



Kanton Basel-Stadt

## Abstimmung vom 10. Juni 2018



## Wir stimmen ab über

- die kantonale Initiative «Recht auf Wohnen»
- die kantonale Initiative «Wohnen ohne Angst vor Vertreibung. JA zu mehr Rücksicht auf ältere Mietparteien (Wohnschutzinitiative)»
- die kantonale Initiative «Mieterschutz beim Einzug (JA zu bezahlbaren Neumieten)»
- die kantonale Initiative «Mieterschutz am Gericht (JA zu bezahlbaren Mietgerichtsverfahren)»

# Inhaltsverzeichnis

## Vorwort

---

Vorwort des Regierungsrates	5
-----------------------------	---

## Erläuterungen

---

Erläuterungen zur kantonalen Initiative «Recht auf Wohnen»	9
Erläuterungen zur kantonalen Initiative «Wohnen ohne Angst vor Vertreibung. JA zu mehr Rücksicht auf ältere Mietparteien (Wohnschutzinitiative)»	14
Erläuterungen zur kantonalen Initiative «Mieterschutz beim Einzug (JA zu bezahlbaren Neumieten)»	19
Erläuterungen zur kantonalen Initiative «Mieterschutz am Gericht (JA zu bezahlbaren Mietgerichtsverfahren)»	24

## Grossratsbeschlüsse

---

Grossratsbeschluss betreffend kantonale Initiative «Recht auf Wohnen»	29
Grossratsbeschluss betreffend kantonale Initiative «Wohnen ohne Angst vor Vertreibung. JA zu mehr Rücksicht auf ältere Mietparteien (Wohnschutzinitiative)»	30
Grossratsbeschluss betreffend kantonale Initiative «Mieterschutz beim Einzug (JA zu bezahlbaren Neumieten)»	31
Grossratsbeschluss betreffend kantonale Initiative «Mieterschutz am Gericht (JA zu bezahlbaren Mietgerichtsverfahren)»	32

## Initiativtexte

---

Initiativtext der kantonalen Initiative «Recht auf Wohnen»	34
Initiativtext der kantonalen Initiative «Wohnen ohne Angst vor Vertreibung. JA zu mehr Rücksicht auf ältere Mietparteien (Wohnschutzinitiative)»	34
Initiativtext der kantonalen Initiative «Mieterschutz beim Einzug (JA zu bezahlbaren Neumieten)»	35
Initiativtext der kantonalen Initiative «Mieterschutz am Gericht (JA zu bezahlbaren Mietgerichtsverfahren)»	36

## Stimmabgabe und Öffnungszeiten der Wahllokale

---

Briefliche, persönliche und elektronische Stimmabgabe	37
Öffnungszeiten der Wahllokale: Basel, Riehen und Bettingen	39
Verlust von Abstimmungsunterlagen	40

Sehr geehrte Stimmbürgerin  
Sehr geehrter Stimmbürger

Am Wochenende vom 10. Juni 2018 können Sie über die folgenden kantonalen Vorlagen abstimmen:

- **Kantonale Initiative «Recht auf Wohnen»**

Die kantonale Initiative «Recht auf Wohnen» will die Kantonsverfassung mit einer Bestimmung ergänzen, wonach der Kanton das Recht auf Wohnen anerkennt: Alle Personen, die im Kanton Basel-Stadt wohnen und angemeldet sind, sollen eine Wohnung finden, die ihrem Bedarf entspricht und die sie sich leisten können. Um dies sicherzustellen, muss der Kanton geeignete Massnahmen treffen.

Der Regierungsrat stellte dem Grossen Rat den Antrag, zur Initiative berichten zu können. Entgegen diesem Antrag hat der Grosse Rat am 8. November 2017 beschlossen, diese Initiative sofort und ohne Gegenvorschlag den Stimmberechtigten vorzulegen.

