

Energiegesetz (EnG) +
Wohnschutzgesetz (WRFG)



Unsere Kampagne 2023:

«Wohnschutz und Klimaschutz gehören unzertrennlich zusammen !»

Konzept und Forderungen zur raschen Durchsetzung der Gesetze zwecks Schonung der Umwelt und der Portemonnaies in Zeiten von Energiemangellagen

Energiemangellagen, Rendite-Sanierungen, Aufschläge der Mieten und Anstieg der Nebenkosten: Stichworte, zu der unser Konzept sozialverträgliche Lösungs-Ansätze bietet.

Die Behörden neigen dazu, die Politik zur Energiemangelage zu Ungunsten der Mietparteien auszulegen und das seit 2022 geltende Wohnschutzrecht bei der Energiepolitik nicht mitzubedenken.

Ähnliches gilt für Massnahmen betreffend das JA zur Klimagerechtigkeitsinitiative und für das seit 2017 geltende Energiegesetz.

Aus den Lösungs-Ansätzen des MV Basel ergeben sich die Handlungsanweisungen und Forderungen an Regierung, Behörden und Investoren. Diese betreffen den Gebäudepark und untrennbar damit verbunden auch alle Mietparteien im Kanton sowie die fairen Vermieterinnen und Vermieter («Fairvermietenden»).

Unser Gesamtkonzept umfasst die 6 denkbaren Konstellationen samt den Lösungs-Ansätzen, sowie 12 Forderungen. Gleichermassen sind Klimaschutz und Miet-Wohnschutz betroffen – ohne den einen Schutz gegen den anderen Schutz auszuspielen.

Dies gilt für alle denkbaren Szenarien, mit Sanierungsvorhaben oder ohne, mit oder ohne regierungsrätliche Klima-Massnahmenpakete.

Basler Mieterinnen- und Mieterverband (MV Basel 1891)

22. Dezember 2022



Basler Mieterzeitung (BMZ)
Nr. 42.2022 [Jahresende 2022/23]



Basler Mieterzeitung (BMZ)
Nr. 41.2022 [November 2022]

Inhaltsverzeichnis

	Zusammenfassung	Seite 3
I	Vorgeschichte: 20 Jahre Klimapolitik des MV Basel 1891	Seite 4
II	Aktuelle Ausgangslage	Seite 5
III	Die Sicht der Regierung	Seite 5
IV	Hilfreiche parlamentarische Vorstösse	Seite 5
V	Die Lösungsansätze des MV Basel 1891	Seite 6
	1. Korrekt: Die Vermieterseite saniert nur das Notwendige	Seite 6
	2. Die Vermieterseite unternimmt energetisch gar nichts ? ZU KORRIGIEREN !	Seite 7
	3. Die Vermieterseite will zwar sanieren, aber nicht das Notwendige, sondern vermeintlich Rentablere ? ZU KORRIGIEREN !	Seite 8
	4. Die Vermieterseite will zwar das Richtige sanieren, die Investitionen aber auf Mietparteien abwälzen ? ZU KORRIGIEREN !	Seite 9
	5. Die Vermieterseite will überhaupt nicht ökologisch sanieren, sondern abreißen und Graue Energie vernichten ? ZU KORRIGIEREN !	Seite 10
	A. In Zeiten ohne Wohnungsnot	Seite 10
	B. In Zeiten mit Wohnungsnot	Seite 10
	6. Die Vermieterseite will trotz Energiemangellage Grossprojekte (Sanierung oder Abbruch) durchziehen ? ZU KORRIGIEREN !	Seite 12
VI	Anhang 2022- Auszug aus dem Gegenvorschlag zur Klimagerechtigkeitsinitiative	Seite 13
	Anhang 2021 – Auszug aus der MV Basel-Gesetzesinitiative	Seite 13
	Anhang 2018 – Auszug aus der MV Basel-Verfassungsinitiative	Seite 14
	Anhang 2008 – Auszug aus der MV Basel-Verfassungsinitiative	Seite 14
VII	Seite 4 der Basler Mieterzeitung Nr. 42.2022 [Jahresende 2022/23]	Seite 15
VIII	MV Basel-Lösungen und Forderungen – Schematische, beispielhafte Übersicht	Seite 16

2

Forderungen

V 1	Forderung 1	Seite 6
V 2	Forderung 2	Seite 7
V 2	Forderung 3	Seite 7
V 3	Forderung 4	Seite 8
V 4	Forderung 5	Seite 9
V 4	Forderung 6	Seite 9
V 4	Forderung 7	Seite 9
V 5 A	Forderung 8	Seite 10
V 5 B	Forderung 9	Seite 11
V 5 B	Forderung 10	Seite 11
V 6	Forderung 11	Seite 12
V 6	Forderung 12	Seite 12

Zusammenfassung

Klimaschutz und Wohnschutz gehören untrennbar zusammen. Der MV Basel 1891 legt die sozialverträglichen Ansätze vor, mit denen sowohl die Mietparteien als auch die Fairvermietenden sicher durch die schwierigen Zeiten von Klimanotstand, Energiemangellagen, Rendite-Sanierungen, Nebenkosten-Anstiege und Mietzins-Aufschläge geleitet werden.

Der Gebäudepark muss dringend energetisch optimiert werden. Dies darf aber nicht auf dem Buckel der Mietparteien geschehen und auch nicht zulasten der «kleinen» Fairvermietenden. Daraus ergeben sich folgende einheitliche Forderungen und Lösungsansätze:

Verweigerung.

Falls die Vermieterschaft sich der energetisch optimierten Sanierung verweigert, **sollen Mietparteien eigenständig notwendige Investitionen in ihre Wohnung tätigen können**, und dies schon auf der Basis des geltenden Rechts. Der Kanton hat sie hierbei zu schützen und hierfür zu entschädigen.

Die gesetzliche Grundlage besteht bereits, sie kann durch eine ordentliche, rasch erarbeitete Verordnung ihre volle Sofortwirkung entfalten. (Für 100 Prozent-Förderung ist eventuell eine Notverordnung zu schaffen, analog Covid-Rechtsetzung ebenfalls rasch möglich.)

§ 20 Abs. 2 Energiegesetz. | [Beispiel](#)

Halbherzig.

Falls die Vermieterschaft zwar saniert, aber nur halbherzig und eher Rendite-getrieben als Klima-getrieben, ist ihr **die Bewilligung zu verweigern**.

Das geltende Gesetz genügt. Es muss lediglich korrekt angewendet werden.

§ 8a – 8e Wohnschutzgesetz | [Beispiel](#)

Korrekt, aber zulasten der Mieterschaft.

Falls die Vermieterschaft zwar energetisch korrekt saniert, die Investitionskosten aber grossteils oder voll auf die Mietparteien abwälzen will, erhält sie die **Bewilligung nur mit der Auflage, dass die Mietzinse nicht oder höchstens geringfügig ansteigen dürfen**. Zum Ausgleich sind Fördergelder zu sprechen.

