

Juni 2011

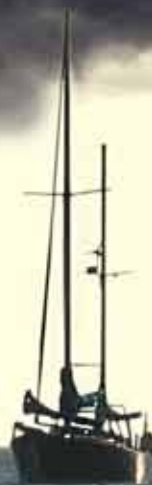
M&W

MIETEN & WOHNEN

www.mieterverband.ch/basel

www.mvbasel.ch

Sonderausgabe
des MV Basel



Die Ruhe vor dem Sturm?

Jahresbericht 2010

Einladung zur Jahresversammlung vom 21. Juni 2011

Jetzt unterzeichnen: 2 neue Initiativen!

MV 

Mieterinnen- und Mieterverband

Geschätzte Mitglieder
Liebe Leserinnen und Leser

Benötigten Sie kürzlich den kompetenten und wertvollen Rat unserer Rechtsberatung? Wenn Sie eine unserer Rechtsberatungsstellen aufsuchten, konnten Sie sicher feststellen, dass mit Ihnen eine Vielzahl von Personen ebenfalls unsere Dienstleistung in Anspruch nahm. Wir stellen in unserer Beratungstätigkeit fest, dass die mietrechtlichen Probleme zunehmend komplexer werden. Trotz dem Referenzzinssatz, der sich auf einem einmaligen Rekordtief von 2,75 Prozent befindet, wird der Wohnraum vor allem in den Städten immer teurer. Die Landflucht ist längst Vergangenheit und ein richtiggehender Boom, in die Stadt zu ziehen, lässt sich seit einiger Zeit feststellen. Dies stellen wir in Basel als Stadtkanton verstärkt fest und fühlen uns hier auch sehr verbunden mit dem Kanton Genf, welcher sich mit der gleichen Problematik konfrontiert sieht.

Der Mieterinnen- und Mieterverband Basel wird in den kommenden Jahren sehr gefordert sein, griffige politische Lösungen anzubieten. Wir haben deshalb eine neue Verfassungsinitiative lanciert für bezahlbares und sicheres Wohnen. Der Vorstand hat sich im Berichtsjahr intensiv mit diesen Fragen auseinandergesetzt. Er hat sich auch damit beschäftigt, wie sich der Verband positioniert und in welche Richtung wir uns bewegen sollen.

Wie Sie sicher im vergangenen Vereinsjahr wiederholt feststellen konnten, ist der Verband stark präsent in den Medien, und «unsere» Grossräte und Grossrätinnen sind ebenfalls mit diversen mietpolitischen Vorstössen äusserst aktiv gewesen. Es ist für den Verband sehr wertvoll, dass mehrere Vorstandsmitglieder zugleich im Grossen Rat vertreten sind, was die politische Kraft des MV Basel weiter stärkt.

Im Herbst 2010 haben sich Delegierte aller Mieterinnen- und Mieterverbände der Schweiz in Bern getroffen und haben beschlossen, dass die drei bisherigen sprachregionalen Dachverbände, nämlich die ASLOCA, der SMV/D und die ASI, in einen gesamtschweizerischen Verband («SMV») überführt werden sollen. Im Vorstand des SMV arbeitet auch unsere Geschäftsleiterin, Patrizia Bernasconi, mit, welcher ich für ihr grosses Engagement für den Verband an dieser Stelle herzlich danken möchte.

Auch der Leiter der Rechtsabteilung, Beat Leuthardt, hat in diesem Jahr wieder einen riesigen Einsatz geleistet, wofür ich ihm ebenfalls meinen herzlichen Dank aussprechen möchte.

Mein Dank gilt aber auch dem ganzen Team, welches immer wieder Ausserordentliches leistet, um Sie, unsere treuen und geschätzten Mitglieder, in allen Fragen kompetent und effizient beraten zu können und Ihnen zur Seite zu stehen, falls Sie unsere Hilfe brauchen.

In diesem Sinne danke ich Ihnen für Ihre Treue ganz herzlich und freue mich auf ein neues spannendes Jahr mit vielen Herausforderungen und hoffe, Sie an unserer GV am längsten Tag des Jahres, dem 21. Juni 2011, begrüssen zu dürfen.

Freundliche Grüsse



Kathrin Bichsel, Präsidentin

MV Basel: Einladung zur Jahresversammlung

Dienstag, 21. Juni 2011,
Rathaus, Saal des Grossen Rats,
Marktplatz, 4051 Basel

18.30 UHR STATUTARISCHE GESCHÄFTE

Traktanden

1. Begrüssung durch das Präsidium
2. Mitteilungen
3. Protokoll der Jahresversammlung vom 17. Mai 2010
4. Jahresberichte und Verbandsfinanzen
 - 4.1 Berichte des Präsidiums, des Sekretariats und der Rechtsabteilung
 - 4.2 Jahresrechnung 2010
 - 4.3 Décharge
 - 4.4 Budget 2011
 - 4.5 Wahlen (Präsidium; übriger Vorstand; Kassierin; Revisorinnen)
5. Diverses

Gemäss Statuten müssen allfällige Wahlvorschläge und Anträge, welche in dieser Versammlung eingebracht werden sollen, dem Sekretariat spätestens fünf Tage vor der Versammlung schriftlich eingereicht werden. Das Protokoll der Jahresversammlung 2010 wird an der Versammlung aufliegen und kann vorgängig telefonisch bezogen werden.



19.30 UHR APÉRO

Im Anschluss an die statutarischen Geschäfte laden wir Sie gerne zu einem kleinen Apéro ein. Dort besteht die Möglichkeit zur gegenseitigen Kontaktnahme.

IMPRESSUM

Herausgeber: Mieterinnen- und Mieterverband Basel,
Postfach 396, 4005 Basel
Verantwortlich: Beat Leuthardt
Bilder: MV Basel
Gestaltung: Markus Traber, St.Gallen
Druck: Kostas Druck, 4123 Allschwil

Hürden, Balanceakte, Erfolge

Der MV Basel war auch im Jahr 2010 sehr aktiv und hatte einige Hürden erfolgreich zu bewältigen.