**Gemäss Gesetz kann in einem solchen Fall keine Abstimmungsempfehlung abgegeben werden.**

- **Kantonale Initiative «Wohnen ohne Angst vor Vertreibung. JA zu mehr Rücksicht auf ältere Mietparteien (Wohnschutzinitiative)»**

Die kantonale Initiative «Wohnen ohne Angst vor Vertreibung. JA zu mehr Rücksicht auf ältere Mietparteien (Wohnschutzinitiative)» möchte in der Kantonsverfassung festschreiben, dass der Staat den Erhalt von bestehendem bezahlbarem Wohnraum fördert. Wenn 1.5 Prozent oder weniger Wohnungen leer stehen, müsste der Kanton Massnahmen ergreifen, die bewirken sollen, dass die Mietparteien allenfalls vor Kündigungen geschützt werden. Konkret fordert die Initiative, dass eine Bewilligungspflicht mit anschliessender Mietzinskontrolle bei Renovation, Umbau und Abbruch von bezahlbaren Mietwohnungen eingeführt wird.

Der Regierungsrat stellte dem Grossen Rat den Antrag, zur Initiative berichten zu können, um sich insbesondere zu ihren Auswirkungen zu äussern. Entgegen diesem Antrag hat der Grosse Rat am 13. Dezember 2017 beschlossen, diese Initiative sofort und ohne Gegenvorschlag den Stimmberechtigten vorzulegen.

**Gemäss Gesetz kann in einem solchen Fall keine Abstimmungsempfehlung abgegeben werden.**

- **Kantonale Initiative «Mieterschutz beim Einzug (JA zu bezahlbaren Neumieterinnen)»**

Die kantonale Initiative «Mieterschutz beim Einzug (JA zu bezahlbaren Neumieterinnen)» verlangt die Einführung der so genannten «Formularpflicht» im Kanton Basel-Stadt. Damit müssten Vermieterinnen und Vermieter beim Abschluss eines Mietvertrags neu den vorherigen Mietzins bekannt geben und allfällige Erhöhungen begründen. Der Bund überlässt es den Kantonen, die Verwendung eines entsprechenden Formulars bei Neuvermietungen für obligatorisch zu erklären. Einige Kantone haben diese Formularpflicht bereits eingeführt.

Der Regierungsrat und der Grosse Rat unterstützen die Einführung der Formularpflicht auf kantonaler Ebene. Oftmals sind Neuvermietungen mit Mietzinsanpassungen verbunden. In diesem Zusammenhang sorgt die Formularpflicht für mehr Transparenz auf dem Wohnungsmarkt. Gerade wenn es schwierig ist, eine passende Wohnung zu finden, kann die Pflicht zur Offenlegung und Begründung einer Mietpreiserhöhung dazu beitragen, dass es bei einem Mieterwechsel nicht zu ungerechtfertigten Mietzinserhöhungen kommt.

**Regierungsrat und Grosse Rat empfehlen Ihnen deshalb, JA zur Initiative «Mieterschutz beim Einzug (JA zu bezahlbaren Neumieterinnen)» zu stimmen.**

- **Kantonale Initiative «Mieterschutz am Gericht (JA zu bezahlbaren Mietgerichtsverfahren)»**

Streitigkeiten zwischen Mieterschaft und Vermieterschaft werden durch die Staatliche Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten behandelt. Das Schlichtungsverfahren ist kostenlos. Einigen sich die Parteien nicht, so können sie das Verfahren ans Gericht weiterziehen. Dort fallen Gerichtsgebühren an. Zudem kann das Gericht der unterliegenden Partei eine so genannte Parteientschädigung für die Anwaltskosten der Gegenpartei auferlegen.

Die kantonale Initiative «Mieterschutz am Gericht (JA zu bezahlbaren Mietgerichtsverfahren)» verlangt, dass Gerichte zukünftig bei Mietstreitigkeiten keine Parteientschädigungen mehr sprechen dürfen. Damit hätten die Parteien unabhängig vom Prozessausgang ihre Anwaltskosten grundsätzlich selbst zu tragen. Weiter sollen die Gerichtsgebühren beschränkt werden.

