



Information statt Zwang:

Nein zur unnötigen Formularpflicht mit „Mieterschutz beim Einzug“

Forderung: Bei einem Leerwohnungsbestand von unter 1,5 Prozent müssen Vermieter bei einer Neuvermietung ein Formular zur Offenlegung des vorherigen Mietzinses ausfüllen.

Folge: Formularzwang führt zu mehr Bürokratie, aber nicht zu mehr Rechten und tieferen Mieten. Bereits heute erhalten Mieterinnen und Mieter Auskunft über den Vormietzins.

⇒ Formulare schaffen keinen zusätzlichen Wohnraum!

Weitere Argumente:

- Bereits seit 1990 hat jede Mieterin und jeder Mieter das Recht, den Vormietzins zu erfahren (OR Art. 256a Abs. 2). Der Anfangsmietzins kann übrigens schon heute vorbehaltlos angefochten werden. Es wird mit der Initiative also kein neues Recht eingeführt, sondern nur mehr Bürokratie ohne Mehrwert eingeführt. Um einen unnötigen Papierkrieg zu vermeiden, hat der Bund eine Formularpflicht abgelehnt.
- Der Schutz der Mieter ist hoch. Das Schweizer Mietrecht stellt sicher, dass Mietzinssteigerungen nur bei klar definierten Kostensteigerungen und Mehrleistungen zulässig sind.
- Wo der Markt stark reguliert und die Bürokratie besonders hoch ist, steigen auch die Mietzinse besonders stark. Die Formularpflicht ist kontraproduktiv und wirkungslos, wie das Beispiel Genf zeigt. Trotz Formularpflicht sind dort die Mietzinserhöhungen überdurchschnittlich hoch und die Leerstandsquote bleibt niedrig.
- Bei einem Formularzwang ist mit negativen Konsequenzen für die Mieter zu rechnen. Um das Risiko einer Anfechtung des Anfangsmietzinses bei Mieterwechsel zu minimieren, könnten häufige, kleinere Mietzinserhöhungen die Folge sein.
- Anstatt auf Information setzt die Formularpflicht auf Zwang. Das führt zu mehr Konflikten zwischen Mietern und Vermietern und widerspricht der heutigen Kultur der friedlichen Streitschlichtung.

Schlichten statt richten:

Nein zur Klageflut mit „Mieterschutz am Gericht“

Forderung: Die Gerichtsgebühren für mietrechtliche Angelegenheiten sollen stark gesenkt und es dürfen keine Parteientschädigungen mehr ausgesprochen werden.

Folge: Teure und langwierige Gerichtsverfahren zulasten des Steuerzahlers würden stark zunehmen und die erfolgreiche Schlichtungsstelle abgewertet.

⇒ Gutschweizerischer Kompromiss statt teure Klageflut!

Weitere Argumente:

- Die Staatliche Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten ist in der Bevölkerung hoch angesehen und arbeitet sehr erfolgreich. 93 Prozent der Streitfälle konnten allein 2016 dank der Schlichtungsstelle rasch, effizient und kostengünstig erledigt werden. Nur ein Bruchteil der Schlichtungsverfahren wird an das Gericht weitergezogen. Die Initiative führt zu einer unnötigen Flut von teuren Gerichtsfällen. Sie setzt auf Konfrontation statt auf einvernehmliche Lösungen. Das nützt niemandem und stört den Mieterfrieden.
- Die Gerichtsgebühren wurden bereits deutlich gesenkt und so gedeckelt, dass Mieter keine hohen Gebühren berappen müssen. Wenn die Parteien auf einen schriftlich begründeten Entscheid verzichten oder einem Vergleichsvorschlag zustimmen, wird die Gerichtsgebühr nochmals zusätzlich stark reduziert. Eine noch stärkere Senkung würde teurer für alle und die erfolgreiche Schlichtungsstelle schwächen.
- Die Initiative fordert einen Verzicht auf die Parteienentschädigung. Das heisst, Mieter müssten in jedem Fall ihre Anwaltskosten selber bezahlen. Das ist eine finanzielle Mehrbelastung und unfair, weil die Mieterseite juristische Beratung in der Regel nötiger hat.
- Die Zahl der Bagatellfälle vor dem Gericht würde sich erhöhen. Dazu kommt eine verlängerte Verfahrensdauer. Der Grundsatz «Schlichten statt richten» - also die schweizerische Kompromisskultur - soll auch weiterhin gelten. Die Initiative fördert eine Streit-Kultur, die allen schadet.

Online hier evtl. noch erwähnen, dass Beat Leuthard selbst sagt, dass 9 von 10 Sammelklagen zu einer Einigung führen. Zusätzlich kommt das Argument auch gut, dass die Initianten selber zugeben, dass mit einem Anstieg der Verfahren gerechnet werden muss. Ich denke die zwei Punkte bringen Stimmung und sind gut für die Weiterverbreitung. Zudem der Spruch „Schlichten statt richten“

Echte Hilfe statt falsche Träume:

Nein zu unbewohnbaren Luftschlössern mit „Recht auf Wohnen“

Forderung: Das Grundrecht auf Wohnen soll in der Kantonsverfassung verankert werden.

Folge: Ein verfassungsmässiges „Recht auf Wohnen“ führt zu einer Sogwirkung aus dem In- und Ausland, da Basel-Stadt jedem angemeldeten Bewohner eine Wohnung zur Verfügung stellen müsste. Die Konsequenzen für die Bevölkerung wären gravierend.

