhaftesten mit der Vermieterseite verhandeln sollten, um zum für Sie bestmöglichen Ergebnis zu gelangen.

In zehn Jahren fast 10'000 Franken zu Unrecht abkassiert

In Einzelfällen zeigte sich, dass in früheren Senkungen fälschlich Gegenpositionen reingeschmuggelt wurden. Dokumentiert ist der Fall einer Liegenschaftsverwaltung, in dem die Vermieterseite innert zehn Jahren ungerechtfertigte Bereicherungen in Höhe von fast 10'000 Franken eingestrichen hatte.

Zwei grosse Schlupflöcher tun sich zugunsten der Vermieterschaften auf. Da ist die sogenannte Unterhaltsteuerung: Regelmässig rechnen sie zu den 3 Prozent Hypoziins-bedingter Miet-Aufschlä-

Unsere Rechtsberatungs-Teams: Hilfreich, freundlich, kompetent und motiviert

Seit vielen Jahrzehnten ist die Rechtsabteilung unser Prunkstück. Im laufenden Jahr ist sie – neben den ebenso wichtigen Aufgaben der Administration oder der weiteren Abteilungen (Wohnfachberatung, Medien, Gruppenfälle/Sammelklagen und Wohnschutz) – noch weit stärker als sonst gefordert.

So kommen seit Mitte Jahr zu den weit über 10'000 Einzel-Rechtsberatungen pro Jahr auch noch die Sonderleistungen wegen des per 1. Juni 2023 amtlich angehobenen Referenzzinssatzes («Hypoziins-Aufschläge») hinzu.

Frühzeitig konnten wir uns mit kompetenten Fachleuten verstärken. Neu im juristischen Team sind **Ada Mohler** (Geschäftsführerin der DJS Basel) und **Rafael Briner** (Jurist, Wohnschutz- und Wohnfachexperte). Sie leisten seit Juni 2023 ebenso intensive und kompetente Rechtsberatung wie die bewährten Bisherigen **Peter Steiner**, **Franziska Dürr**, **Bernhard Itschner** und **Johan Göttl**.

Hinzu kommen unsere externen Fachleute, also unsere Vertrauensanwältinnen und Vertrauensanwälte: RAin **Kathrin Bichsel**, RAin **Diana Göllrich**, RA **Christoph Rudin**, RA Dr. **Nicolas Roulet**, RAin **Eva Jacqueira** und neu RAin **Renate Jäggi**, sowie unser nichtanwaltschaftlicher Experte **Ruedi Spöndlin**. (Zum Rechtsdienst des Kantons Baselland gewechselt hat leider unsere bisherige Vertrauensanwältin RAin **Nina Blum**.) Auch

sie unterstützen uns in Sonderschichten.

Und schon bereiten wir uns auf die zweite Welle vor, die mit leider hoher Sicherheit per 1. Dezember 2023 zu erwarten ist. Lesen Sie dazu auf der nächsten Doppelseite über die Tricks der Vermieterschaften, die ambivalente Rolle der Basler Mietschlichtungsstelle und über unsere Tipps im Hinblick auf den 1. Dezember 2023.



Ada Mohler und RA Rafael Briner ergänzen unser juristisches Team, während RAin Nina Blum uns leider verlässt (v.l.n.r.)

lag wird korrigiert!

ge noch ½ Prozent bis 1 Prozent (!) Pauschale hinzu. Wir von den Mieterverbänden halten dies für grundsätzlich unzulässig. Und immerhin sagt auch das Bundesgericht, dass solche Unterhaltssteuerung, wenn schon, nicht durch eine Pauschale abgegolten werden darf, sondern im Einzelfall mit aufwändigen Berechnungen nachgewiesen werden muss.

Macht die Basler Schlichti ihren Job?

Diese Mühe machen sich die Vermieter-schaften nie. Es ist also an den Mietpar-teien, hier Gerechtigkeit zu erhalten. Wenn nötig mit dem Gang zu den Ge-richten.