Für einen Grossteil der mietrechtlichen Verfahren gelten bereits heute stark reduzierte Gebühren. Aus Sicht von Regierungsrat und Grosse Rat ist eine weitere Reduktion der Gerichtskosten nicht sinnvoll. Dies würde zu einer Abwertung des bewährten Schlichtungsverfahrens führen. Sowohl die Mieterschaft als auch die Vermieterschaft hätten ein geringeres Interesse daran, in diesem Verfahren eine Einigung zu erzielen.

**Regierungsrat und Grosse Rat empfehlen Ihnen deshalb, NEIN zur Initiative «Mieterschutz am Gericht (JA zu bezahlbaren Mietgerichtsverfahren)» zu stimmen.**

IM NAMEN DES REGIERUNGSRATES

Die Präsidentin:



Elisabeth Ackermann

Die Staatsschreiberin:



Barbara Schüpbach-Guggenbühl

Basel, den 17. April 2018

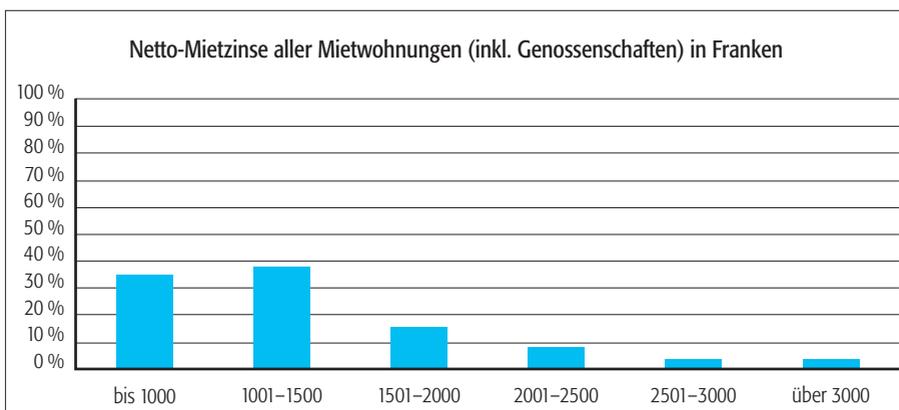
# Erläuterungen zur kantonalen Initiative «Recht auf Wohnen»

(Siehe Initiativtext auf Seite 34)

## Das Wichtigste in Kürze

---

Seit über zehn Jahren nimmt die Zahl der Arbeitsplätze und der Bevölkerung kontinuierlich zu. Deshalb stieg der Druck auf den Wohnraum und der Wohnungsleerstand nahm von 1.4 Prozent im Jahr 2007 auf 0.5 Prozent im Jahr 2017 ab. Entsprechend ist es für Wohnungssuchende schwieriger geworden, eine passende Wohnung zu finden. Dies gilt insbesondere für Menschen, die auf tiefe Mieten angewiesen sind – auch wenn es im Kanton Basel-Stadt nach wie vor viele ältere und günstige Wohnungen gibt. So kostet ein Drittel aller Wohnungen netto unter 1000 Franken, über zwei Drittel kosten unter 1500 Franken. Zudem werden auf dem Wohnungsmarkt benachteiligte Menschen mit unterschiedlichen Massnahmen unterstützt.



Hochrechnung basierend auf der Mietpreiserhebung Basel-Stadt vom November 2017

Die Initiative «Recht auf Wohnen» fordert, dass der Kanton auf Verfassungsebene das Recht auf Wohnen anerkennt. Er soll Massnahmen treffen, damit Personen, die im Kan-

ton Basel-Stadt wohnen und angemeldet sind, eine Wohnung beschaffen können, die ihrem Bedarf gerecht wird. Dabei sollen der Mietzins oder die Kosten ihrer finanziellen Leistungsfähigkeit entsprechen.