Das geltende Gesetz genügt, es muss lediglich korrekt angewendet werden. (Für umfassende Fördergelder kann eine ordentliche, rasch erarbeitete Verordnung oder eventuell eine Notverordnung zu schaffen, analog Covid-Rechtsetzung ebenfalls rasch möglich.)

§ 8e Wohnschutzgesetz | [Beispiel](#)

Abriss.

Falls die Vermieterschaft auf die fällige Sanierung gänzlich verzichten und stattdessen Abreissen will, ist ihr der Abbruch ersatzlos zu verweigern.

Das geltende Gesetz genügt. Es muss lediglich korrekt angewendet werden.

§ 7 Wohnschutzgesetz | [Beispiel](#)

Missachtete Energiemangellage.

Falls die Grossinvestoren ein wie auch immer geartetes Grossprojekt durchziehen wollen, ist ihnen in Zeiten von Energiemangellagenarrativen die Bewilligung entschädigungslos zu verweigern oder zu entziehen.

Das geltende Gesetz genügt. Es muss lediglich korrekt angewendet werden. (Eventuell ist eine Notverordnung zu schaffen, analog Covid-Rechtsetzung ebenfalls rasch möglich.)

§ 8e Wohnschutzgesetz, evtl. Notverordnungen | [Beispiel](#)

I. Vorgeschichte: 20 Jahre Klimapolitik des MV Basel 1891

Seit den **2000er-Jahren** verlangt der MV Basel nach umweltverträglichen Lösungen im Bereich Miet- und Wohnschutz. Seit 2002 hat eine interne Arbeitsgruppe Energie (damals noch mit dem leider verstorbenen Ehrenmitglied und alt Großrat Dr. Jürg Meyer) solche Lösungen erarbeitet.

Bereits **2008** forderten wir in unserer ersten Wohnschutzinitiative (Abstimmung am 28. September 2008) u.a. «Ökologische Wohnbauförderungsmassnahmen» und hielten (§ 10) fest:

Als ökologisch wirksam gelten Massnahmen, die zur CO₂-Reduktion und/oder zur Verminderung des allgemeinen Energieverbrauchs führen und/oder zur Reduktion gesundheitsschädlicher Luftschadstoffe wie Feinstäube, Schwefeloxide, Kohlenmonoxide, Stickstoffoxide, im Weiteren die Minderung von gesundheitsgefährdenden Strahlenbelastungen, unter anderem Radonstrahlungen, und die Beseitigung schädlicher Baumaterialien. Dazu gehören insbesondere bessere Isolationen und der Ersatz von überholten Heiztechniken durch angepasste Technologien.

Auch **2013** forderten wir in unserer zweiten Wohnschutzinitiative (Verfassungsänderung – Abstimmung vom 22. September 2013) u.a. «Objekthilfe für energieeffiziente Sanierungen von Mietwohnhäusern».

Im Jahr **2018** forderten wir mit unserer dritten Wohnschutzinitiative (Abstimmung vom 10. Juni 2018) erfolgreich eine «Bewilligungspflicht verbunden mit Mietzinskontrolle bei Renovation und Umbau sowie Abbruch von bezahlbaren Mietwohnungen» und hielten in den Argumentarien und in öffentlichen Auftritten fest, dass die Bauvorhaben *insbesondere auch besondere ökologische Massnahmen enthalten müssten*, die zugleich sozialverträglich zu sein haben, um bewilligungsfähig zu sein.

Im Jahr **2021** forderten wir mit unserer vierten Wohnschutzinitiative (Abstimmung vom 28. November 2021) zahlreiche strenge Massnahmen, einerseits zu beabsichtigten Sanierungen (§§ 8 – 8d):

«Das Vorhaben entspricht insbesondere dann den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung, wenn es auch nach Auffassung von Fachorganisationen notwendig ist, weil der Lebenszyklus einzelner Bauteile oder Einrichtungen abgelaufen ist, standardisiert vorgenommen wird, indem bei Mehrfamilienhäusern von mindestens sechs Wohnungen die Arbeitsgänge nach einfachen fachlichen Kriterien durchgeführt werden, «schonend vorgenommen wird, indem die bestehende Baustruktur sowie der bisherige Standard des Wohnraums belassen werden, und nachweislich zu bedeutenden Energieeinsparungen insbesondere bezüglich grauer Energie führt.»

4 Strenge Massnahmen auch zu von der Bauherrschaft verlangten Abrissen (§§ 7 und 8e):

Eine Abbruchbewilligung kann «ausnahmsweise» erteilt werden, wenn die oben aufgeführten Kriterien allesamt erfüllt sind («Lebenszyklus einzelner Bauteile oder Einrichtungen», «standardisiert vorgenommen», «nach einfachen fachlichen Kriterien durchgeführt», «schonend vorgenommen», «bestehende Baustruktur sowie der bisherige Standard des Wohnraums belassen», «nachweislich zu bedeutenden Energieeinsparungen insbesondere bezüglich grauer Energie führt») und zusätzlich selbst bei Vorliegen all dieser Kriterien auch dann noch zuerst geprüft werden muss, ob «eine Aufstockung im Bestand technisch nicht möglich oder nach ökologischen Kriterien auch unter Berücksichtigung des Aspekts der grauen Energie nicht sinnvoll erscheint und der Ersatzneubau ökologischen Kriterien vollumfänglich entspricht».

Im Jahr **2022** schliesslich hielt die Klimagerechtigkeitsinitiative (Abstimmung vom 27. November 2022) fest:

Bezahlbare Wohnungen sind «oft schlecht isoliert und verbrauchen viel Energie, liegen an stark befahrenen Strassen, sind im Sommer heiss und ohne Möglichkeit sich abzukühlen. Das ist ungerecht! Denn nachweislich wirkt es sich nicht nur auf die Lebenszufriedenheit, sondern auch auf die Gesundheit und sogar die Lebensdauer aus, wie wir wohnen. Eine hohe Feinstaubbelastung, ständiger Lärm, eine beengte Raumsituation (zu wenig Platz) oder Sorge um die steigende Stromrechnung machen uns krank. Der Mieter:innenverband und die Klimagerechtigkeitsinitiative setzen sich für gesundes und bezahlbares Wohnen für alle ein. Sozial gerechter Klimaschutz darf nicht auf die abgewälzt werden, die am wenigsten zum Problem beigetragen haben.»

II. Aktuelle Ausgangslage

Klimaschutz:

Das JA zur Klimagerechtigkeitsinitiative verlangt massive Massnahmen u.a. beim Gebäudepark.

- > Die Initiant/innen haben stets betont, dass diese Massnahmen sozialverträglich sein müssen.
- > Sie haben «Wohnschutz» als ökologischen Faktor in ihren Materialien ausdrücklich und mehrfach erwähnt.

Wohnschutz:

Das JA zur Wohnschutzinitiative verlangt massive ökologische Massnahmen bei Gebäudesanierungen.