Das zweite Schlupfloch: die Rendi-te. Falls die Vermieterschaft schon bis-her zu viel verlangt, darf der Hypozins-bedingte Aufschlag nicht verlangt wer-den, weil dadurch die Rendite übermäs-sig würde. Doch diverse Indizien deuten

darauf hin, dass sich die Basler Miet-schlichtungsstelle von solchen Berech-nungen «verschonen» will. Auch hier ist es an der Mietpartei, sich vor den Ge-richten jene Gerechtigkeit zu verschaf-fen, die das Bundesgericht ihnen gewäh-ren müsste.

Aufmerksam bleiben – es ist Ihr Geld!

Unser vorläufiges Fazit aus der ersten Aufschlags-Welle: Sich erkundigen lohnt sich! Sich zu wehren kann bares Geld einbringen. Und spätestens bei der zwei-ten Aufschlags-Welle, die ab 1. Dezem-ber 2023 eintreffen wird, heisst die De-vised: Schicken Sie uns unter allen Um-ständen Ihre vollständigen Unterlagen zu. Und wehren Sie sich gegebenenfalls vor Schlichti und Gericht. Als Mieterin und Mieter benötigen Sie weiterhin einen langen Atem. Wir sind auf Ihrer Seite!



Eine besonders zweifelhaft vorgehende Liegenschaftsverwaltung: Sie hängt am Tropf ihrer Grossinvestoren, so dem SIAT Fonds (Schorenweg!), und überheuscht systematisch

Unsere Grossrätin entlarvt die «Immobilien BS»

Unsere Geschäftsleiterin Patrizia Bernasconi ist ja auch langjährige Grossrätin. Und in dieser Eigenschaft verlangte sie im Kantonsparlament noch im Juni, dass «Immobili- en BS» für ihre staatlichen Liegenschaf-ten auf die Überwälzung der Hypozins-aufschläge verzichte.

Dem Zinsanstieg müsse «nicht zwin- gend eine Erhöhung der Mieten folgen», mahnte sie: Bei den staatlichen Liegen- schaften habe «der Regierungsrat direk- ten Einfluss, und er könnte auf die Miet- zinserhöhungen verzichten». Hinzu kom- me, dass die Immobilien BS frühere Hypo- zins- bedingte Senkungen «geschmälert» hätten, indem sie die verpönten Unter- haltspauschalen gegengerechnet und «da- mit die Teuerung zulasten der Mietpartei- en mehrfach mitberechnet» habe.

Die mündliche Antwort der Finanzdi- rektorin - immerhin ehemalige Vertrau- ensanwältin und Rechtsberaterin des MV Basel - fiel enttäuschend aus und enthielt keinerlei Entgegenkommen gegenüber der von Zinslasten gedrückten Wohnbe- völkerung.

Noch schlimmer: Inzwischen ist aus dem Rechtsalltag klar, dass die «Immobili- en BS» auf ihrem rigiden Wirtschaftskurs bleiben und wohl unkorrekte Aufschläge durchzusetzen suchen. Dank unseren Son- derberatungen und dank engagierten Mit- gliedern können solche «Fehler» aufge- deckt werden.

Interpellation Nr. 88 (Juni 2023)
betreffend IBS und Referenzzinssatz

Der für Mietzins relevante Referenzzinssatz ist per 2. Juni 2023 gestiegen. Diese Referenzzinssatz-Erhö- hung kommt in einem un- Teuerung liegt massiv zu, Nachforderungen für die Energiekosten Mietzinsen bewegen sich bereits auf hohem Niveau. Die Caritas Mittelstandes. Grundsätzlich ist es so, dass auf die Steigung des zwingend eine Erhöhung der Mieten folgen muss. Dafür braucht Vermieterschaft.

Die IBS verwaltet die Liegenschaften im Finanzvermögen. Da ha Einfluss, und er könnte auf die Mietzins-erhöhungen verzichten.

Die IBS hat in der Vergangenheit die Referenzzinssatzsenkung weitergegeben. In den meisten Fällen hat die IBS diese Senkung zu 1 Prozent Kostensteigerungspauschale pro Jahr aufgeschlag- Pauschale ist bei den Mieterverbänden verpönt, da damit die Teil mehrfach mitberechnet wird und somit eine zu geringe Senkung wäre es, keine Pauschale mitzuberechnen.