So hatten wir mit den IWB über deren Energiesperre zu streiten. Von der Abteilung Stadtentwicklung hatten wir uns etliche Male informieren lassen und hielten dabei mit unseren abweichenden Positionen nicht hinter dem Berg. Gemeinsames hatten wir dafür mit dem Hauseigentümergebiet Basel-Stadt, nämlich das Lobbying gegenüber Grosser Rat und



Patrizia Bernasconi

Staatl. Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten zugunsten einer möglichst menschlichen Einführung der neuen Zivilprozessführung.

Dazu kommt die Vorbereitung unserer beiden Initiativen. Nicht zu vergessen unsere alten und neuen Dienstleistungen. Seit dem Berichtsjahr bieten wir Rechtsberatungen auf Termin an sowie Beratungseinheiten für diejenige Mitglieder, die sich optimal auf eine Verhandlung vor der Staatl. Schlichtungsstelle vorbereiten wollen. Wir haben unsere Rechtsberatungen am späteren Nachmittag verstärkt, um noch kürzere Wartezeiten bieten zu können. Ebenfalls ausgebaut haben wir unsere Aktenberatungen. Und gänzlich neu ausgestaltet, neu strukturiert und verbessert haben wir unsere Wohnfachberatungen.

Weiterer Schwerpunkt unserer Tätigkeit: die Gruppenfälle, in denen wir Betroffene ganzer Überbauun-

gen bestmöglich vertreten. Stark verspürt haben wir im Jahr 2010 den Druck, unter dem die Wohnungsmärkte in städtischen Zentren stehen.

So greift die Investorenseite vermehrt zu Gesamtanierungen. Vermieter geben den gesunkenen Referenzzinssatz nicht weiter. Die Heiz- und Nebenkostenabrechnungen werden komplizierter und steigen betragsmässig im Schnitt weiter an. Schlussabrechnungen nach Wohnungsauszug enthalten zum Teil Summen jenseits von Gut und Böse. Oder nicht das unbedeutendste Problem: Für Mietparteien sind ihre eigenen Liegenschaftsverwaltungen kaum mehr erreichbar. Kurz, in den Städten wird vermehrt gestritten. Und dieses Streiten kostet – vor allem die Mieterseite.

Einem Balanceakt gleich kam für uns vom MV Basel der Versuch, dies alles unter einem Hut zu bringen.

Dieser «Hut» – das ist letztlich der Mitgliedbeitrag, den Sie Jahr für Jahr entrichten, und den wir in vernünftigen und erträglichem Ausmass halten wollen. Woche für Woche, Tag für Tag arbeiten wir von der Geschäftsleitung, vom Präsidium, vom Vorstand, vom Sekretariat und von den Beratungsteams daran, diesen Balanceakt zu prästieren.

Das Jahr 2010 erfüllt uns mit doppeltem Stolz. Denn wir haben nicht nur die Hürden erfolgreich bewältigt und die Finanzen schonungsvoll behandelt, nein, wir können Ihnen auch eine breitgefächerte Palette an Möglichkeiten anbieten. Eine so breite Palette, dass es Ihnen als Mitglied möglich ist, trotz angespannter Situation auf dem Wohnungsmarkt zu einer – hoffentlich optimalen, zumindest aber besseren – Lösung zu gelangen.

Patrizia Bernasconi
Geschäftsleiterin MV Basel und
Grossrätin Grünes Bündnis (BastA!)

Wir vom MV-Team

Der MV weist 265 Stellenprozent auf, verteilt auf unveränderte Teilzeitstellen in der Geschäftsleitung (Patrizia Bernasconi, Geschäfts-

leiterin; Beat Leuthardt, Co-Geschäftsleiter, Leiter der Rechtsabteilung und Mediensprecher) und im Sekretariat (Rosamunde Ris, Chef-

administratorin; Johanna Schaffner, Stellvertreterin). Hierzu gehören auch die ständigen Mitarbeiter/innen (Franziska

Dür, Martin Frey, Johanna Göttl, Susanna Seroussi, Peter Steiner, Jolanta Zumbrunn). Zu erwähnen ist auch Manuela Neuhaus, die zeitweilig im Sekretariat wertvolle Arbeit leistet. Regelmässige wöchentliche Beratungen leisten im Nebenamt rund zwei Dutzend Rechts- und Wohnfachexpert/innen mit anderweitiger hauptberuflicher Tätigkeit.

Hinzu kommen rund zwei weitere Dutzend Fachleute des «MV Basel-land & Dorneck-Thierstein», die mit uns zusammen ein Team bilden.

Dem Vorstand des MV Basel gehören neben den bereits Erwähnten (Patrizia Bernasconi, Johan Göttl, Beat Leuthardt, Peter Steiner) an: Kathrin Bichsel als Präsidentin, Franziska Jenny als Kassierin sowie Aldiana Mazza, Dr. Jürg Meyer, Heidi Mück und Barbara Rettenmund.



Susanna Seroussi
(stv. Leiterin Wohnfachberatung)



Peter Steiner
(Rechts- und Wohnfachberater)



Manuela Neuhaus
(Sekretariat)



Petra Rossi (Wohnfachberaterin) und Johanna Schaffner (Administratorin)

Jahresrechnung und Bilanz

Erfolgsrechnung	Budget 2010	Rechnung 2010	Budget 2011
Merkblätter	5 000.00	4 310.00	4 000.00
Mitgliederbeiträge	866 200.00	874 360.45	885 000.00
Beratungen	20 000.00	22 615.00	24 000.00
Spenden/übriger Ertrag	11 000.00	17 516.40	21 000.00
Total Ertrag	902 200.00	918 801.85	934 000.00
Merkblätter	4 000.00	2 015.40	3 000.00
Abgaben	391 800.00	391 617.95	405 000.00
Personalaufwand	362 000.00	361 087.22	371 000.00
Verwaltungsaufwand	119 570.00	118 011.19	122 200.00
«Werbung/Aktionen/Kampagnen (gebildete Rückstellungen: 20 000)»	10 000.00	30 004.20	23 500.00
Abschreibungen	1 000.00	360.00	1 000.00
Total Aufwand	888 370.00	903 095.96	925 700.00
Reingewinn/-verlust	13 830.00	15 705.89	8 300.00