Aus Sicht des Regierungsrates bleiben bei der Initiative «Recht auf Wohnen» wichtige Fragen zur Umsetzbarkeit ungeklärt. Daher beantragte der Regierungsrat dem Grossen Rat, ausführlich zur Initiative berichten zu dürfen. So hätte er aufzeigen können, welche Massnahmen und Unterstützungen im Bereich des Wohnens bereits existieren. Zudem hätte dargelegt werden können, welche Schwierigkeiten und Auswirkungen eine Annahme der Initiative mit sich brächte.

In seiner Sitzung vom 8. November 2017 beschloss der Grosse Rat jedoch, die Initiative «Recht auf Wohnen» dem Regierungsrat nicht zur Berichterstattung zu überweisen, sondern direkt der Stimmbevölkerung vorzulegen.

### *Das Grundrecht auf Wohnen ist Teil der Menschenwürde*

Wohnen gehört nach Luft, Wasser und Nahrung zu den unverzichtbaren Grundbedürfnissen. Die Verwirklichung des Anspruchs, alle Menschen mit einer angemessenen Wohnung zu versorgen, ist Aufgabe der gesamten Gesellschaft.

### *Wohnen – in Basel ein Problem*

Viele Menschen wohnen in überbelegten oder unzumutbaren Wohnungen, sind von Kündigungen wegen Luxussanierungen bedroht oder haben grösste Mühe, eine zahlbare Wohnung zu finden. Wohnprobleme schaffen belastende Folgen wie Schulden, familiäre, psychische und gesundheitliche Probleme mit massiven Kostenfolgen für die Allgemeinheit. Die Anzahl der beim Verein für Gassenarbeit, Schwarzen Peter, angemeldeten Wohnungslosen steigt seit Jahren. Ende 2017 waren es knapp 400 Menschen. Dies ist aber nur die Spitze des Eisbergs, denn verschiedene Institutionen und Einzelpersonen aus den Bereichen Armutsbekämpfung, Schadensminderung und Selbstverwaltung sowie soziale Einrichtungen und Gruppen, die von Massenkündigungen bedroht sind, sind mit dem Problem der Wohnungslosigkeit konfrontiert.

### *Wer ist betroffen*

Die Initiative bezieht sich auf Menschen, die bereits in Basel-Stadt leben. Die Wohnungsnot ist in der Mitte der Gesellschaft angekommen. Sie kann jede und jeden treffen. Besonders betroffen sind Alleinstehende, Alleinerziehende, aber auch Rentnerinnen und Rentner. Der grösste Teil der Wohnungslosen stammt aus normalen Verhältnissen und ist zum Beispiel durch Trennung, Arbeitsplatzverlust oder Krankheit in eine Spirale von Schulden und Wohnungskündigung geraten.

### *Was es braucht*

Förderung der Genossenschaften genügt nicht. Der Kanton muss wieder selbst sozialen Wohnungsbau betreiben oder in Auftrag geben. Genossenschaften oder Baurechtsnehmende sollen einen Anteil ihrer Wohnungen an Geringverdienende und sozial Benachteiligte vermieten. Es gilt, günstigen Wohnraum zu erhalten und zusätzlich zu schaffen.

### *Für einen Richtungswechsel in der Basler Wohnpolitik*

[www.recht-auf-wohnen.ch](http://www.recht-auf-wohnen.ch)