Für eine korrekte Berechnung des neuen Mietzinses dürfte also Kostensteigerungspauschale berechnen, sondern müsste auch berechneten Pauschalen abziehen. Nur so kann die richtige Miet- und Mieter eruiert werden, und nur so kann verhindert werden, d Erhöhung anfechten.

Deshalb bittet die Unterzeichnete um Beantwortung der folgenden

1. Ist der Regierungsrat aufgrund der allgemeinen wirtschaftl Jahresabschlusses und Budgets bereit, auf die Erhöhung
2. Wenn nicht, aus welchen Gründen?
3. Falls der Regierungsrat nicht bereit wäre, auf die Erhöhung wenigstens dazu bereit, bei allfälligen Erhöhungen der Miet Kostensteigerungspauschale zu verzichten, und gleichzeitig verrechneten Pauschalen abzuziehen, um die korrekte Mi

Patrizia Bernasconi

Hypozins-Beratungen: Die Tricks der Vermieterseite

Welche Tricks haben Grossinvestoren und Liegenschaftsverwaltungen auf Lager? Und in ihrem Schlepptau auch gewisse «kleine Hülsibitzer»? Dank unseren Rechtsberatungen

durchschauten viele Mietparteien diese Tricks und wehrten sich erfolgreich gegen überrissene Aufschläge. Doch vermietetfreundliche Behörden machen uns das Leben schwer.

Unzulässige Unterhaltskosten-Pauschalen

Belegen statt Pauschalieren

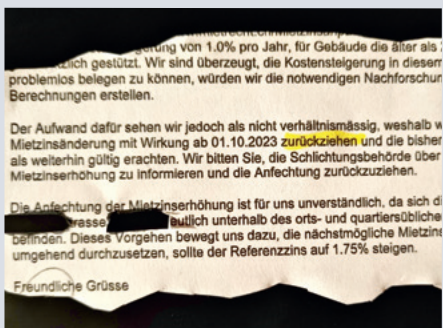
Ausgangslage: Zur 3-prozentigen Erhöhung wegen gestiegenem Hypozins fügt die Vermieterseite regelmässig noch eine «Unterhaltskosten-Pauschale» hinzu. Zusammen mit der weiteren Erhöhung gestützt auf den Landesindex der Konsumentenpreise macht dies schnell mal 5, 6 oder mehr Prozent an Erhöhung aus.

Der Trick: Diese Unterhaltsteuerung bedeutet eine «automatische» Teuerungszulage für die Vermieterschaft, und zwar zusätzlich zur erwähnten Landesteuerung.

Unsere Kritik: Wieso sollen Hausbesitzer, die für den Unterhalt Arbeiten vergeben, zusätzlich zur Landesteuerung noch eine zweite Teuerungsprämie erhalten? Jede Arbeitnehmerin und jeder Angestellte würde sie darum beneiden. Die Mieterverbände halten dies für schreiendes Unrecht.

Unsere gemeinsamen Erfolge: Bisher können wir viele Dutzend Erfolge vorweisen. Denn wenn eine Mietpartei die zusätzliche Unterhalts-Teuerung infrage stellt, kneift der Vermieter regelmässig und zieht die Pauschale zurück oder reduziert sie.

Unser Tipp per 1. Dezember 2023: Sich nicht bluffen lassen! Sofort, wenn der neuerliche Aufschlag ins Haus flattert, die Unterlagen an unsere Rechtsberatungs-Teams senden. Und wenn immer möglich und empfohlen sofort Einsprache machen.



Eine traurige, aggressive Reaktion («Angriff ist die beste Verteidigung?»).

1 volles Prozent? Sicher nicht !

Ausgangslage: Fast immer wird Unterhaltsteuerung pauschal verrechnet. So vermeidet die Vermieterseite, ihre Handwerks- und übrigen Rechnungen über mehrere Jahre hinweg buchhalterisch aufbereiten zu müssen.