Bilanz	per 31.12.09		per 31.12.10	
	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
Flüssige Mittel	249 278.97		243 765.25	
Debitoren	9 697.82		38 194.18	
Aktive Rechnungsabgrenzung	13 809.85		10 928.85	
Anteilscheine	2 700.00		2 700.00	
Mobilien/EDV	720.00		360.00	
Kreditoren		31 466.90		36 402.40
Passive Rechnungsabgrenzung		45 017.80		31 375.80
Rückstellungen		87 707.95		100 450.20
Vermögen		98 118.48		112 013.99
Gewinn/Verlust		13 895.51		15 705.89
Total Aktiven/Passiven	276 206.64	276 206.64	295 948.28	295 948.28

Der MV – fast wie Ihr Hausarzt

Der MV Basel baute im Jahr 2010 sein Angebot beständig aus. Das HMO-Modell der Hausärzt/innen ist sein Vorbild: Immer für einem da, im Notfall ebenso wie für eine kleine Kontrolle. Hilfe zur Selbsthilfe also – aber bis hin zur anwaltlichen Hilfe falls nötig.

Mit dem MV Basel ist es fast so wie mit dem Hausarzt: Im Alltag kommt man ganz gut ohne ihn zurecht. Drücken einem aber leise Sorgen, so kommt irgendwann der Moment, in dem man den Besuch bei ihm nicht länger aufschieben kann. Und taucht gar ein akutes Problem auf, so wird die Sprechstunde subito zur wichtigsten Zeit des Tages. Einmal im Wartezimmer, will man möglichst rasch drankommen. Und geht man dann zum Schluss der Tür raus, so sollte man sich etwas besser fühlen als beim Eintreten, ja vielleicht gar etwas beschwingt. Dies wollen wir Ihnen täglich anbieten.



Beat Leuthardt

Erfolgreiches «HMO-Modell»

Im Berichtsjahr haben wir eine Art «HMO-Modell» eingeführt. Es soll rascher zu Ihrem gewünschten Erfolg führen und Ihnen flexiblere Beratung, Begleitung und Vermittlung gewähren. Nebeneffekt ist die ausgewogene Verteilung der Mitglieder auf alle Rat suchende Mitglieder – alle Mitglieder sollen profitieren.

Erstberatung («Sprechstunde»). Darauf verlegen wir sehr viel Gewicht. Hierzu bauen wir die persönliche Präsenz ständig aus. Derzeit leisten in den abendlichen Rechtsberatungen in Basel bis zu 7 Rechtsexperten/innen zeitlich abgestuft ihren «Dienst».

Hohe Sprachkompetenz. Grundsätzlich finden die Rechtsberatungen in Dialekt statt oder in Hochdeutsch als erster Fremdsprache. Auf Anfrage und bei genügend zeitlichem Vorlauf können wir Ihnen die geplanten Einsatztage unserer zweisprachigen Fachleute nennen mit Zweit-Muttersprache Englisch, Französisch, Italienisch, Polnisch, Portugiesisch, Russisch, Schwedisch, Slowakisch, Spanisch bzw. Türkisch.

Beratung auf Termin. Wer Schicht arbeitet oder sonstwie zeitlich unsere erweiterten Öffnungszeiten nicht nutzen kann, erhält auf telefonische Begründung hin einen Termin innert der kommenden drei, vier Wochen.

Unterstützende (Mandats-) Beratung. Bei grösseren rechtlichen Problemen bieten wir einzelne Besprechungen



Ruedi Spöndlin, vom Team des Deutschschweizer Dachverbands, «zu Gast» an der Basler Hotline.

mit unseren MV-Teamleuten an. Wo sinnvoll vermittelt der MV auch in anstehenden oder drohenden Konflikten, indem wir die Verhandlungsbereitschaft der Gegenseite ausloten, vermittelnd eingreifen, unter Umständen auch selber verhandeln und so die Grundlagen schaffen für eine gütliche Einigung. **Schlichtungs-Gesamtberatung.** Wo dies nicht möglich ist, wo Verhandlungen scheitern oder wo ohne unser Zutun bereits ein Schlichtungstermin drängt, erklären wir Ihnen auf Termin nicht nur die rechtlichen Voraussetzungen, sondern auch das «Atmosphärische», den Ablauf einer Verhandlung, deren Schwerpunkte, mögliche Fehlerquellen und Vieles mehr.

Schlichtungs-Begleitung. Wo trotz aller Vorberatungen und Vorbereitungen ein Mehr gewünscht ist, bieten wir nach (kostenpflichtiger) Vorabklärung und Besprechung eine Begleitung an.

Überschreibung an Vertrauensanwaltschaft. Wo sämtliche «weiche» Massnahmen fehl schlagen oder nicht sinnvoll erscheinen, kommt die Überschreibung an eine Vertrauensanwaltschaft infrage. Diese sind – ähnlich wie die Spezialärzt/innen im HMO-Modell – absolute Fachleute auf ihrem Gebiet und speziell für schwierige Fälle ausgebildet. Entsprechend trifft die MV-Geschäftsleitung in jedem Einzelfall die notwendigen Vorabklärungen und reicht ein Gesuch bei Vorliegen der Voraus-

setzungen mit Antrag auf Bewilligung an den Solidaritätsfonds (PHF) weiter.

Sammelklagen (Gruppenfälle). Wo ganze Überbauungen von mutmasslich missbräuchlichen Mietzinserhöhungen, unzureichenden Umtriebsentschädigungen oder gar von Massenkündigungen betroffen sind, bieten wir weiterhin massgeschneiderte Lösungen an.

Breite Angebotspalette

Natürlich gibt es in der gesamten Verbandstätigkeit auch finanzielle Aspekte: Der Solidaritätsfonds ist eine kostbare Einrichtung, gedacht als «Notnagel», nicht aber als Rechtsschutzversicherung. Wie früher angedeutet, macht sich der Vorstand vermehrt Gedanken über die Abfederung unseres Solidaritätsfonds durch verschiedene ergänzende oder alternative Lösungen.