⇒ Die Initiative ist radikal und völlig realitätsfremd!

Weitere Argumente

- Ein verfassungsmässiges „Recht auf Wohnen“ führt zu einer Sogwirkung im In- und Ausland, da dieses Recht jedem angemeldeten Bewohner in Basel-Stadt zustehen würde.

Die Forderung der Initiative ist bestenfalls gut gemeint, aber realitätsfremd und gefährlich.

- Mit der Initiative „Recht auf Wohnen“ hätten alle Personen, Paare und Familien Anrecht auf eine Wohnung nach der Formel: Anzahl Personen plus 1 Zimmer. Zudem darf die Miete nicht mehr als ein Drittel des Haushaltseinkommens betragen. Das wäre gleichbedeutend mit der Abschaffung der 1-Zimmer-Wohnung. Welcher Student oder alleinstehende Person würde sich mit einer 1-Zimmer-Wohnung begnügen, wenn man einen verfassungsmässigen Anspruch auf eine Zwei-Zimmer-Wohnung hätte?
- Mieter können heute schon auf Hilfe zählen. 2228 Familien erhalten direkte Wohnhilfe. Für akute Notsituationen stellt der Kanton Wohnungen zur Verfügung. Die Sozialhilfe hilft zudem allen Menschen, die in Not geraten und trifft notwendige Massnahmen, damit Familien und Bedürftige eine entsprechende Wohnung bekommen. Es gibt keinen Grund für ein Hochrisiko-Experiment namens „Recht auf Wohnen“.
- Um den einklagbaren Anspruch von allen auf eine Wohnung zu einem günstigen Preis erfüllen zu versuchen, müsste der Staat exzessiv sozialen Wohnungsbau betreiben. Angesichts der Sogwirkung ein hoffnungsloses Unterfangen, was aber einen massiven Ausbau des Sozialstaats zur Folge hätte. Die finanzielle Belastung für den Kanton und die Bevölkerung wäre nicht tragbar.
- Die Initiative fällt durch den geforderten, massiven Ausbau des staatlichen Sozialwohnungsbaus den Genossenschaften in den Rücken. Diese stellen bereits heute und in Zukunft ein grosses Angebot an attraktiven und günstigen Wohnungen zur Verfügung.
- Bei einer Umsetzung der Initiative muss sich der Kanton die Frage stellen, wo er den ganzen Platz für sämtliche Wohnungen hernimmt. Da jeder gemeldete Einwohner in Basel demzufolge einen einklagbaren Rechtsanspruch auf eine günstige Wohnung hat, muss der Kanton im Zweifelsfall Wohnungs- und Hausbesitzer enteignen. Dies wäre ein ungeheuerlicher Eingriff in das Privateigentum und eines Rechtsstaates unwürdig.

Wohnlich statt verlottert:

Nein zum Renovationsstopp mit der „Wohnschutzinitiative“

Forderung: Eine Bewilligungspflicht für Renovationen und Umbauten sowie Abbruch. Langjährige Mietverhältnisse und ältere Mietparteien sollen unkündbar werden.

Folge: Die Initiative hemmt Investitionen in den Wohnungsmarkt und führt dazu, dass dringend notwendige Renovationen aufgeschoben oder nicht umgesetzt werden. Weniger Erneuerungen bedeuten weniger Energieeffizienz. Das schadet dem Gewerbe und der Umwelt.

⇒ Die Initiative ist ökologischer Unsinn und benachteiligt ältere Wohnungssuchende!

Weitere Argumente:

- Der geforderte Sanierungsschutz in der Initiative bremst Investitionen aus. Die Bewilligungspflicht für sämtliche Sanierungen, Umbauten und Renovationen wurde als äusserst investitionsfeindliches Instrument explizit beim 2013 vom Volk angenommen Wohnraumförderungsgesetz ausgenommen.
- Mit der Initiative werden eigentlich sinnvolle Erneuerungen stark erschwert. Das schadet der Umwelt und torpediert die Bemühungen in Sachen Energieeffizienz und

Ressourcenschonung. Energetische Sanierungen wie Wärmedämmung werden blockiert. Das ist ein ökologischer Unsinn und nicht im Interesse der Bevölkerung sowie der zukünftigen Generationen.

- Die Forderung, dass vor allem ältere Mietende unkündbar werden sollen, schadet letztendlich gerade den älteren Menschen. Diese hätten durch den Stempel «unkündbar» bei der Wohnungssuche einen enormen Nachteil.
- Mit der Initiative soll de facto ein lebenslanges Miet- und Wohnrecht eingeführt werden mit einem einseitigen Kündigungsrecht des Mieters. Dies erstickt jeden Investitionsanreiz im Keim. Davon betroffen wären sowohl Genossenschaften wie auch Stiftungen und anderweitige Vermieter. Solche Regelungen versetzen den bisherigen Bemühungen, nicht nur Genossenschaften, sondern auch weitere Investoren zur Erstellung von mehr Wohnraum in Basel zu animieren, den Todesstoss.
- Die Initiative ist ein Angriff auf das Wohnraumfördergesetz. Dieses wurde erst 2013 von der Basler Stimmbevölkerung mit grosser Mehrheit angenommen. Das Wohnraumfördergesetz war ein austarierter Kompromiss aller Interessen. Diesen Kompromiss jetzt wieder aufzubrechen, schadet allen, weil damit der Weg des Miteinanders verlassen wird.