- > Wir Initiant/innen haben stets betont, dass diese Massnahmen sozialverträglich sein müssen.
- > Wir haben «Klimaschutz» als ökologischen Faktor in unseren Materialien ausdrücklich und mehrfach erwähnt.
- > Wir haben betont, dass das kantonale Wohnschutzgesetz über das Energiegesetz hinaus zusätzliche Massnahmen durchsetzen könne, welche klimamässig einschneidender und besser sowie auch sozialverträglich sind.

III. Die Sicht der Regierung

@ Klimaschutz:

Sie hat bisher bloss unverbindlich eine umfassende Klimafolgenabschätzung zum Thema Gebäude bzw. Gebäudepark angekündigt.

Die Regierung hat sich noch nicht detailliert geäussert, es ist jedoch aufgrund aller bisheriger Äusserungen aus dem Rathaus nicht anzunehmen, dass sie ihre Massnahmen auf den Grundsatz «Klimaschutz und Wohnschutz gehören zusammen» ausrichten möchte.

5

@ Wohnschutz:

Sie hat kein Massnahmenpaket angekündigt und vertritt gegenteils den Standpunkt, Wohnschutz sei isoliert und unabhängig vom Klima- und Umweltschutz zu betrachten.

Die Regierung bzw. ihre Behörden haben sich mehrfach so geäussert, dass es diesen Zusammenhang nicht gebe und dass das Wohnschutzgesetz nicht über das Energiegesetz hinausgehen dürfe, ja gar nichts damit zu tun habe, d.h. das Energiegesetz regle die ökologischen Gebäudemassnahmen und das Wohnschutzgesetz beziehe sich nur auf die Wohnungsmietzinse.

Unser Fazit:

Es ist in höchstem Masse unbefriedigend und juristisch womöglich geradezu willkürlich, wenn die Regierung die überobligatorischen Verpflichtungen und Möglichkeiten des Wohnschutzgesetzes, d.h. die über das Energiegesetz hinausgehenden Verpflichtungen und Möglichkeiten des Wohnschutzgesetzes, nicht anwenden will.

Es kann und darf nicht sein, dass die Regierung den Investorenschutz dem Klimaschutz und dem Wohnschutz vorzieht.

IV. Hilfreiche parlamentarische Vorstösse

Interpellation Pascal Pfister betr. Wohnschutz, Klimaschutz und energetische Gebäudesanierungen

Anzug Patrizia Bernasconi & Kons. betr. gesetzliche Grundlage für Klimaverträglichkeit in Bebauungsplänen

Schriftliche Anfrage Salome Bessenich betr. Umgang mit Grauen Emissionen im Bausektor

Anzug Tonja Zürcher & Kons. betr. graue Energie bei Baugesuchen berücksichtigen

V. Die Lösungsansätze des MV Basel 1891

Die Vermieterseite kann auf verschiedene Weise mit ihren Mietwohnungen umgehen wollen:

1. **Korrekt:** Sie saniert nur das Notwendige!
 2. Sie unternimmt energetisch gar nichts. **Zu korrigieren!**
 3. Sie will zwar sanieren, aber das vermeintlich Rentablere anstatt das Notwendige. **Zu korrigieren!**
 4. Sie will zwar das Richtige sanieren, die Investitionen aber auf Mietparteien abwälzen. **Zu korrigieren!**
 5. Sie will gar nicht ökologisch sanieren, sondern abreissen und Graue Energie vernichten. **Zu korrigieren!**
 6. Sie will trotz Energiemangellage Grossprojekte (Sanierung oder Abbruch) durchziehen. **Zu korrigieren!**
-

1.

KORREKT:

Die Vermieterseite saniert nur das Notwendige ! [Beispiel](#)

Die Fairvermietenden indes sind «die Guten», sie versuchen ihr Eigentum sorgfältig energetisch zu optimieren, sie halten sich an alle kantonalen Vorgaben, und im Idealfall führen sie ihr Projekt gemeinsam mit ihren aktuellen Mietparteien durch. Fairvermieten heisst, nur das Notwendige zu sanieren, dies aber energetisch optimal und gemäss den Kriterien des Wohnschutzgesetzes [WRFG^{rev}], insbesondere gemäss den Kriterien in § 8e:

- > Einfache Sanierungen ohne Mietzinserhöhung im blossen Meldeverfahren (Einfaches Prüfverfahren, § 8c Wohnschutzgesetz [WRFG^{rev}]).
- > Ökologische Toppsanierungen gemäss den Kriterien z.B. vom «Büro In Situ» sind beschleunigt zu bewilligen, nach Möglichkeit im Vereinfachten Bewilligungsverfahren (§ 8d) bzw. gemäss den Kriterien von § 8e [s. unten]).

6

(Dieses Vorgehen zeigt sich bei Grossinvestoren i.d.R. nicht, da Grosssanierungen erfahrungsgemäss auf Rendite-Maximierung zielen, was gemäss Wohnschutzgesetz nicht mehr bewilligungsfähig ist.)

Forderung 1:

Die kantonalen Gesetze (Energiegesetz und Wohnschutzgesetz) voll ausschöpfen – auch zugunsten der Fairvermietenden !

2.**Die Vermieterseite unternimmt energetisch gar nichts ?****ZU KORRIGIEREN !** [Beispiel](#)

In Gebäuden ohne energetische Verbesserungen ist die Nebenkostenabrechnung überhöht, da die Wärme schneller entweicht. Es ist ein struktureller Fehler, denn die Vermieterseite hat keinerlei Anreiz, ihre Immobilien energetisch aufzuwerten.

Forderung 2:**§ 20 Abs. 2 des kantonalen Energiegesetzes voll ausschöpfen !**

Das kantonale Energiegesetz sieht einen indirekten Weg vor, unwillige Vermietende zu raschen, notwendigen Energieoptimierungssanierungen zu bringen. Es braucht dazu die Eigeninitiative der betroffenen Mietparteien. Wenn diese beispielsweise undichte («zugige») Fenster korrekt abgedichtet oder erneuert haben wollen (bei alten Liegenschaften über den Ersatz der Wetterschenkel, bei neueren Liegenschaften durch gesamten Fensterersatz), müssen sie dies selber umsetzen und ihre Investitionen dann vom Kanton über Fördergelder abgelten lassen.

Hierzu steht im von unseren Vertretungen im Grossen Rat 2017 durchgebrachten und aktuell geltenden Gesetzestext (§ 20 Abs. 2) das Folgende:

«Massnahmen, die zu Investitionen der Verbraucherin bzw. des Verbrauchers in das Vermögen einer Drittperson führen, wie etwa Investitionen einer Mietpartei in die Mietsache, sind besonders zu fördern.»