Ziel unserer gesamten Beratungstätigkeit ist es dabei stets, Sie in Ihrer Angelegenheit zu stärken, damit Sie sich bestmöglich vertreten können bzw. vertreten fühlen. Das Ergebnis soll für Sie optimal sein. Sollten trotzdem Friktionen entstehen, so bitten wir Sie um Mitteilung. Wir streben stets das Gespräch an, um die Zufriedenheit unserer Mitglieder zu gewährleisten und auch um unterschiedliche Erwartungshaltungen klären zu können.

Beat Leuthardt, Leiter Rechts- und Wohnfachabteilung des MV Basel



Die Baurekurskommission trifft sich mit den Parteien zum – für den MV Basel erfolgreichen – Augenschein.

Grosserfolge des MV Basel

Mehrere grosse Erfolge gegen übermächtig scheinende «Gegner» konnte der MV Basel im Berichtsjahr erzielen. Einige kamen nur dank des Abbruchschutzgesetzes zustande, welches durch unsere Initiative gerettet werden soll.

Tritt man aus der Hintertür, so hüpf das Herz vor Freude: Man erkennt eine kleine Oase, bestehend aus Gartensitzplatz und Grillecke, versehen mit schattigen Bäumen, Nachbarsblicke abschirmender Hecke und mit Blümchen, so weit das Auge reicht. Und neben all dem finden sich noch lauschige Nischen für Fangis und Ostereierversecke.

Erfolg 1: MV vs. «national suisse». Die Idylle liegt mitten in Basel, das Haus direkt am lärmigen Cityring. Und es wohnen darin keine «Bonzen», sondern «ganz normale Mieterinnen und Mieter». Die Rede ist von den Wohnhäuschen am Steinengraben, welche einem Bürokomplex weichen sollen. Eine fundierte Einsprache des MV Basel, die sich auf das von der Regierung bedrohte Abbruchschutzgesetz stützt, hat die Häuschen (vorläufig) gerettet.

Erfolg 2: MV vs. «Warteck Invest AG». Erfolgreich lässt sich bis anhin auch der MV Basel-Einsatz für den Erhalt der Wohnhäuser am Steinengraben. Dort will die «Warteck Invest AG» das um das Puppenmuseum herum gruppierte Hausensemble schleifen und durch einen Büroklott mit Luxus-Attikawohnungen ersetzen. Über 600 Quadratmeter bezahlbaren Mietwohnraums ginge dadurch verloren. Der im laufenden Jahr zugestellte Rekursentscheid ist positiv.

Erfolg 3: MV vs. IWB und Basler Regierung. Darf eine Behörde die Mieter/innen mittels Entzug von Energielieferungen schikanieren, bloss um eine ausstehende Forderung von deren Vermieter durchsetzen zu können? Nein, sagte das Bundesgericht, und erteilte im Berichtsjahr den Basler Behörden (dem Baudirektor wie auch der Gesamtregierung) sowie dem Basler Obergericht (Verwaltungsgericht) eine schallende Ohrfeige. Der MV Basel (Vertrauens-

anwältin: Susanne Bertschi) erzielen einen nationalen Leitentscheid. **Erfolg 4: MV und das AUE.** Seit dem 2. Quartal des Berichtsjahres schaltet das Amt für Umwelt und Energie (AUE) die Adressen jener Liegenschaften im Internet auf, zu denen Fördergelder zur Sanierung geflossen sind. Somit können die Mietparteien bei einer mietrechtlichen Sanierungserhöhung im Nachhinein kontrollieren, ob ihre Mietzins-erhöhung um das Ausmass dieser Fördergelder vermindert worden ist. Der anständige Vermieter hat nichts von dieser Transparenz zu befürchten.

Erfolg 5: MV vs. «Helvetia». Der jahrelange Einsatz des MV Basel (seine Advokaturen: Sarah Brutschin und Dr. Nicolas Roulet) zur Rettung des «Johanniterhofs» und seiner aktiven Mieter/innen zahlte sich im Sommer des Berichtsjahres aus. Die «Helvetia» zog die Massenkündigungen

faktisch zurück. Nicht zuletzt dank des Abbruchschutzgesetzes kam die Einigung zustande. Und die «Helvetia» steht nun nicht als «Brutalsanierer» da.

Erfolg 6: Grupenfälle («Sammelklagen»). Erfolge gab es auch im Berichtsjahr bei all jenen Überbauungen, in denen sich der MV Basel für seine Mitglieder – und zusammen mit ihnen – einsetzt, um überzogene Mietzins erhöhungen nach Billigsanierung zu überprüfen. Dabei kann die Umtriebsentschädigung von einem Monat regelmässig verdoppelt werden, was den engagierten Mietparteien tausend Franken oder mehr einbringt. Zudem kann die Mietzins-erhöhung etwas verringert werden. Dass überhaupt Geld zurückgeholt werden kann, ist – trotz zum Teil höherer Erwartungen der Mitglieder – an sich schon ein Erfolg, dessen präventive Wirkung nicht zu unterschätzen ist.

Erfolg 7: Diverse Einzelberatungen. Die zahlenmässig höchste Erfolgsquote findet sich in den Einzelberatungen. Hunderte Mitglieder, denen wir per Musterbrief oder per Folgeberatung Tipps geben konnten, mussten eine vom Vermieter verlangte Nachforderung (Stichwort: Nebenkostenabrechnung) letztlich nicht bezahlen – oder erhielten gar Geld zurück.



Erfolg 2: Kostbare Fassadenmalerei und dahinter gutes Wohnen sollen erhalten bleiben.

MV Basel-Mitglieder: Wo sind sie zuhause?

Nicht alle der rund 10 000 Mitglieder des MV Basel wohnen im Stadtkanton. Es finden sich auch einige Mitglieder in den Vorortgemeinden, vereinzelt gar in der ganzen Schweiz und in Deutschland. Warum? Gesamtschweizerisch zügelt eine halbe Million Mieter/innen im Jahresverlauf. Die Nordwestschweiz ist besonders durchlässig. Für viele umziehende Familien und Einzelpersonen scheint es am einfachsten und mit Gewinn verbunden, MV Basel-Mitglied zu bleiben und diese Mitgliedschaft mit zu zügeln.