## Standpunkt der Gegnerinnen und Gegner der Initiative

---

- *Es bestehen bereits genügend rechtliche Grundlagen für die Wohnraumförderung:*  
Die Kantonsverfassung halte bereits fest, dass der Staat den Wohnungsbau fördert. Auf Gesetzesstufe fördere das kantonale Wohnraumförderungsgesetz (WRFG) den Erhalt und die Schaffung von vielfältigem Wohnraum für unterschiedliche Ansprüche. Die Sozialgesetzgebung regle zudem die finanzielle Unterstützung von bedürftigen Personen. Ein Recht auf Wohnen zusätzlich in der Kantonsverfassung festzuschreiben, sei nicht notwendig.
- *Einkommensschwache und benachteiligte Haushalte werden bereits unterstützt:*  
Einkommensschwache Personen unterstütze der Kanton Basel-Stadt gezielt mit Mietzinsbeiträgen im Rahmen der Sozialhilfe, Ergänzungsleistungen oder den Familienmietzinsbeiträgen. Die kantonalen Familienmietzinsbeiträge – aktuell auf einem Niveau von rund zehn Millionen Franken – seien in den vergangenen Jahren stark ausgebaut worden und stünden bei Bedarf auch Alleinerziehenden zur Verfügung. Zudem würden günstige genossenschaftliche Wohnungen gefördert. Schliesslich baue der Kanton sein Angebot an eigenen kostengünstigen Wohnungen für besonders Benachteiligte aus.
- *Initiative weckt Erwartungen, die nicht erfüllt werden können:*  
Die Initiative sei nicht wörtlich umsetzbar. Es bestehe die Gefahr, dass alle im Kanton angemeldeten Personen, die entweder über keinen festen Wohnsitz verfügen oder deren Wohnung zu klein oder zu teuer ist, vom Kanton eine passende Wohnung fordern. Diese Ansprüche könne der Kanton nicht erfüllen.
- *Die Initiative kann den Wohnungsbau nicht erzwingen:*  
Der Kanton sei auf die Erstellung von mehr Wohnraum angewiesen. Die Initiative setze jedoch nur bei den Symptomen an. Sie könne keine zusätzlichen Wohnungen schaffen.
- *Es gibt nach wie vor viele günstige Wohnungen im Kanton Basel-Stadt:*  
Auch wenn die Mietzinse in den vergangenen Jahren wie in allen Schweizer Städten angestiegen seien, gebe es nach wie vor viele günstige Wohnungen im Kanton Basel-Stadt. Auch unterstütze der Kanton mit Staatsbeiträgen die von der IG Wohnen angebotene Wohnungsvermittlung.

## Keine Abstimmungsempfehlung

---

Der Grosse Rat hat an seiner Sitzung vom 8. November 2017 beschlossen, die kantonale Initiative «Recht auf Wohnen» den Stimmberechtigten ohne Empfehlung und ohne Gegenvorschlag sofort zur Abstimmung vorzulegen. In einem solchen Fall dürfen Regierungsrat und Grosse Rat keine formelle Abstimmungsempfehlung abgeben (s. Gesetz betreffend Initiative und Referendum, § 18).

# Erläuterungen zur kantonalen Initiative «Wohnen ohne Angst vor Vertreibung. JA zu mehr Rücksicht auf ältere Mietparteien (Wohnschutzinitiative)»

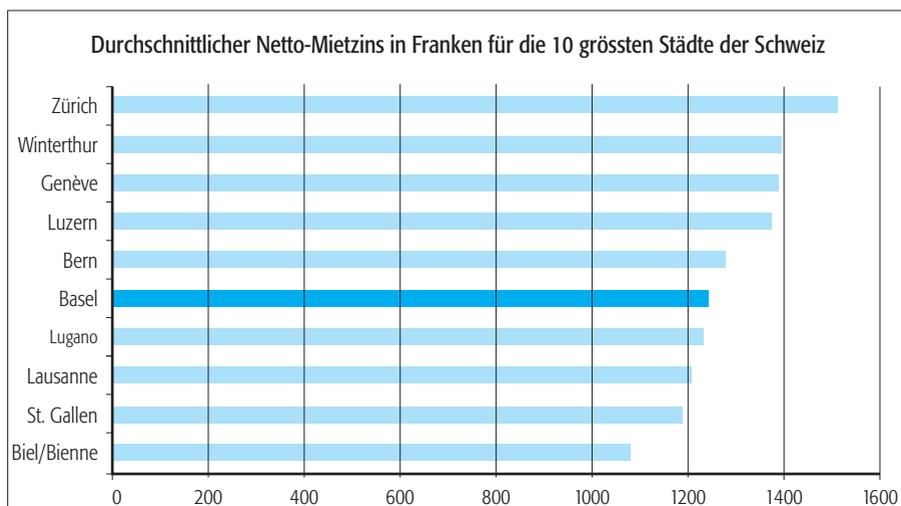
(Siehe Initiativtext auf Seite 34)