Mit anderen Worten: **Theoretisch können Mietparteien sofort in Eigenregie energetisch optimierte Sanierungen durchführen lassen. Der Kanton müsste ihnen nach unserer Rechtsauffassung und gestützt auf die damaligen Voten von unserer Seite im Grossen Rat (ggf. durch [Not-] Verordnung) die vollständigen Investitionskosten ausgleichen.**

7

Forderung 3:**Der Kanton erlässt unverzüglich eine Energieoptimierungssanierungsverordnung zu § 20 Abs. 2 des Energiegesetzes !**

Zwingend wäre es angesichts des heutigen Energiemangellagennarrativs, in einer rasch in Kraft gesetzten Energieoptimierungssanierungsverordnung die Konditionen auf einfache Weise festzuschreiben.

3.

Die Vermieterseite will zwar sanieren, aber nicht das Notwendige, sondern das vermeintlich Rentablere ?

ZU KORRIGIEREN ! [Beispiel](#)

Der «Klassiker»: Eine Rendite-Sanierung wird nach aussen als ökologisch dargestellt, es überwiegen aber Investitionen, die nach Sanierung eine höhere (überhöhte) Rendite erlauben.

Forderung 4: Das kantonale Wohnschutzgesetz voll ausschöpfen, insbesondere § 8a i.V. mit § 8e !

Die umfassenden ökologischen Vorgaben des Wohnschutzgesetzes sind präzise so umschrieben, dass sie – über das geltende kantonale Energiegesetz hinaus – in Zeiten von Wohnungsnot nur noch energetisch optimierte Sanierungen erlauben. Alle übrigen Sanierungen, gerade auch solche unter grünem Deckmäntelchen mit ein paar Alibi-energetischen Massnahmen, sind nach dem Willen von uns als Initiant/innen nicht länger bewilligungsfähig.

Mit anderen Worten:

- > **Das Wohnschutzgesetz muss Klima-feindliche bzw. Klima-ungenügende Sanierung stoppen. Nur noch solche Bauprojekte werden bewilligt, die sich auf das wirklich Notwendige beschränken und zugleich optimale Verbesserungen für Umwelt und Klima bringen.**
- > **Rendite-Grosssanierungen sind nicht länger bewilligungsfähig, und Baubewilligungen sind in diesen Fällen zu verweigern.**

Demnach kann eine Bewilligung zur Sanierung nur erteilt werden, wenn gemäss §§ 8a i.V. mit 8e Wohnschutzgesetz [WRFGe^{ev}]) das Vorhaben:

- > «Notwendig ist, weil der Lebenszyklus einzelner Bauteile oder Einrichtungen abgelaufen ist»,
- > «Standardisiert vorgenommen wird, indem bei Mehrfamilienhäusern von mindestens sechs Wohnungen die Arbeitsvorgänge nach einfachen fachlichen Kriterien durchgeführt werden»,
- > «Schonend vorgenommen wird, indem die bestehende Baustruktur sowie der bisherige Standard des Wohnraums belassen werden», und
- > «Nachweislich zu bedeutenden Energieeinsparungen insbesondere bezüglich grauer Energie führt»,

Selbst bei Erfüllung der obgenannten Kriterien müssen zusätzliche Kriterien erfüllt sein, indem die Wohnungen nach Abschluss des Vorhabens:

- > «In derselben Kategorie verbleiben wie zuvor»,
- > «Den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung entsprechen»,
- > «Und so den Charakter der Quartiere, den aktuellen Wohnbestand sowie die bestehenden Wohn- und Lebensverhältnisse schützen und bewahren».

4.

Die Vermieterseite will zwar das Richtige sanieren, die Investitionen aber auf Mietparteien abwälzen ?

ZU KORRIGIEREN ! [Beispiel](#)

Das Wohnschutzgesetz erlaubt es nicht, die Energiedividende voll oder auch nur schon in einem höheren Masse auf die Mietparteien abzuwälzen, da dies nicht den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung entspricht und da die Wohnungen dadurch nicht mehr in der bisherigen Kategorie erhalten werden können, was aber beides zwingenden Anforderungen der Wohnschutzverfassung (§ 34 Kantonsverfassung Basel-Stadt) entspricht.

Das kantonale Wohnschutzrecht (§ 34 Kantonsverfassung) und die Klimaschutzverfassung (§ 16 Kantonsverfassung) voll ausschöpfen !

Daraus folgt, dass Sanierungsprojekte, die zwar energetisch alle scharfen Kriterien gemäss § 8e Wohnschutzgesetz erfüllen, dennoch nicht bewilligungsfähig sind, soweit die Vermieterseite die dabei tatsächlich anfallenden Investitionskosten voll oder in hohem Masse auf die Mietparteien abwälzen will.

Forderung 5:

Die Möglichkeiten des kantonalen Wohnschutzgesetzes sind voll auszuschöpfen, insbesondere § 8a i.V. mit § 3. Investitionskosten können dabei nicht in hohem Masse auf die Mietparteien abgewälzt werden.

Immerhin soll die an sich zum Klimaschutz und zum Umweltschutz aufrichtig beitragende Vermieterseite nicht einfach mit einer Bauverweigerung bedient werden, sondern sie soll mit Anreizen dazu gebracht werden, dass sie dennoch energetisch zwingend notwendige Projekte verwirklicht, ohne dass dies auf dem Buckel der Mietparteien ausgetragen wird.

Forderung 6:

Die im Wohnschutzgesetz bewusst eingefügten weichen Faktoren zur Bemessung der Energiedividende gemäss § 8e Abs. 6 i.V. mit Abs. 5 – die ausschliesslich im Fall einer optimierten energetischen Sanierung gemäss § 8e Abs. 1 ff. greifen dürfen – sind situativ im Einzelfall auf sozialverträgliche Weise anzuwenden !

Indes genügen auch diese Einschränkungen nicht in Zeiten von Energiemangellagen oder auch sonst bei massiven Preisanstiegen. In solchen Fällen kommen – nebst den Mietparteien – auch Fairvermietende auf dem Mietwohnungsmarkt unter Druck. Deshalb müssen zusätzliche Massnahmen zumindest bei Energieoptimierungssanierungen ihre volle Wirkung entfalten können.

Hier benötigt es Übergangsbestimmungen zugunsten sowohl der Fairvermietenden als auch der betroffenen Mietparteien:

- > «Kleine» Fairvermietende sollen weitreichendere Fördergelder erhalten.
- > Die restliche Energiedividende (falls überhaupt noch vorhanden und sinnvoll) ist vom Kanton zu übernehmen, je nach individueller Kaufkraft ganz oder grossteils.
- > Grossinvestoren ist es zuzumuten, dass sie ihre Energiedividende (Investitionskosten) selber tragen.

Forderung 7:

Es ist rasch eine neue Wohnschutz-Klimaschutz-Verordnung inkraft zu setzen, zur Entlastung von Mietparteien und Fairvermietenden bei steigenden Energiekosten (Energiesprengungen).

5.

Die Vermieterseite will überhaupt nicht ökologisch sanieren, sondern abreißen und Graue Energie vernichten ?