Entsprechend positiv ist das Feedback bei von uns befragten Mitgliedern. Geschätzt wird etwa «die Betreuung und persönliche Beratung», auch «die Dienstleistungen in der Stadt, wo wir ja arbeiten», man fühlt sich bei uns «gut aufgehoben» – oder es stehen gar «unsere guten Beziehungen zu den Leuten vom MV Basel» im Vordergrund. Nicht zuletzt

hören wir auch, der MV Basel sei «hilfreich» oder auch «politisch», «zupackend» und «unterstützend», schlicht «aktiv» oder klar «kämpferisch» – und «einsatzfreudig zugunsten des kleinen Mannes», so eine pointierte Äusserung eines Birsfelder MV Basel-Mitglieds.

Diese Wertschätzung freut uns natürlich sehr – umso mehr als sie nicht gegen jemand gerichtet ist, sondern für etwas. Denn natürlich sind gerade die rechtlichen Dienstleistungen auf unsere Partnerverbände abgestimmt – allen voran auf den MV Baselland & Dorneck-Thierstein. Entsprechend rege sind Austausch und gemeinsame Weiterbildung unter den MV-Sektionen im Rahmen des Regionalverbands SMV/D sowie des Dachverbands SMV. Miet- und wohnpolitisch hat der Einsatz des MV Basel erfahrungsgemäss Signalwirkung: Mieterschutz, der in der Stadt erkämpft wird, erhöht den Druck auf die Vermieter und Poli-

ker/innen auch in den Vorortgemeinden. Denn die Problemeigentümer – heissen sie nun «Credit Suisse 1a Immo PK c/o CS Asset Manag. Funds AG» oder anders – sind hüben wie drüben dieselben. So wird sich der traditionsbewusste MV Basel, der 1891 gegründet wurde und der dieses Jahr folglich auf 120 Jahre Erfahrung zurückgreifen kann, weiterhin nicht nur mietrechtlich, sondern auch miet- und wohnpolitisch einsetzen.

Gerade auch für MV Basel-Mitglieder in den angrenzenden Gebieten macht es daher Sinn, die von uns im Berichtsjahr vorbereiteten beiden Baselstädtischen Volksinitiativen zu unterstützen. Wir empfehlen daher: Reichen Sie unsere Unterschriftenbogen weiter an Arbeitskolleg/innen und Bekannte mit Wohnsitz im Stadtkanton weiter. Denn jede Baselbieterin kennt ja eine Baslerin und jeder Basler einen Baselbieter.

2010: Die Ruhe vor dem Sturm?

Ungutes tat sich 2010 hinter den politischen Kulissen.

Jetzt geht's los, und der MV Basel ist zur Abwehr bereit: Mit zwei Volksinitiativen und mit bis zu zwei Referenden werden wir die Angriffe auf Miet- und Wohnschutz abzuwehren haben.

Auch im Berichtsjahr wurde es wieder deutlich: Der MV Basel verfolgt verschiedene Wege, um seine Mitglieder und darüber hinaus sämtliche Basler Mietparteien zu unterstützen und zu fördern:

- ▶ Er bietet täglich Beratung, Betreuung und gerichtliche Vertretung
- ▶ Er lanciert politische Vorstösse im Grossen Rat und trifft sich mit Behörden
- ▶ Er verfolgt eine Langzeitstrategie zur Verbesserung der Miet- und Wohnpolitik.

Im Rahmen seiner Langzeitstrategie hat er anfangs der 2000er-Jahre seine Mietwohnschutzinitiative vorbereitet. Auf dem Genfer Erfolgsmodell beruhend, hatte sie unter anderem zum Ziel, die Mietzinse nach Sanierung zu limitieren und so die drohende Vertreibung breiter Kreise aufgrund spekulativ hoher Mietzinse zu verhindern. In der kantonalen Volksabstimmung vom 28. September 2008 erzielte die Mietwohnschutzinitiative mit 39,0 Prozent JA-Stimmen einen für viele unerwarteten, vom MV Basel aber kalkulierten Achtungserfolg. Medien und politische Kreise begannen den MV ernst zu nehmen und ermöglichen somit die nächsten Schritte.

Noch am Abstimmungstag äusserte Mediensprecher Beat Leuthardt vor der TV-Kamera und den Mikrofonen die Forderung, man müsse nun den bezahlbaren Wohnungsbau fördern, ökologische Wohnbauförderprogramme einrichten, Gratis-Mietgerichte schaffen und die drohende Abbruchwelle verhindern. Das Folgejahr diente dazu, diese Forderungen zu konkretisieren. Mit seiner Wohnbaustrategie vom 29.1.2009 suchte der MV Basel die Öffentlichkeit und bot den Sozialpartnern und vorab der Regierung an, über Annäherungen oder gar gemeinsame Positionen in der Wohnpolitik miteinander zu sprechen.

Doch die Regierung zeigte im Berichtsjahr weder politisches Gespür noch Volksnähe. Blockiert durch elitäre Vorstellungen von «Stadtentwicklung» und «Investorenförderung», bereitete sie ihre bevölkerungsferne Wohnraumstrategie vor. Den Einwänden des MV Basel und dessen eigener Wohnraumstrategie – eine Strategie unter Einbezug der Bevölkerung statt unter deren Ausschluss – war und ist man am Marktplatz nicht zugänglich. Frei von Fachwissen und frei vom Respekt über 40, 50 Jahre sozial austarierter Basler Wohnpolitik, erhielten die vielen Amtsdienststellen ihre Aufträge: Abbruchschutzgesetz abschaffen, Zweckentfremdungsschutz ausdünnen, Wohnanteilplan schwächen, Zonenplanung verwässern, Ausnahmebewilligungen stärken, Familiengärten wegradieren. Dies hielt den MV Basel im Berichtsjahr ständig auf Trab. Im Interesse der Mietbewegung kommen jetzt aktive, anspruchsvolle und auch finanziell teure Zeiten auf ihn zu. Im Extremfall werden ihm in den Jahren 2011 und 2012 folgende Aufgaben zufallen:

- ▶ Doppelinitiative: «Bezahlbares und sicheres Wohnen für alle» und

«Bezahlbares und sicheres Recht für alle»: im Juni 2011 lanciert

▶ Referendum gegen die Abschaffung des Abbruchschutzgesetzes (GAZW) und dessen geplanten Ersatz durch das regierungsrätliche «Wohnbaufördergesetz» (WBFG).