Der Trick: Er besteht in dieser Pauschalierung. Schon das übliche halbe Prozent pro Jahr dürfte in den meisten Fällen überhöht sein. Besonders unrühmliche Verwaltungen wie die «Wincasa» verlangen gar ein volles Prozent pro Jahr. Nicht viel besser sind die «Immobilien BS».

Unsere Kritik: Als «unzulässig» bezeichnet das Bundesgericht solche Pauschalen. Es verlangt, dass eine allfällige Unterhaltsteuerung minutiös und korrekt errechnet wird.

Unsere gemeinsamen Erfolge: In vielen Fällen krebst die Vermieterseite zurück, wenn die Mietschlichtungsstelle sie darüber informiert, dass die Mieterschaft die Erhöhung überprüft haben will. Diese Erfolge zeigen zum einen die positiven Feedbacks dankbarer Mitglieder. Und indirekt auch, indem bereits angesetzte Schlichtungsverfahren zurückgezogen werden können.

Unser Tipp per 1. Dezember 2023: Einsprache machen, wenn der neuerliche Aufschlag ins Haus flattert, nach vorgängiger Beratung durch unsere Rechtsberatungs-Teams.

Mietzinsänderung	Bisher Fr.	Neu Fr.
Mietzins ohne Nebenkosten	1'762.00	1'907.00
Nebenkosten (z. B. Warmwasser- und Betriebskostenkonto)	200.00	200.00
if pro Monat	1'962.00	2'107.00
re Begründung		Anpassung im Fr.
aktuelle Referenzzinssatz von 1.25% per 03.03.2020 auf 1.5% per 02.08.2023		52.85
eingesparter Zins von 88.9 Pkt. per 29.02.2020 auf 104.9 Pkt. per 30.04.2023		36.35
einmalige Kostensteigerung von 29.02.2020 ausgeglichen bis 30.04.2023		-55.60
if Nettomietzins-Anpassung gerundet		145.60
behältlich noch nicht realisierte Mietzins-Erhöhrungs-Reserve(n):		
und Mietzinsbasis (Referenzzinssatz 0.00%, Teuerungsausgleich 0.0%,		
anstiegung 0.08%)		0.08 %
spätere Geltendmachung der vorstehend genannten Mietzinsreserven gemäss Art. 18 VMWG bleibt		
erhalten.		
andere einseitige Vertragsänderungen (Umschreibung und Miete Begründung):		
1 Sie darauf aufmerksam, dass diese Mietzinsänderungen bzw. andere einseitige Vertragsänderungen		

Ein typischer Versuch dieser Verwaltung, unzulässig 1 Prozent Unterhaltsteuerung durchzusetzen.

Weitere Vertragsverletzungen !

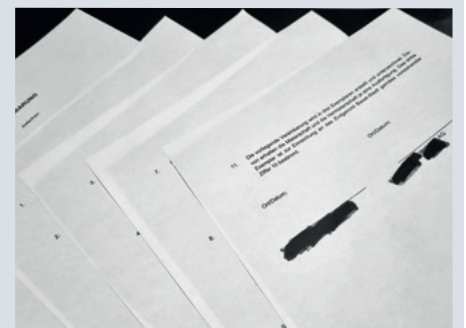
Ausgangslage: Aufschlagspauschalen werden an Mietparteien verschickt, obwohl sich diese Mietparteien früher per Sammelklage gemeinsam mit uns gegen die damalige Renditesanierung und nachfolgende Aufschläge gewehrt hatten, und zu deren Gunsten wir mit dem Gegenanwalt juristisch verbindliche Vergleichsvereinbarungen abschliessen konnten.

Der Trick: Eine Vereinbarung bedeutet, dass sämtliche Kosten des Unterhalts damals ausgeglichen worden waren. Der Zähler beginnt quasi bei Null, und es besteht rechtlich kein Raum für eine Unterhaltspauschale.

Unsere Kritik: Die Verwaltung geht missbräuchlich vor und schaut sich nicht mal ihre eigenen juristischen Vergleichsvereinbarungen an, sondern lässt «den Computer» überhöhte Aufschläge verschicken und lässt es so drauf ankommen.

