

Jahresversammlung

Mieterinnen- und Mieterverband Basel und Baselland & Dorneck-Thierstei

Resolution vom 18. Mai 2009

Seite 1: Feststellungen

Seite 2: Forderungen

Seite 3: Exemplarische Gruppenfälle

Wir stellen fest:

- > Die Situation vieler Mietparteien in der Nordwestschweiz ist in wachsender Masse unbefriedigend bis beunruhigend
- > Bei immer mehr Mietverhältnissen steigen die Mietzinse und/oder die Nebenkosten (2. Miete) an.
- > In vielen dieser Fälle scheint klar, dass zu Lasten der betroffenen Mietparteien höhere Renditen erzielt werden.
- > Dies wird mutmasslich auch der Fall sein bei der Anfang Juni 2009 zu erwartenden Reduktion des hypothekarischen Referenzzinssatzes, der zu einer Senkung der Mietzinse führen müsste, was die Eigentümerseite in vielen Fällen erfahrungsgemäss nicht von sich aus vornehmen dürfte.
- > Ein beliebtes Mittel für ungerechtfertigte Mietzinserhöhungen bildet die Durchführung von «Gesamtsanierungen», die in der Regel mit überrissenen Mietzinssteigerungen abgeschlossen werden durch die gesetzlich verbrieftete Möglichkeit, 50 bis 70 Prozent der Kosten auf die Mietverhältnisse zu überwälzen.
- > Es ist erschütternd und empörend, dass in praktisch jedem Fall einer «Gesamtsanierung» die Vertrauensanwält/innen der MVs benötigt werden, um die überrissenen Mietzinserhöhungen auf ein korrektes Mass zu senken.
- > Ebenso empörend ist, dass bei solchen «Gesamtsanierungen» ohne jede inhaltliche Zusammenarbeit mit den betroffenen Mietparteien - den Kund/innen - sog. Sanierungsarbeiten geleistet werden, in deren Rahmen Bad, Küche und eventuell weitere Räumlichkeiten u.U. bis zur Unkenntlichkeit umgekrempelt und anschliessend von der Eigentümerseite regelmässig als *Wohnwertsteigerung* angepriesen werden, obwohl die betroffenen Mietparteien es häufig als *Wohnwertminderung* empfinden.
- > Am empörendsten ist, dass die Eigentümerseite sich zuweilen nicht scheut, zum Mittel der Massenkündigungen zu greifen. Damit «Gesamtsanierungen» ohne Widerstand der direkt Betroffenen durchgeführt werden können, werden alle - sogar die langjährigen Mietparteien - aus den Wohnungen gedrängt.
- > Bei einigen Behörden ist die Tendenz zu beobachten, die Investoren zu hätscheln und die sie betreffenden rechtlichen Grundlagen zu überdehnen, während die zugunsten der Mietparteien vorgesehenen Schutzmassnahmen vernachlässigt oder gar beseitigt werden.

Wir fordern deshalb:

- > **Mietzinssenkungen weitergeben:** Bei der zu erwartenden Senkung des hypothekarischen Referenzzinssatzes haben die Eigentümer/innen die rechtlich vorgesehene Senkung der Mietzinse ohne zeitliche Verzögerung sowie ohne irgendwelche Gegenrechnungen an ihre Mietparteien weiterzugeben.
- > **Sanierungserhöhungen zu bezahlbaren Mieten:** Im Zuge von Sanierungen haben sich die Eigentümer/innen auf das Notwendige zu beschränken, die früher verpassten Unterhaltsarbeiten nicht nachträglich als wertvermehrende Massnahmen zu beschönigen, keine kosmetischen Sanierungen vorzunehmen, Subventionen tatsächlich einzuverlangen, überhaupt in erster Linie energieeffiziente Massnahmen zu treffen und im Endeffekt die Mietzinsen bezahlbar zu halten.
- > **Massenkündigungen zurücknehmen bzw. darauf verzichten:** Die Eigentümer/innen haben darauf zu verzichten, langjährige Mietparteien mit Massenkündigungen aus deren angestammten Räumlichkeiten herauszuwerfen, um ungehindert sanieren und anschliessend die Mieten ohne gesetzliche Beschränkungen verteuern zu können.
- > **Gesetze schützen und ernst nehmen:** Die gesetzlich verbrieften Rechte der Mietparteien zur Abwehr unberechtigter Ansprüche dürfen nicht durch eine investorenfreundliche Praxis der Verwaltungsbehörden und/oder von Gerichten ausgehebelt werden.
- > **Sozialpartner und Schutzeinrichtungen stärken:** Die Regierungen und Behörden haben paritätische Einrichtungen wie die Schlichtungsstellen ernst zu nehmen und in ihren Funktionen zu stärken. Sie haben paritätische Mietverträge und ähnliche bilaterale Absprachen zu schützen und nach Kräften zu fördern. Sie sind aufgefordert, mit den MVs zusammenzuarbeiten, deren Mitglieder zu respektieren und deren Stimme zu achten.