▶ Referendum gegen einen Abbruch der Rosenthalhäuser.

Im Berichtsjahr verspürte man also sozusagen die Ruhe vor dem Sturm. Wir sind bereit. Und wir bitten unsere Mitglieder, aufmerksam hinzuschauen. Unser (wohn-)politi-

scher Einsatz für den Mittelstand und für die wirtschaftlich Schwächeren kann nicht ohne Aufwand und Kosten erfolgen. Um beides werden wir im gegebenen Zeitpunkt bitten müssen.

Spenden

Gerne nehmen wir bereits jetzt Spenden entgegen: PC-Konto 40-27794-2, Vermerk: Initiativen/Referenden. Allen Spender/innen ein grosses Danke!



Thomas Kessler und Regula Küng (Amt für Stadtentwicklung, links) treffen sich mit Patrizia Bernasconi und Beat Leuthardt (MV Basel)

Die Arroganz der Grossfinanz

Sie sind die eigentlichen Problemkinder auf dem Wohnungsmarkt, kleine Staaten im Staat, von den Behörden gehätschelt und gefürchtet, freigesprochen von sozialer Verantwortlichkeit: die institutionellen Anleger. Mit ihnen ins Gespräch zu kommen ist zunehmend unmöglich. Die Ableger der Finanzinstitute verfolgen, sobald sie als Eigentümer meist von Grossüberbauungen auf dem Liegenschafts-«Markt» auftre-

ten, nur noch Ziele wie Profitmaximierung. Sie scheren sich einen Deut um ein sozial vernünftiges Verhältnis zu den Mietparteien. Sie kennen und anerkennen die Mieterrechte nicht. Und sie setzen stattdessen alles daran, rücksichtslos die von ihren Finanzspezialisten beziehungsweise deren Computerprogrammen errechneten Profiterwartungen durchzusetzen. Dabei versuchen sie in gewohnter Manier die Defini-

tionsmacht zu erlangen. Bereits ist ihr Begriff «Sollmiete», der eigentlich ins Wörterbuch der Unwörter gehört, daran, sich auch im politischen Alltagsgeschäft zu etablieren.

Haupttäter dieser aus den USA und aus Deutschland importierten Nebenform des «Casinokapitalismus» sind die Grossbanken mit ihren diversen Fonds und Anlagestiftungen. Der MV Basel verurteilt aufs Heftigste diese Banker-Tendenzen, Mietwohnüberbauungen nur noch als Profitzentren zu definieren und den Mietvertrag bloss noch als Finanztransaktion beziehungsweise als Investitionskontrakt zugunsten der Bank und zulasten der Mietpartei zu betrachten. Und gerade die Basler Regierungsmehrheit täte gut daran, diese sozial schädlichen Tendenzen endlich zu erkennen und Mieterschutzmassnahmen zu ergreifen, anstatt mit der Deregulierung der wenigen bestehenden Schutzbestimmungen und flankierenden Massnahmen den Investoren weiter den roten Teppich auszurollen.



Die «Credit Suisse» lässt billig sanieren und teuer vermieten.

Rettet unser Abbruchschutzgesetz!

Grosse Verdienste hat sich vor 42 Jahren die damalige Regierung mit dem Abbruchschutzgesetz erworben. Deren Nachfolger/innen bringen es jetzt in grösste Gefahr; sie schützen lieber die Grossinvestoren als die Mietparteien. Den MV Basel zwingen sie zum Referendum: Im Interesse des Mittelstands und der weniger Begüterten.

Die damaligen Grossrät/innen (und späteren Nationalrät/innen) Hansjürg Weder, Helmut Hubacher und Ruth Mascarin waren daran beteiligt. Der frühere Gewerkschafter Rolf Müller ebenso. Auch der pensionierte Redaktor und frühere MV Basel-Präsident Rolf Schenk. Und die äusserst verdienten Grossrät/innen Louise Stebler (zugleich langjähriges MV-Vorstandsmitglied), Ruedi Bantle und Fritz Witschi. Und mit ihnen fast die gesamten damaligen Führungsspitzen von SP und Gewerkschaftsbund. Die Rede ist von den Ursprüngen des Abbruchschutzgesetzes mit dem unaussprechlichen Kürzel GAZW. 1968 war es in Zeiten der Wohnungsnot im Kampf gegen Abbrüche entstanden und sieben Jahre später um den Kampf gegen die Umwandlung von Wohnungen in Büroraum («Zweckentfremdung») erweitert worden.

Neben SP und Gewerkschaften hatten Poch (Vorläuferorganisation der heutigen «BastA») und PdA massgeblich zu dieser Form des Wohn- und Mieterschutzes beigetragen. Und natürlich der Mieterverband, der damals noch Mieterverein hiess. Heftig hatten Hauseigentümerkreise sowie die Liberale Partei dagegen gewettert, und die SP-Regierungsräte Edmund Wyss und Max Wullschleger hatten alle Hände voll zu tun, um dieses Abbruchschutzgesetz (GAZW) zu schützen und erfolgreich durchzuboxen.

Viel Leid verhindert

Unzählige Male hat das Abbruchschutzgesetz Leid verhindert. Einige Male konnte der Bagger dank des Gesetzes gestoppt werden, Hunderte Mieterinnen und Mieter in ihren be-

zahlbaren Mietwohnungen bleiben. Ebenso wichtig ist aber die präventive Seite des Gesetzes, das Signal an Investoren und Spekulanten: Hütet euch davor, aus Profitgier die halbe Stadt niederzureissen! Das GAZW trieb sie schier zur Verzweiflung. Sie sprachen von Enteignung und Kommunismus, sie riefen das Bundesgericht an – vergeblich, denn das oberste Gericht erkannte, dass es angesichts der angespannten Wohnsituation in Basel gerechtfertigt sei, schützenswerte Wohnhäuser vor dem Abbruchhammer zu schützen. Sozial kommt vor nacktem Profit, so das Bundesgericht sinngemäss. Dies gefiel natürlich auch den Basler Behörden nicht, die seit jeher der



1980: Schutz gegen Abbruch, 2010: Rettet das Abbruchschutzgesetz!