## Das Wichtigste in Kürze

---

Die Kantonsverfassung hält fest, dass der Staat im Interesse eines ausgeglichenen Wohnungsmarktes den Wohnungsbau fördert. In diesem Zusammenhang hat die Bevölkerung im Jahr 2013 das Wohnraumfördergesetz (WRFG) angenommen. Das WRFG fördert den Bau von genossenschaftlichen und anderen gemeinnützigen Wohnungen. Zudem ermöglicht es dem Kanton, günstige Wohnungen für besonders benachteiligte Personen anzubieten.

Gleichzeitig wurde der Schutz vor Abbruch von Wohnhäusern etwas gelockert, damit sie im Sinne der Nachhaltigkeit erneuert oder ersetzt werden können. Denn vor allem



Bundesamt für Statistik – Strukturerhebungen 2012–2014 kumuliert

aufgrund der Ökologie und hinsichtlich der Schaffung von altersgerechten hindernisfreien Wohnungen besteht ein grosser Erneuerungsbedarf. Dabei ist der Wohnraum im Kanton Basel-Stadt nach wie vor stärker vor Abbruch geschützt als in den meisten Kantonen der Schweiz. Zudem ist das Mietzinsniveau im Vergleich zu anderen Städten nicht überdurchschnittlich.

Die Initiative «Wohnen ohne Angst vor Vertreibung. JA zu mehr Rücksicht auf ältere Mietparteien (Wohnschutzinitiative)» fordert, dass die Bevölkerung bei Wohnungsnot besser vor Kündigungen und Mietzinserhöhungen geschützt wird. Insbesondere soll bei Renovationen, Umbauten oder Abbrüchen von Mietwohnungen eine Bewilligungspflicht mit vorübergehender Mietzinskontrolle eingeführt werden. Wohnungsnot herrscht gemäss Initiativtext, wenn unter 1.5 Prozent der Wohnungen leer stehen. Allerdings war dies bereits seit 1942 mehrheitlich der Fall. Selbst bei der aktuellen Leerstandsquote von 0.5 Prozent (Erhebung Juni 2017) finden zahlreiche Wohnungssuchende eine Wohnung. Jährlich sind es über 30'000 Personen, die entweder neu in den Kanton ziehen oder innerhalb des Kantons umziehen.

Wohnen und Wohnraum beschäftigen und betreffen grosse Teile der Bevölkerung und sind wichtige Themen für den Kanton. Der Regierungsrat beantragte deshalb dem Grosse Rat, ausführlich zur Initiative berichten zu dürfen. So hätten die Auswirkungen der Initiative im Zusammenhang mit den bereits eingeleiteten Massnahmen genauer analysiert werden können. Zudem hätte man beurteilen können, wie stark die Massnahmen den Bau und die Erneuerung von Wohnungen hemmen würden. In seiner Sitzung vom 13. Dezember 2017 beschloss der Grosse Rat jedoch, die Initiative «Wohnen ohne Angst vor Vertreibung. JA zu mehr Rücksicht auf ältere Mietparteien (Wohnschutzinitiative)» dem Regierungsrat nicht zur Berichterstattung zu überweisen, sondern direkt der Stimmbürgerbevölkerung vorzulegen.

«Wohnen ohne Angst vor Vertreibung» will, dass Sanierungen nicht zur Vertreibung der Mietparteien führen. Gerade langjährige und ältere Mietparteien sollen nicht aus ihrem gewohnten Quartier-Umfeld herausgerissen werden.

Eine ähnlich gute Regelung hatte Basel während Jahrzehnten, bis 2013, mit dem Abbruchschutzgesetz, das viel zum (heute wieder zunehmend gefährdeten) sozialen Mieterfrieden beigetragen hat.