Unsere gemeinsamen Erfolge: Die Mietparteien merken es zum Glück und kommen zu uns! So konnten wir diesen Aufschlag erkennen, und die Mietpartei konnte ihn abwenden.

Unser Tipp per 1. Dezember 2023: Alle, die bereits bisher in einer Sammelklage mitgemacht haben und glaubten, nach vollendeter Sanierung in Ruhe gelassen zu werden, sollten besonders wachsam sein und sich mit jedwedem künftigen Aufschlag sofort an unsere Rechtsberatung wenden.



So sieht – im Rahmen einer Sammelklage – eine solche Vergleichsvereinbarung aus, die die Unterhaltspauschale missbräuchlich macht.

– und wie sie entlarvt werden!

Verheimlichte Rendite-Berechnungen

Bschiss der Vermieterseite

Ausgangslage: Die Vermieterseite verschickt die Aufschläge wegen Hypozins und packt die beiden Teuerungen (siehe linke Seite) oben drauf. Zur Rendite, die sie mit dem höheren Mietzins erzielen will, äussert sie sich indes nicht.

Der Trick: Die Vermieterseite gibt keinerlei Auskunft darüber, ob ihre Rendite nach der Erhöhung noch im Rahmen liegt oder ob sie gemäss Gesetz «übermässig», also überhöht oder abzockend ist.

Unsere Kritik: Laut Gesetz dürfen Hypozins-bedingte Erhöhungen nur vorgenommen werden, wenn dadurch die Rendite eben nicht übermässig wird. Die Vermieterseite müsste eine minutiöse Rendite-Berechnung vorlegen.

Unsere gemeinsamen Erfolge: Erfolge sind uns bisher nicht beschieden. Obwohl alle unsere Mitglieder dies mit unserem Anfechtungsbrief verlangen, werden sie von der Vermieterseite und von der Schlichti ins Leere laufen gelassen.

Unser Tipp per 1. Dezember 2023: Beim erwarteten zweiten Aufschlag werden solche Rendite-Berechnungen noch wichtiger werden. Auch im nächsten Anfechtungsbrief wird dies ausdrücklich drinstehen. Wer die Kraft und einen langen Atem hat und wer den Aufwand in Kauf nimmt, diese Rendite-Berechnung zu verlangen und durch die Instanzen durchzuziehen, wird von uns noch so gern unterstützt.



Keine Verwaltung rät ihren Hauseigentümerschaften – soweit bekannt – zu einer korrekten und seriösen Rendite-Berechnung. Auch auf deren websites findet sich nichts dazu. Obwohl dies so ehrlich und zwingend wäre wie etwa die Preisanschreibepflicht bei Coop und Migros.

Schlichti drückt sich

Ausgangslage: Eine Mieterseite hat den Aufschlag auf unsere Empfehlung hin bei der Mietschlichtungsstelle an der Grenzacherstrasse 62 angefochten. Die Vermieterseite nimmt an der Verhandlung teil. Sie legt jedoch keinerlei Unterlagen zur Berechnung ihrer Rendite vor.

Der Trick: Die Schlichtungsstelle müsste von Amtes wegen die Rendite-Unterlagen einfordern und berechnen. Erkennt sie eine überhöhte Rendite, muss sie den Aufschlag abweisen. Ebenso bei ungenügenden Unterlagen. So verlangt es das Gesetz. Tatsächlich drückt sie sich davor. Sie verzichtet regelmässig auf die Rendite-Berechnung, ja sie verzichtet sogar darauf, überhaupt nur die Unterlagen zu verlangen.

Unsere Kritik: Diese Schlichti drückt sich vor ihren Pflichten, indem sie sich regelmässig weigert, die Rendite wie gesetzlich verlangt auf deren Korrektheit zu prüfen. Die Vermieterseite kennt diese mietschlichterliche Praxis und nutzt dies weidlich aus.

Unsere gemeinsamen Erfolge: Erfolge sind uns bisher nicht bekannt, da es schwierig ist, gegen die Schlichti in ihrer heutigen Zusammensetzung zu bestehen.