Baulobby hörig sind und kaum einen Zweifel daran liessen, dass ihnen das Abbruchschutzgesetz im Wege stand.

Erfolgreich und unscheinbar, aber durchaus wirksam, so also das Fazit, hat dieses Abbruchschutzgesetz bis zum Berichtsjahr während 42 Jahren in Basel ein Stück weit die soziale Ausrichtung von Basel erhalten. Mehrere Erfolge aus unserem Berichtsjahr beruhen auf diesem wertvollen Gesetz und wären ohne dieses nicht einmal im Ansatz möglich gewesen. (Siehe vorne Seite 5: «Grosserfolge»)

Eigene Wurzeln verleugnet

Und nun dies! Eine Regierungsmehrheit will davon nichts mehr wissen, verleugnet ihre Wurzeln und plant ein Stück soziales Basel schnöde zu beseitigen. Was wie ein schlechter Aprilscherz klingt, ist leider durch-

aus ernst gemeint. Ihre am 1. April 2011 veröffentlichte «Wohnraumförderstrategie» zielt auf das Abbruchschutzgesetz, das abgeschafft und durch ein Investorenförderungsgesetz ersetzt werden soll, ein «Wischwaschigesetz» oder «Placeboggesetz», wie es MV Basel-Geschäftsleiterin Patrizia Bernasconi bezeichnet. Förderung der Spekulation? Förderung überhöhter Mietzinse für Gutverdienende? Kein Schutz mehr für die Bevölkerungsmehrheit? Mittelstand ade? Das darf nicht sein.

Noch im Berichtsjahr hat eine Delegation des MV Basel Gespräche mit dem zuständigen Amt für Stadtentwicklung geführt und hat auf die Wichtigkeit dieses Sozialgesetzes aufmerksam gemacht. Dabei wurde recht offen informiert, was der MV Basel schätzt; in der Sache aber gaben und geben sich die Behörden

frei von Traditionen und fern von der Befindlichkeit einer Bevölkerungsmehrheit – der Mieter/innen. Die Mieteranliegen stehen bei der derzeitigen Regierung (wie schon bei ihrer Vorgängerin) nicht sehr hoch im Kurs, und unsere Einwände und Bedenken sind nicht in das Investorenförderungsgesetz eingeflossen.

Nun läuft eine Vernehmlassungsfrist bis August 2011. Der MV Basel wird sich mit allen Kräften gegen diesen Basler Neoliberalismus oder «Thatcherismus» wehren und bereitet sich bereits jetzt auf ein notwendig werdendes Referendum vor. Zudem strebt er mit seiner Initiative «Bezahlbares und sicheres Wohnen für alle» – im Gegensatz zur Regierungsmehrheit – einen ausgewogenen Mix zwischen neuer Wohnsubstanz und alten, bezahlbaren Mietwohnungen an.

Zonenplanung für die Spekulanten

Mit Pomp und Getöse lancierte die Regierung im Berichtsjahr ihr neuestes Steckenpferd: die Zonenplanrevision. Bei genauerem Hinsehen findet sich allerdings nichts Gutes daran. Der MV Basel vermisst in dem bis heute bekannten Teil der Zonenplanrevision jegliche innovative Ideen: Es finden sich keine Wohnzonen, mit denen beispielsweise in Zug und Baar bezahlbare Wohnungen garantiert werden sollen. Es finden sich keinerlei Hinweise auf Förderung der Wohngenossenschaften sowie des staatlichen Wohnungsbaus per Zonenpla-

nung. Und die regierungsrätliche Zonenplanung liefert generell keinerlei Garantien dafür, dass dort, wo den Investoren der rote Teppich ausgerollt wird, auch tatsächlich Wohnbauten hingestellt werden, welche den Bedürfnissen des überwiegenden Teils der Bevölkerung entsprechen würden. Stattdessen gibt die Regierung den baselstädtischen Boden – unser Tafelsilber – vollends aus der Hand. Ein Riesenfehler und eine Riesengefahr für das soziale Basel. Unsere Verfassungsinitiative «Bezahlbares und sicheres Wohnen für alle» will hier Gegensteuer geben.



Teure Wohnbauten statt Erholungsraum? (Bild: Freizeitgarten Bungestrasse, der trotz Ja-Mehr zum Gegenvorschlag in der kt. Volksabstimmung vom 15.5.2011 bedroht bleibt)

MV ist bares Geld wert

Der Einsatz von uns vom MV Basel ist gross und erfolgreich. Aber nicht jedes Problem unserer Mitglieder können wir damit lösen. Manchmal ist unser Job auch insofern unangenehm, als wir überrassene Erwartungen eines Mitglieds dämpfen müssen. So etwa dort, wo Frau A. an uns gelangte mit den eindringlichen und verzweifelten Worten: «Sie müssen mir helfen, denn ich muss morgen aus meiner Wohnung ausziehen, und ich weiss nicht wohin.» Natürlich sind wir voller Mitgefühl, aber eine rechtskräftige Auswei-

sungsverfügung aus der Mietwohnung kann die beste Vertrauenswältin nicht aus der Welt schaffen. Was also tun? Sich ans Telefon hängen! Mit der Vermieterin verhandeln! Sie beschwichtigen («Ich habe Frau A. schon sieben Chancen gegeben, sie will einfach nicht rechtzeitig bezahlen.») Und versuchen, einen achten Aufschub («Auch in Basel ist nicht jede Person ohne finanzielle Sorgen!») herauszuholen! Manchmal gelingt's, und dann sind auch abgebrühte Rechtsexperten für einen kurzen Moment glücklich.

Eine Herausforderung bilden auch die Ansprüche von Mitgliedern, welche erstmals mit der Erfahrung konfrontiert sind, wie hart das Schweizer Mietrecht sein kann. Ein typischer Fall? Bitte sehr: Herr B. verlangt in unserer Rechtsberatung energisch, wir sollten seine Kündigung rückgängig machen, da diese Kündigung eine bodenlose Frechheit sei, schliesslich habe er gewisse Rechte. Behutsam erklären wir, dass dies nicht so einfach sei und dass in der Schweiz auch nach 120 Jahren Mietbewegung noch kein Kündi-

gungsschutz besteht, der seinen Namen verdient. Oje, das hätten wir lieber nicht gesagt, denn jetzt wird der MV sozusagen zum Täter und verantwortlich gemacht für die gesamte ungenügende mietrechtliche Situation in der Schweiz. In solchen (Einzel-) Fällen braucht es dann jeweils unsere gesamten Sprach- und anderen Künste, um die Dinge ins rechte Lot zu rücken. Der Erfolg: Wir haben dann ein weiteres kämpferisches Mitglied gewonnen.