Wir nennen stellvertretend einige laufende Gruppenfälle in der Region:

Ort, Liegenschaft(en)/Bezeichnung:	Eigentümerschaft (Liegenschaftsverwaltung):
Allschwil, Allmendstrasse	Hastrag Basel (Schaepi KG)
Allschwil, Baselmattweg	PK BS (IBS Basel)
Allschwil, Grabenmattweg	Rentenanstalt (Livit)
Arlenheim, Mattweg	PK BS (IBS Basel)
Basel, Duggingerhof	PK BS (IBS Basel)
Basel, Gellertstrasse	nationale suisse (nationale suisse)
Basel, Hechtliacker	Hechtliacker AG (Verit)
Basel, Holeestrasse	Vorsorgestiftung Rhenus Alpina AG (IT)
Basel, Karl Jaspers-Allee	Allianz (Allianz)
Basel, Laufenburgerstrasse	CS Anlagestiftung (wincasa)
Basel, Lehenmattstrasse II	nationale suisse (nationale suisse)
Basel, Lehenmattstrasse III	Assetimmo Immobilien-Anlagestiftung (Adimmo AG)
Basel, Patriahäuser (Johanniterhof)	Helvetia (Helvetia)
Basel, Pelikanweg	Allianz (Allianz)
Basel, Riehenring	Basler Versicherungen (Basler)
Basel, Rosenthalhäuser	Zurich Financial Services (epm)
Basel, Schopfheimerstrasse	CS Anlagestiftung (wincasa)
Basel, Schützengraben	Zurich Financial Services (epm, gribi theurillat)
Basel, Sperrstrasse / Hammerstrasse	gribi theurillat (gribi theurillat)
Basel, Unterer Rheinweg / Florastrasse	Zurich Financial Services (epm)
Basel, Waldenburgerstrasse	CS Anlagestiftung (wincasa)
Binningen, Gorenmattstrasse	Suter Immobilien (Suter Immobilien)
Binningen, Parkstrasse	Aedifucura AG (Berger Liegenschaften)
Birsfelden, Blauenstrasse	PK ZH (Privera)
Frenkendorf, Kornackerstrasse	nationale suisse (nationale suisse)
Liestal, Kesselweg	Rentenanstalt (Livit)
Muttenz, Dorfmatte	Rentenanstalt (Livit)
Muttenz, Kilchmattstrasse	Stiftung Novartis (epm)
Oberwil, Im Wasen	Im Wasen AG (gribi, theurillat)
Pratteln, Wyhlenstrasse	Zürich Versicherungen (epm)
Reinach, Thiersteinerstrasse	PK BL (Adimmo)
Reinach, Wiedenweg/Eremitagestrasse	Helvetia (Helvetia)
Rheinfelden, Augarten	CS (wincasa)
Riehen, Im Esterli	CS 1a Immo PK (wincasa)
Riehen, Rainallee	Balimag-Immobilien AG c/o UBS F. M. AG (wincasa)

Die Teilnehmenden der Jahresversammlung MV Basel und MV Baselland & Dorneck-Thierstein.