Unser Tipp per 1. Dezember 2023: Beim erwarteten zweiten Aufschlag werden Rendite-Berechnungen noch wichtiger werden. Verlangen Sie diese Berechnungen und beharren Sie, wenn nötig mit unserer Unterstützung, auf den Unterlagen.



So einschüchternd wie der neue Bau, indem die Schlichti derzeit tagt (siehe Titelbild), kommt auch ihre Praxis bei vielen Mietparteien an.

Wachsam bleiben!

Als die Mietzinse infolge des Anstiegs des damals noch im Gesetz verankerten Hypothekarzinses in Basel den Höchststand von 6¾ Prozent im Jahre 1991 erreichten, konnten die Vermieter immer den Mietzins erhöhen, auch wenn auf der Liegenschaft selber keine Hypothek mehr lastete oder der Vermieter tatsächlich einen tieferen Hypothekarzinssatz hatte. Endlich sank dieser ab dem Jahre 1993 kontinuierlich.

Im September 2008 kam dann der Schnitt. Der Mieterinnen- und Mieterverband konnte erreichen, dass



Kathrin Bichsel
Co-Präsidentin
MV Basel 1891

nun schweizweit fortan der sogenannte Referenzzinssatz gilt; dieser trat an die Stelle des früher massgebenden kantonalen Zinssatzes für variable Hypotheken und hat zu einer Verbesserung für das Portemonnaie

der Mietenden geführt. Der Referenzzinssatz sank vor drei Jahren auf das Rekordtief von 1¼ Prozent.

Seit dem laufenden Jahr sehen sich nun die Mietenden damit konfrontiert, dass dieser erstmals seit 30 Jahren (!) wieder ansteigt. Erschwerend kommt hinzu, dass infolge der Inflation die Vermieter zusätzlich ihr gesetzlich verbrieftes Recht «auf Überwälzung der Teuerung» auf ihrem Eigenkapital - im Arbeitsrecht existiert so ein Automatismus leider nicht – verlangen können.

Den Vermietern spielen häufige Mieterwechsel in die Hände, da bei Abschluss eines neuen Mietverhältnisses der Referenzzinssatz angepasst werden konnte, ohne dass die früheren Senkungen weitergegeben werden mussten, was zu einer zusätzlichen Teuerung der Mietzinse beitrug. Und bei langjährigen Mietverhältnissen wurde oft die Senkung des Referenzzinssatzes nicht weitergegeben.

Es gilt nun wachsam zu sein und sich unbedingt von uns beraten zu lassen; sonst bleibt nur das Nachsehen.



NEIN zum Angriff auf das Mietrecht!

www.mietrechts-angriff-nein.ch

Unser Referendum gegen die Angriffe auf den Mieterschutz: Jetzt braucht es dringend Ihre Unterschrift !

Schauen Sie bitte ab 10. Oktober 2023 besonders genau in Ihren Briefkasten. Denn Sie erhalten wichtige Post von unserem Zentralsekretariat in Bern. Inhalt: Der (Doppel-) Unterschriftenbogen mit unserem wichtigen und aktuellen Referendum gegen die Angriffe auf unseren Mieterschutz.