Doch zum Schluss noch etwas Positives: Der MV Basel ist bares Geld wert. Nach vorsichtiger Schätzung steckt in den Portemonnaies unserer Mitglieder eine Summe von über 300 000 Franken, bestehend aus eingesparten und ebenso aus von Vermieterseite zurückerstatteten Beträgen. Darunter sind ein paar grössere Beträge – so Abfindungen von je rund 50 000 Franken – und viele, viele kleinere Beträge von ein paar Hundert, aber auch von Tausend Fran-

MV immer besser erreichbar

Dienstleistungen	Adresse	Öffnungstage	Öffnungszeiten (Einlass)	Kosten und Dauer	Bemerkungen und Verbesserungen
Postadresse	MV Basel, Clarastrasse 2 PF 396, 4005 Basel				
Internet-Adressen	www.mieterverband.ch www.mvbasel.ch				
E-Mail-Adressen	info@mvbasel.ch				
Sekretariat und Administration	Tel. 061 666 60 90 Fax 061 666 60 98	Mo Di Mi Do Fr	9-12 13-16 9-12		Keine Rechtsauskünfte
Wohnfachberatung (Einzug, Mängel, Auszugs-Coaching)	Basel MV-Sekretariat	vereinzelt Wochen- tage Mo-Sa	nur nach Vereinbarung	160 Franken. Max 60 Min. Plus je 30 Fran- ken pro angebroche- ne 30 Min.	1 Beratung vor Ort beim Mitglied
Wohnfachberatung (Auszugs-Coaching und -Begleitung)	Basel MV-Sekretariat	vereinzelt Wochen- tage Mo-Sa	nur nach Vereinbarung	220 Franken. Max 2x 60 Min. Plus je 30 Franken pro angebro- chene 30 Min.	2 Beratungen vor Ort beim Mitglied
Telefonische Rechtsberatung (Hotline)	Tel. 061 666 69 69	Mo Di Mi Do Fr	9-12 13-16 9-12	gratis (10-15 Min.)	
Persönliche Rechtsberatung («Sprechstunde») ohne Termin	Basel Clarastr. 2, 6. Stock Lift rechts	Mo Di Mi Do	16.30-18.30	gratis (15-20 Min.)	Täglich bis zu 7 Rechtsexpert/innen, gestaffelter Beginn ab 16.30
Persönliche Rechtsberatung (auf Termin)	Basel Clarastr. 2, 6. Stock Lift rechts	nach Bedarf Mo-Sa	nur nach Vereinbarung	gratis (15-20 Min.)	v.a. für Schicht Arbeitende
Akten-Rechtsberatung	per Post, E-Mail, Fax, in Briefkasten	Mo-Fr	Rückruf mög- lichst zeitnah	gratis (15-20 Min.)	Kurze Interventions- zeiten, keine Dossierführung
Unterstützende (Mandats-) Beratung	Basel Clarastr. 2, 6. Stock Lift rechts	nach Bedarf Mo-Sa	nur nach Vereinbarung	Unkostenbeitrag (bis 200 Franken)	Besprechung, Ver- mittlung, Verhand- lung bis hin zur Dos- sierführung
Schlichtungs-Gesamtberatung	Basel Clarastr. 2, 6. Stock Lift rechts	nach Bedarf Mo-Sa	nur nach Vereinbarung	Unkostenbeitrag (bis 200 Franken)	Rechtsberatung und Vorberatung bis hin zum Coaching
Schlichtungs-Gesamtberatung inkl. Begleitung	Basel Clarastr. 2, 6. Stock Lift rechts	gemäss SSM-Termin	nur nach Vereinbarung	Unkostenbeitrag (bis 200 Franken, Beglei- tung unentgeltlich)	Rechtsberatung, Vor- beratung bis hin zum Coaching inkl. Beglei- tung
Sammelklage (Gruppenfall)	Basel Clarastr. 2, 6. Stock Lift rechts	nach Bedarf Mo-Sa	nur nach Ver- einbarung, auch vor Ort	Unkostenbeitrag, Selbstbehalt (200 Franken pro Mitglied und pro Rechtspro- blem)	Gesamtberatung, Coaching, Mandats- führung durch MV
Überschreibung an Vertrauensanwaltschaft	Basel Clarastr. 2, 6. Stock Lift rechts	nach Bedarf Mo-Do	nur nach Vereinbarung	Überschreibung gratis	nur in schweren Fällen, MV stellt Antrag, PHF muss be- willigen
Online-Beratung	www.mieterverband.ch/ Basel >MietrechtOnline	24h/Tag	24h/Tag	gratis (eingeschränk- tes Angebot für Nicht-Mitglieder)	Selbststudium und Vorbereitung persön- licher Beratungen



Leicht erreichbar: Der MV Basel am Claraplatz

ken und mehr. Der Dank dafür gebührt in erster Linie den Mitgliedern, die sich nicht gescheut haben, sich zu wehren und sich nach ihren Rechten zu erkundigen, aber auch unseren Rechtsberater/innen und unseren Vertrauensanwält/innen.

Vergessen wir nicht: Jeder Musterbrief, den wir Ihnen nach einer Rechtsberatung mitgeben, kann 100 Franken oder mehr wert sein, und ebenso jeder Rat, den wir erteilen können. Doch nur die gemeinsame Gegenwehr bringt den Erfolg. Deswegen ist auch das neuerliche Mitgliederwachstum – das vierzehnte in ununterbrochener Folge – des MV Basel wichtig. Scheuen Sie sich also nicht, weitere Mitglieder für den MV Basel zu werben. Es zahlt sich aus – für Sie alle.

Beat Leuthardt