ZU KORRIGIEREN ! [Beispiel](#)

Das kantonale Wohnschutzgesetz und die Klimaschutzverfassung voll ausschöpfen und Abrisse im Prinzip untersagen !

Schon gemäss Wohnschutzgesetz fällt der Abriss von Mietwohnungsgebäuden aus dem Rahmen und ist im Grunde nicht länger bewilligungsfähig.

Abrissgesuche unterliegen einer doppelten Ausnahmeregelung.

A. In Zeiten ohne Wohnungsnot.

Schon in Zeiten ohne Wohnungsnot ist ein Abriss nur ausnahmsweise möglich und nur unter Einhaltung strenger ökologischer Kriterien. So ist ein allfälliger Ersatzbau auch bei einem ökologisch sinnvollen Projekt nur denkbar, wenn

- > «Eine Aufstockung im Bestand technisch nicht möglich oder nach ökologischen Kriterien auch unter Berücksichtigung des Aspekts der grauen Energie nicht sinnvoll erscheint»,
- und
- > «Der Ersatzbau ökologischen Kriterien vollumfänglich entspricht».

Unter diesen Umständen müsste der Ersatzbau mindestens 20% mehr Wohnraum umfassen.

Forderung 8:

Die Bestimmungen zum Abbruch, der faktisch aufgrund des Wohnschutzes und der Frage der Grauen Energie auch in Zeiten ohne Wohnungsnot nur ausnahmsweise bewilligt werden kann, sind strikte einzuhalten.

10

B. In Zeiten mit Wohnungsnot

Eine doppelte Ausnahme gilt in Zeiten mit Wohnungsnot. Dann kann in der Praxis kaum abgebrochen werden, weil das Kriterium, die Graue Energie im Bestandesbau zu berücksichtigen, eigentlich stets zugunsten des Erhalts der Mehrfamiliengebäude und gegen deren Abriss und Ersatzneubau spricht.

Insbesondere müssen dabei die zu recht strengen Kriterien des § 8e Wohnschutzgesetz hinzugezogen werden, die kumulativ erfüllt sein müssen. Das sind u.a. sämtliche auf eine ökologisch optimierte Sanierung ausgerichtete Kriterien von § 3 Abs. 3:

- > «Lebenszyklus einzelner Bauteile oder Einrichtungen»,
- > «Standardisiert vorgenommen»,
- > «Nach einfachen fachlichen Kriterien durchgeführt»,
- > «Schonend vorgenommen»,
- > «Bestehende Baustruktur sowie der bisherige Standard des Wohnraums belassen»,
- > «Nachweislich zu bedeutenden Energieeinsparungen insbesondere bezüglich grauer Energie führt»

Zusätzlich muss auch bei Vorliegen all dieser Kriterien zuerst noch geprüft werden muss, ob

- > «Eine Aufstockung im Bestand technisch nicht möglich oder nach ökologischen Kriterien auch unter Berücksichtigung des Aspekts der grauen Energie nicht sinnvoll erscheint und der Ersatzneubau ökologischen Kriterien vollumfänglich entspricht».

Sollten alle übrigen Voraussetzungen gegeben sein, so müssen die neuen Wohnungen noch immer zu «derselben Kategorie» zu zählen sein wie die bisherigen Wohnungen, und sie müssen «den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung entsprechen».

Selbst dann benötigt es gesetzlich noch eine Ausnahmewilligung, die verweigert werden kann.

Forderung 9:

In Zeiten mit Wohnungsnot ist es faktisch eher ausgeschlossen, eine Abbruchbewilligung zu erlangen, da der Erhalt der Wohnungen und die energetisch optimierte Sanierung in Bezug auf Wohnschutz und Klimaschutz in den überwiegenden Fällen die Verfassungs- und gesetzmässige Lösung darstellen dürfte.

Rechtlich und politisch werden solche Forderungen zudem gestützt durch die Ziele der vom Volk angenommenen Klimagerechtigkeitsinitiative. Bereits in den Materialien haben sich die Initiant/innen zu den Zielen der sozialverträglichen Umsetzung des Klimaschutzes bekannt und haben ausdrücklich auch auf die Wohnschutzfrage hingewiesen.

Forderung 10:

Die Verfassungsbestimmung zum Klimaschutz muss, gleich wie jene zum Wohnschutz, bei der Umsetzung im Bereich der optimierten energetischen Sanierungen vollumfänglich ausgeschöpft werden.

6.

Die Vermieterseite will trotz Energiemangellage Grossprojekte (Sanierung oder Abbruch) durchziehen ?

ZU KORRIGIEREN ! [Beispiel](#)

Das kantonale Wohnschutzgesetz und die Klimaschutzverfassung voll nutzen !

Es zeigt sich sowohl vor wie auch seit Inkrafttreten der neuen Wohnschutzbestimmungen, dass sich Grossinvestoren weder von der Wohnschutzgesetzgebung noch durch die seither eingetretenen Prognosen zu Energiemangellagen davon abhalten lassen, Grossprojekte einzuleiten. Sie scheinen auch nicht bereit, vorbereitete Grossprojekte ehrlich zu redimensionieren oder angesichts der Mangellagen um ehrliche Aufschübe bemüht zu sein.

Gegenteils zielen die hängigen und angekündigten Grosssanierungen weiterhin auf Rendite-Maximierung ab, was gemäss Wohnschutzgesetz nicht länger bewilligungsfähig ist.

Zusätzlich zu allen oben genannten Aspekten, die auf die Optimierung und Redimensionierung energetischer Sanierungen zielen, ergibt sich angesichts der Energiemangellagenarrativs die Verpflichtung, **auf Grossprojekte derzeit generell zu verzichten**.

Die Ausgangslage ist aktuell so:

- > Die Mieterinnen und Mieter werden zum Strom- und Erdgassparen aufgerufen. Verordnungsentwürfe werden vorbereitet, die solche Massnahmen gegebenenfalls mit Zwang durchsetzen sollen.
- > Ähnliches zeigt sich bei Unternehmen, wo Energiesparmassnahmen unter Umständen sehr restriktiv durchgesetzt werden sollen und wo gerade KMUs, aber auch grössere Produktionsbetriebe, einschränkende Massnahmen gewärtigen müssen.

Unter diesen Umständen kann es nicht legal sein und nicht angehen, dass Grossinvestoren ihre Grosssanierungen durchziehen, als ob nichts wäre, obwohl solche Grosssanierungen in der Vorbereitungs- und in der Bauphase als Energie-fressende und als in jeder Hinsicht gegen die Sparaufrufe verstossende Grossprojekte zu bezeichnen sind.

12

Forderung 11:

Grossinvestoren sollen angesichts der drohenden Energiemangellagen sowie der verbreiteten Sparaufrufe auf ihre Grosssanierungen einstweilen verzichten, dies sowohl in der Planungs- wie auch in der Bauphase.