Seriöse Vermieterinnen und Vermieter haben nichts zu befürchten. Die Initiative «Wohnen ohne Angst vor Vertreibung» will nur Missbrauch verhindern. Eine zunehmende Zahl an (vielfach externen) Vermieterinnen und Vermietern verursacht in Basel und Riehen schlaflose Nächte. Und zwar bei «ganz normalen Mieterinnen und Mietern».

Anlass dazu bildet die Angst vor massiven Sanierungs-Aufschlägen oder gar vor Massenkündigungen. Denn langjährige Mietparteien werden mit Aufschlägen von 200, 300 oder gar 500 Franken bestraft. Oder sie werden gleich alle auf die Strasse gestellt.

Niemand, und erst recht nicht wer 70, 80 oder gar 90 ist und rüstig, soll in überbeurteilte Wohnungen ziehen müssen. Oder gar verfrüht ins Heim. Selbst bei angeblich zwingenden Sanierungsarbeiten gibt es stets eine sanftere und günstigere Lösung.

Mit der Initiative «Wohnen ohne Angst vor Vertreibung» soll der Verfassungs-Auftrag zum Schutz von heutigem, bezahlbarem Wohnraum endlich befolgt werden – anstatt einseitig auf Abriss und Neubau zu setzen.

Der Kanton soll – im Rahmen des eidgenössischen Mietrechts und in Einklang mit den Genossenschaften – alle notwendigen und nützlichen öffentlich-rechtlichen Mittel einsetzen bis hin zu städtischen Wohnungen, Bewilligungspflicht und Mietzinskontrolle. Mit dieser Initiative wird eine Verfassungslücke endlich geschlossen.

[www.miet-wohnschutz-4x-JA.ch](http://www.miet-wohnschutz-4x-JA.ch) und  
[www.4xJA.ch](http://www.4xJA.ch)

- *Die Initiative verschärft die Wohnungsknappheit und führt zu einem schlecht unterhaltenen Gebäudebestand:*

Zusätzliche Regulierungen würden den Bau neuer Wohnungen erschweren. Doch aufgrund des Bevölkerungswachstums sei der Kanton darauf angewiesen, dass mehr Wohnraum erstellt werde. Ansonsten verschärfe sich die Wohnungsknappheit, wodurch der Pendlerverkehr weiter zunehmen würde. Auch hätte die Initiative negative Auswirkungen auf die Erneuerung und den Unterhalt von Wohnungen, wie das Beispiel von Genf zeige. Schlecht unterhaltene Wohngebäude seien längerfristig ebenfalls nicht im Interesse der Mieterinnen und Mieter.

- *Die Initiative verhindert Verbesserungen in Bezug auf die Ökologie und Hindernisfreiheit:*

Im Kanton Basel-Stadt gebe es viele ältere Wohnungen, die energetisch nicht effizient und umweltschonend und nicht hindernisfrei seien. Sie müssten erneuert oder ersetzt werden können, damit die Energie- und Klimaziele eher erreicht werden und altersgerechte Wohnungen entstehen.

- *Es gibt nur sehr wenige Abbrüche von bestehenden Gebäuden:*

Mit Ausnahme des Jahres 2015 seien seit dem Jahr 2011 im Kanton Basel-Stadt jährlich weniger als 0.1 Prozent der Wohnungen abgebrochen und ersetzt worden. Auch habe es in den letzten Jahren jährlich höchstens drei «Massenfälle» vor Mietgericht gegeben, bei denen mindestens drei Parteien einer Liegenschaft gemeinsam wegen Wohnungskündigungen klagten.

- *Mietzinskontrollen wären nur befristet:*

Das Mietrecht schütze Mieterinnen und Mieter bereits heute wirksam gegen missbräuchliche Kündigungen und Mietzinse. Weitergehende Mietzinskontrollen, wie von der Initiative vorgeschlagen, wären nur vorübergehend möglich. Danach könnten die Mietzinse wieder normal angepasst werden. Folglich würden Mietzinsaufschläge nur aufgeschoben und nicht verhindert werden können.