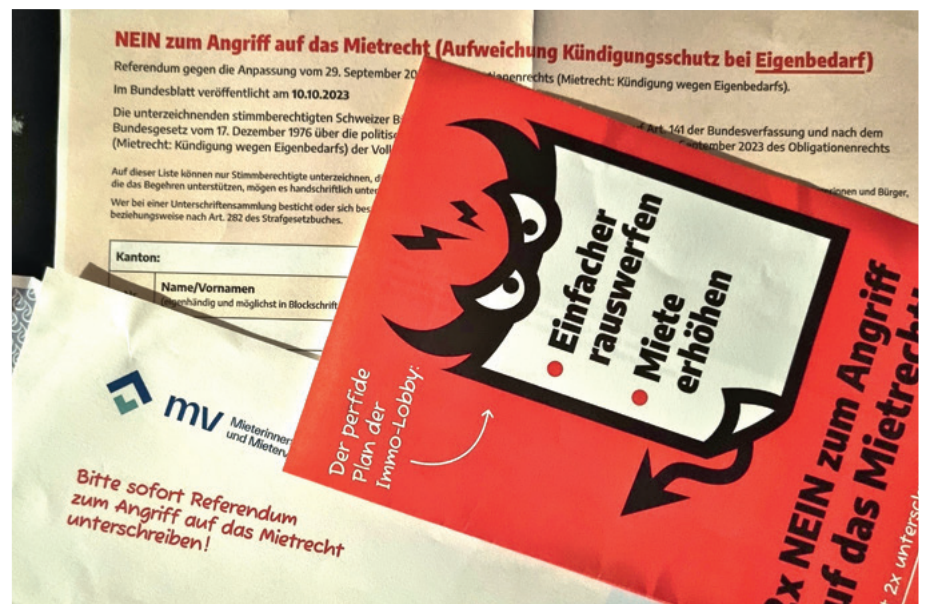
Dieser Tage kommt es in Bern zu einem Angriff auf uns alle. Auf Beschluss im Bundesparlament soll man uns einfacher rauswerfen (und anschliessend die Mieten leichter erhöhen) können.



Spenden: Unser Engagement kostet Geld, nebst unseren nationalen Einsätzen weiterhin auch für den kantonalen Miet- und Wohnschutz. Danke für Ihr getreuliches – oder auch gern erstmaliges – Spenden!
IBAN: **CH15 0900 0000 4002 7794 2**

Der jetzige Angriff gilt dem Kündigungsschutz, nur schlecht getarnt mit den juristischen Begriffen des Eigenbedarfs und der Untermiete. Es ist wichtig, dass wir hier das Referendum wuchtig zustande bringen und in der nationalen Abstimmung im kommenden Jahr 2024 dann auch klar gewinnen.

Alle Einzelheiten und die überwältigenden Argumente gegen diese Verschlechterungen des Mietrechts finden Sie unter: www.mietrechts-angriff-nein.ch. Oder fragen Sie uns vom MV Basel 1891 am Claraplatz.



Auf unserer Seite!



Sarah Wyss, die langjährige bisherige Nationalrätin, bekennt sich zum MV Basel und setzt sich dabei aktiv für unseren Basler Miet-Wohnschutz («Wohnschutz und Klimaschutz gehören zusammen») ein. Wir empfehlen, sie wieder in den Nationalrat zu wählen.

Der MV Basel 1891 unterstützt Mitglieder, die sich für die Anliegen des Miet- und Wohnschutzes - für uns alle also - vorbildlich einsetzen und auch im Bundeshaus aktiv kämpfen.

Dies gilt auch bei den Wahlen jetzt am 22. Oktober 2023. Nationalrätin Sarah Wyss hat sich beispielsweise im Herbst 2021 im Rahmen unserer Abstimmungskampagne aktiv für uns und unser Wohnschutzgesetz («JA zum ECHTEN Wohnschutz!») eingesetzt.

Der Vorstand des MV Basel 1891 bittet daher alle seine Mitglieder, unabhängig von ihren übrigen Wahlstimmen und unabhängig von ihrer parteipolitischen Ausrichtung, Nationalrätin Sarah Wyss ihre Stimme zu geben.

Wählen gehen!

Hätten wir in Bern mehr Ratsmitglieder von der Art von Sarah Wyss, dann wäre das (Doppel-) Referendum, zu dem wir oben auf dieser Seite aufrufen müssen, gar nicht nötig. Grad jetzt im Herbst 2023 ist es extrem wichtig, dass wir die «richtigen» Personen im Nationalrat haben, die sich auch tatkräftig für uns Mieterinnen und Mieter einsetzen. Denn die Angriffe auf unser Mietrecht, die wir mit dem (Doppel-) Referendum abwehren müssen, haben wir den rechtsbürgerlichen Hardlinern in Bern zu verdanken. Darunter sind leider auch Basler Politikerinnen, eine davon sogar an vorderster Front im Kampf für die Vermieterprüfunden und gegen uns Mieterparteien.