Der Kanton muss mit geeigneten Sofortmassnahmen dafür sorgen, dass solche Grosssanierungen – auch wenn ökologisch im Sinne der Wohnschutz- und der Klimaschutzverfassung korrekt – aufgeschoben werden, und dass die gängigen unkorrekten Grossprojekte von vorneherein keine Bewilligung erhalten können.

Forderung 12:

Im Rahmen kantonaler Massnahmen zum Umgang mit Energiemangellagen und mit Sparaufrufen ist in die entsprechenden kantonalen Verordnungen der Passus aufzunehmen, dass Grosssanierungen generell bis auf Weiteres nicht bewilligt werden und bereits hängige Bewilligungsverfahren abgebrochen, negativ beschieden oder sistiert werden müssen, dies gestützt auf das Wohnschutzrecht, das Klimarecht sowie auf allfälliges Notrecht.

VI. Anhänge

[<https://www.staatskanzlei.bs.ch/politische-rechte/wahlen-abstimmungen/resultate-archiv.html>]

2022 – Auszug aus dem Gegenvorschlag zur Klimagerechtigkeitsinitiative

28. November 2022 (Abstimmungserläuterungen p. 13)

§ 15 Abs. 2 (geändert)

² Er wirkt auf die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen und auf eine nachhaltige Entwicklung hin, die den Bedürfnissen der gegenwärtigen Generation entspricht, aber zugleich die ökologischen, wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnisse künftiger Generationen und ihre Möglichkeiten nicht gefährdet, ihre eigene Lebensweise zu wählen. Er trägt nach seinen Möglichkeiten dazu bei, dass die globale Erwärmung gegenüber dem vorindustriellen Niveau 1,5°C nicht übersteigt.

§ 16a (neu) Klimagerechtigkeit

¹ In Anerkennung der Klimakrise als Bedrohung für Mensch, Ökosysteme, Wirtschaft und ein friedvolles Zusammenleben sowie als Chance für gesellschaftliche Innovation trifft der Staat effektive Massnahmen zu Klimaschutz und zum Schutz vor den Folgen der Klimaerhitzung.

² Er sorgt im Rahmen seiner Kompetenzen dafür, dass der Ausstoss an Treibhausgasemissionen im Kanton Basel-Stadt in allen Sektoren bis 2037 auf Netto-Null sinkt.

³ Dazu legt er verbindliche 5-Jahresziele und Absenkpfade für Treibhausgase fest und handelt im Sinne von Verursacherprinzip und umfassender Klimagerechtigkeit.

⁴ Er setzt sich im Rahmen seiner Beteiligungen an Anstalten und Unternehmen des Finanz- und Verwaltungsvermögens dafür ein, dass diese in ihren gesamten Tätigkeiten den vorgenannten Zielen entsprechen.

⁵ Er setzt sich beim Bund für die notwendigen Rahmenbedingungen ein.

2021 – Auszug aus der MV Basel-Gesetzesinitiative

28. November 2021 (Abstimmungserläuterungen pp. 16-17)

§ 8e (neu) Umfassendes Bewilligungsverfahren

¹ Mit begründetem Antrag kann verlangt werden, dass Sanierungsvorhaben nicht gemäss §§ 8c und 8d beurteilt werden. Die Wohnschutzkommission unterzieht die Unterlagen, wenn sie vollständig vorliegen, einer Vorprüfung. In der Regel findet ein Augenschein statt. In Abwägung aller Umstände und nach Anhörung der Parteien legt sie fest, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang ein Mietzinsaufschlag nach Abschluss des Vorhabens zulässig ist.

² Gemäss diesem Verfahren kann sie eine Bewilligung erteilen, wenn die Wohnungen nach Abschluss des Vorhabens in derselben Kategorie verbleiben wie zuvor, den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung entsprechen und so den Charakter der Quartiere, den aktuellen Wohnbestand sowie die bestehenden Wohn- und Lebensverhältnisse schützen und bewahren.

³ Das Vorhaben entspricht insbesondere dann den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung, wenn es auch nach Auffassung von Fachorganisationen

- a) notwendig ist, weil der Lebenszyklus einzelner Bauteile oder Einrichtungen abgelaufen ist,
- b) standardisiert vorgenommen wird, indem bei Mehrfamilienhäusern von mindestens sechs Wohnungen die Arbeitsvorgänge nach einfachen fachlichen Kriterien durchgeführt werden,
- c) schonend vorgenommen wird, indem die bestehende Baustruktur sowie der bisherige Standard des Wohnraums belassen werden, und
- d) nachweislich zu bedeutenden Energieeinsparungen insbesondere bezüglich grauer Energie führt.

⁴ Zur Festlegung der Mietzinse nach Umbau, Renovation oder Sanierung dürfen nur solche Investitionskosten berücksichtigt werden, welche direkt den Zielen nach Abs. 3 lit. a bis d dienen, die Wohnungen nach Abschluss des Vorhabens in derselben Kategorie belassen und den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung entsprechen.

⁵ Soweit erschwerte bauliche Bedingungen vorliegen, welche trotz standardisiertem Vorgehen im Sinne des Abs. 3 Mehrkosten verursachen, können diese bei der

Bewilligungserteilung mitberücksichtigt werden, soweit dies mit Bezug auf die überwiegenden Bedürfnisse der Wohnbevölkerung angemessen erscheint.

⁶ Dasselbe gilt für unvermeidliche Mehrkosten aufgrund besonders wertvoller ökologischer Sanierungsvorhaben, soweit sie nicht durch Ausschöpfung sämtlicher Förderbeiträge und entsprechender weiterer Kostenträger ohne Rückgriff auf die Mieterinnen und Mieter ausgeglichen werden können.

⁷ Vorbehalten bleiben besondere Nachweise im Rahmen des Bundesrechts, soweit die Bauherrschaft Antrag stellt und sie im Detail belegt.

⁸ Die Verordnung regelt die Einzelheiten.

§ 7 Abs. 4 und 5 :

⁴ In Zeiten der Wohnungsnot kann eine Ausnahmebewilligung gemäss Abs. 3 zudem nur erteilt werden, sofern die Kriterien von §§ 8a bis 8e erfüllt sind.

⁵ Die Abbruchbewilligung kann auch in Zeiten der Wohnungsnot erteilt werden, wenn

- a) der zum Abbruch vorgesehene Wohnraum mit angemessenem Aufwand nicht erhalten werden kann, es sei denn, dieser Aufwand ist auf eine offensichtliche Vernachlässigung des Gebäudeunterhalts zurückzuführen;
- b) mit der Ersatzbaute mehrheitlich gewerblichen Zwecken dienende Räume oder Verwaltungsräume geschaffen werden sollen und die Voraussetzungen erfüllt sind, eine Zweckentfremdung der betroffenen Wohnräume zu bewilligen.

2018 - Auszug aus der MV Basel-Verfassungsinitiative

10. Juni 2018 (Abstimmungserläuterungen p. 35)

Die Verfassung des Kantons Basel-Stadt vom 23. 3. 2005 erhält folgenden ergänzten § 34:

Titel [ergänzt]: Raumplanung, Wohnschutz und Wohnumfeld.

¹ [Unverändert]

² [ergänzt mit Satz 3] In gleicher Weise fördert er den Erhalt bestehenden bezahlbaren Wohnraums in allen Quartieren.

³ [neu] In Zeiten von Wohnungsnot sorgt er, entsprechend den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung, dafür, dass diese vor Verdrängung durch Kündigungen und Mietzinserhöhungen wirksam geschützt wird. Dies gilt insbesondere für die älteren und langjährigen Mietparteien.

⁴ [neu] Um bestehenden bezahlbaren Wohnraum zu erhalten, ergreift er, ergänzend zum bundesrechtlichen Mieterschutz, alle notwendigen wohnpolitischen Massnahmen, die den Charakter der Quartiere, den aktuellen Wohnbestand sowie die bestehenden Wohn- und Lebensverhältnisse bewahren.

⁵ [neu] Diese Massnahmen umfassen auch die befristete Einführung einer Bewilligungspflicht verbunden mit Mietzinskontrolle bei Renovation und Umbau sowie Abbruch von bezahlbaren Mietwohnungen.

⁶ [neu] Wohnungsnot besteht bei einem Leerwohnungsbestand von 1,5 Prozent oder weniger.

2008 - Auszug aus der MV Basel-Verfassungsinitiative

28. September 2008 (Abstimmungserläuterungen pp. 29-37)

Ökologische Wohnbauförderungsmassnahmen

§ 10. Der Kanton fördert den regelmässigen Unterhalt und sanfte Renovationen von Mietwohnungen, insbesondere durch Auskünfte und Beratungen sowohl für Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer als auch für Mieterinnen und Mieter sowie durch Subventionen, Darlehen und durch weitere geeignet scheinende Massnahmen.

² Für Beiträge im Sinne von Abs. 1 kann die Bewilligungsbehörde bis maximal zwanzig Millionen Franken pro Jahr bewilligen. Sie holt dazu die Stellungnahme einer gemischten Kommission ein, die sich aus Angehörigen der Verbände der Baubranche (Arbeitgeberinnen und Arbeitgeber sowie Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer), der Mieterschutz- und der Vermieterverorganisationen sowie aus Fachleuten, welche sich in besonderem Masse und besonders glaubwürdig an den in Abs. 3 und 4 genannten ökologischen Kriterien orientieren, zusammensetzt.

³ Berücksichtigt werden vorab ökologische, das heisst im Hinblick auf Energiebilanz, Sozialverträglichkeit und Nachhaltigkeit ausgewiesene Projekte, und solche für Mieterinnen und Mieter in bescheidenen wirtschaftlichen Verhältnissen. Als ökologisch wirksam gelten Massnahmen, die zur CO₂-Reduktion und/oder zur Verminderung des allgemeinen Energieverbrauchs führen und/oder zur Reduktion gesundheitsschädlicher Luftschadstoffe wie Feinstäube, Schwefeloxide, Kohlenmonoxide, Stickstoffoxide, im Weiteren die Minderung von gesundheitsgefährdenden Strahlenbelastungen, unter anderem Radonstrahlungen, und die Beseitigung schädlicher Baumaterialien. Dazu gehören insbesondere bessere Isolationen und der Ersatz von überholten Heiztechniken durch angepasste Technologien.

⁴ Die Vergabe der Beträge erfolgt unter der Voraussetzung, dass die Mietzinse der betroffenen Mietwohnungen nach Ausführung der Vorhaben den Bedürfnissen des überwiegenden Teils der Bevölkerung dienen. Die Mieten werden bis zur vollständigen Rückzahlung von der Bewilligungsbehörde kontrolliert.

VII. Seite 4 der Basler Mieterzeitung (BMZ) Nr. 42.2022

[Jahresende 2022/23]:

Unser Gegenkonzept bei Energiemangellagen, Unfairsanierungen und Aufschlägen

Rechtzeitig zu den beklemmenden Fragen der Energiemangellagen und drohender Aufschläge bei unseren Mietzinsen und Nebenkosten legt der MV Basel 1891 sein griffiges und sofort realisierbares Gegenkonzept vor.

Dies sind unsere Sofortmassnahmen:

Fall 1: Energetisch optimale Sanierung.

Ausgangslage: Die Vermieterschaft saniert energetisch optimal, zusammen mit den Mietparteien, ohne oder mit nur mässigem Mietzins-Aufschlag.

MV-Gegenmassnahme: Keine nötig.
Rechtsgrundlage: §§ 8a bis 8e Wohnschutzgesetz, § 34 Kantonsverfassung (KV).

Politische Hindernisse: Teils gesetzwidrige, verbürokratisierte Wohnschutzverordnung.

Fall 2: Überhaupt keine Sanierung.

Ausgangslage: Die Vermieterschaft verweigert sich der energetisch optimierten Sanierung.

MV-Gegenmassnahme: Mietparteien könnten – mit Unterstützung der Behörden – eigenständig notwendige Investitionen in ihre Wohnung tätigen, der Kanton könnte sie hierbei schützen und sie angemessen (oder per Notrecht voll) entschädigen.

Rechtsgrundlage: § 20 Abs. 2 Energiegesetz (in Kraft seit 1. Oktober 2017), §§ 15 und 16a KV (Klimagerechtigkeitsinitiative).

Politische Hindernisse: Regierung und Behörden lassen die Optionen des Gesetzes ungenutzt; sie beschränken sich auf dessen technische Aspekte.

Fall 3: Man will bloss halbherzig sanieren.

Ausgangslage: Die Vermieterschaft will zwar sanieren, aber nur halbherzig und eher Rendite- als Klima-getrieben.

MV-Gegenmassnahme: Die Bewilligung ist zu verweigern.

Rechtsgrundlage: §§ 8a bis 8e Wohnschutzgesetz, § 34 KV.

Politische Hindernisse: Regierung und

Behörden lassen die zwingenden Vorschriften sowie die Klimaschutz-Optionen des Gesetzes ungenutzt.

Fall 4: Mietparteien sollen bezahlen.

Ausgangslage: Die Vermieterschaft will zwar energetisch optimiert sanieren, doch will sie die Investitionskosten grossenteils oder voll auf die Mietparteien abwälzen. Variante: Sie verzichtet auch noch auf Fördergelder.

MV-Gegenmassnahme: Die Bewilligung wird nur mit der Auflage erteilt, dass die Mietzinse nicht oder höchstens geringfügig ansteigen. Fördergelder sind obligatorisch zu erklären und zum Ausgleich grossteils oder voll aufzustocken.

Rechtsgrundlage: §§ 8a bis 8e Wohnschutzgesetz, § 34 KV, neue Verordnung.
Politische Hindernisse: Wie Fall 3.

Fall 5: Man will abreißen statt sanieren.

Ausgangslage: Die Vermieterschaft will auf jegliche Sanierung gänzlich verzichten und plant stattdessen den Abbruch.

MV-Gegenmassnahme: Der Abbruch wird ersatzlos verweigert.
Rechtsgrundlage: §§ 7 in Verbindung mit § 8e Wohnschutzgesetz, § 34 KV.

Politische Hindernisse: Wie bei Fall 3.

Fall 6: Grossprojekt vs. Energiesparen.

Ausgangslage: Ein Grossinvestor will sein Energie-intensives Grossprojekt durchziehen, obwohl wir alle zum Strom- und Energiesparen aufgerufen sind.

MV-Gegenmassnahme: Die Bewilligung wird entschädigungslos verweigert.

Rechtsgrundlage: § 8a in Verbindung mit § 8e Wohnschutzgesetz; Energiegesetz

Politische Hindernisse: Wie Fall 3.

Fazit: Alle Mietparteien müssen geschützt werden. Ebenso die kleinen «Fairvermietenden». Zugleich muss Schluss sein mit den wenig ökologischen Rendite-Sanierungen der Grossinvestoren. Mit seinem umfassenden Konzept schafft der MV Basel 1891 diesen Schutz. Dieser Schutz ist in allen Situationen sofort machbar. Keine der umweltmässig dringend notwendigen energetischen Optimierungen muss deshalb vernachlässigt werden. Aber Regierung und Behörden müssen lernen, den Wohnschutz (und den Klimaschutz) endlich wichtiger zu nehmen als den Investoren-Schutz. **Ab sofort darf es keine Massnahmen unter dem Deckmäntelchen des Umwelt- und Klimaschutzes auf dem Buckel der Mietparteien mehr geben.**



«Wohnschutz und Klimaschutz gehören zusammen.»

Hier die drei Hauptforderungen:

1. **Fehlsanierungen:** Geplante Sanierungen erhalten eine Bewilligung nur, wenn sie energetisch optimal und sozial verträglich sind!
2. **Verweigerte Sanierungen:** Die Mietparteien sollen zur Selbsthilfe greifen und der Kanton muss sie voll unterstützen und entschädigen!
3. **Versuchte Abrisse:** Geplante Abrisse statt Sanierungen: Bewilligung verweigern, auf Forderung 1 umlenken!

Im Rahmen der neuen Kampagne erscheint ein 13-seitiges Grundlagenpapier mit allen 12 Forderungen. Mitglieder können es gem beziehen (unentgeltlich, bitte Briefmarken im Wert von 2.20 beilegen, Adresse: MV Basel 1891, Postfach, 4005 Basel).

Gegen verweigerte Sanierungen könnte § 22 Abs. 2 des Energiegesetzes helfen.

Isolierungen von bestehenden Bauten sowie Energieanalysen.

Massnahmen, die zu Investitionen der Verbraucherin bzw. des Verbrauchers in das Vermögen einer Drittperson führen, wie etwa Investitionen einer Mietpartei in die Mietsache, sind besonders zu fördern.

VIII. MV Basel-Lösungen und Forderungen – Schematische, beispielhafte Übersicht

<p>Fall 1: Energetisch optimale Sanierung.</p> <p><i>Beispiel:</i> Alte Fenster werden im Einverständnis mit den Mietparteien erneuert, die Mietzinse bleiben unverändert.</p> <p>MV Basel-Lösung: Hier braucht es keine andere Lösung, denn Wohnschutz und Klimaschutz sind bereits erfüllt und umgesetzt.</p> <p><i>Grundlage:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wohnschutzgesetz §§ 8a – 8e (WRFG^{rev}) 2. Kantonsverfassung §§ 15/16a sowie § 34 3. Fördergelder 	<p>Fall 2: Verweigerung jeglicher energetischer Sanierung.</p> <p><i>Beispiel:</i> Vermieterseite will keine neuen dichten Fenster montieren.</p> <p>MV Basel-Lösung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mieterschaft saniert auf eigene Initiative. 2. Der Kanton entschädigt. 3. Fördergelder als Basis. <p><i>Grundlage:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Energiegesetz § 20 Abs 2 2. Kantonsverfassung §§ 15/16a sowie § 34 3. Neue Verordnung 	<p>Fall 3: Sanierung mit sub-optimalem energetischem Anteil.</p> <p><i>Beispiel:</i> Grosssanierung sieht 24 Mio. vor. Ausser mässiger Fassaden-Isolation und Dachpanels wird kaum energetisch saniert.</p> <p>MV Basel-Lösung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sanierungsprojekt wird zurückgewiesen. 2. Baubewilligung wird verweigert. <p><i>Grundlage:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wohnschutzgesetz § 8e (WRFG^{rev}) 2. Kantonsverfassung §§ 15/16a sowie § 34.
--	--	--

16

<p>Fall 4: Energetisch korrekte Sanierung. Investitionskosten voll auf die Mietparteien abwälzen?</p> <p><i>Beispiel:</i> Die Fenster sollen für 1 Mio. erneuert werden, dafür soll aber die Miete um 90 Franken erhöht werden.</p> <p>MV Basel-Lösung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Das Sanierungsprojekt wird mit der Auflage bewilligt, dass die Miete nicht oder nur unbedeutend erhöht werden darf. <p><i>Grundlage:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wohnschutzgesetz (WRFG^{rev}) § 8e 2. Wohnschutz-Klimaschutz-Verordnung (evtl.) 3. Kantonsverfassung §§ 15/16a sowie § 34 	<p>Fall 5: Abriss statt energetisch (optimierter) Sanierung.</p> <p><i>Beispiel:</i> Grosser Abriss guter Mehrfamilienhäuser mit anschliessendem Neubau soll 9 Mio. kosten.</p> <p>MV Basel-Lösung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Abrissprojekt wird zurückgewiesen. 2. Abrissbewilligung wird verweigert. 3. Verpflichtung zu energetisch optimierter Sanierung. <p><i>Grundlage:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 4. Wohnschutzgesetz § 7 i.V. mit § 8e (WRFG^{rev}) 5. Kantonsverfassung §§ 15a/16a sowie § 34 	<p>Fall 6: Grossprojekt (Sanierung oder Abriss) trotz Energiemangellage.</p> <p><i>Beispiel:</i> Grosssanierung soll 17 Mio. kosten. Bauvorhaben frisst viel Energie. Kein Aufschub trotz Stromsparappellen.</p> <p>MV-Lösung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Grossinvestor verzichtet während Energiemangellage. 2a. Bewilligung wird verweigert. 2b. Bewilligung sistieren, falls schon erteilt. 3. Keine Entschädigung. 4. Notverordnung (evtl.). <p><i>Grundlage:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wohnschutzgesetz (WRFG^{rev}) § 8e 2. Energiemangellagen-notverordnung (evtl.) 3. Kantonsverfassung §§ 15/16a sowie § 34
--	--	---