## Keine Abstimmungsempfehlung

---

Der Grosse Rat hat an seiner Sitzung vom 13. Dezember 2017 beschlossen, die kantonale Initiative «Wohnen ohne Angst vor Vertreibung. JA zu mehr Rücksicht auf ältere Mietparteien (Wohnschutzinitiative)» den Stimmberechtigten ohne Empfehlung und ohne Gegenvorschlag sofort zur Abstimmung vorzulegen. In einem solchen Fall dürfen Regierungsrat und Grosse Rat keine formelle Abstimmungsempfehlung abgeben (s. Gesetz betreffend Initiative und Referendum, § 18)

# Erläuterungen zur Initiative «Mieterschutz beim Einzug (JA zu bezahlbaren Neumieten)»

*(Siehe Initiativtext auf Seite 35)*

## Das Wichtigste in Kürze

---

Gemäss Bundesrecht können die Kantone im Falle von Wohnungsmangel festlegen, dass beim Abschluss eines neuen Mietvertrags der vorherige Mietzins mittels eines Formulars mitzuteilen ist. Gestützt auf diese Bestimmung haben bis heute die Kantone Nidwalden, Zug, Freiburg, Waadt, Neuenburg, Genf und Zürich eine entsprechende Formularpflicht eingeführt.

Mit der kantonalen Initiative «Mieterschutz beim Einzug (JA zu bezahlbaren Neumieten)» soll nun auch im Kanton Basel-Stadt die Formularpflicht eingeführt werden. Die Formularpflicht soll bestehen bleiben, solange im Kanton Basel-Stadt höchstens 1.5 Prozent der Wohnungen leer stehen. Liegt der Leerwohnungsbestand über 1.5 Prozent, hat der Regierungsrat die Formularpflicht aufzuheben.

Neumietnerinnen und Neumietner können zwar bereits heute verlangen, dass ihnen die Höhe des alten Mietzinses mitgeteilt wird. Die Formularpflicht stellt somit kein zusätzliches Recht für die Mieterschaft dar. Dennoch schafft das Formular zusätzliche Transparenz, indem die Höhe der Vormiete unaufgefordert offengelegt wird und allfällige Erhöhungen begründet werden müssen. Zudem erhalten Neumietnerinnen und Neumietner mit dem Formular den Hinweis, dass der Mietzins bei der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten angefochten werden kann, wenn er erheblich höher ist als die Vormiete.

Für die Vermieterinnen und Vermieter bedeutet die Verwendung eines zusätzlichen Formulars einen geringen bürokratischen Mehraufwand. Grösser wird der Aufwand für die Vermieterschaft, wenn der Mietzins angefochten wird. Erfahrungen aus anderen Kantonen zeigen jedoch, dass auch mit der Formularpflicht Anfangsmietzinse nur selten angefochten werden. Im Kanton Zürich beispielsweise pendelte sich nach der Einführung der

Formularpflicht die Zahl der Anfechtungen von Anfangsmietzinsen bei jährlich rund 160 ein, dies bei rund 100'000 Wohnungswechseln jährlich.

Der Grosse Rat hat die Initiative kontrovers diskutiert. Schliesslich entschied er, dem Antrag des Regierungsrates zu folgen und die Einführung der Formularpflicht zu unterstützen.

«Mieterschutz beim Einzug» will, dass wer neu einzieht, automatisch Bescheid erhält, ob die Wohnung heimlich aufgeschlagen hat. Preistreiberei beim Wohnungswechsel soll aufhören. Aufschläge ohne Mehrleistung darf es nicht mehr geben.

Ähnlich gute kantonale Regelungen kennt man auch in den Kantonen Zürich, Zug, Neuenburg und Fribourg oder in der Waadt. Es ist Zeit für Basel-Stadt, mit anderen Kantonen endlich gleichzuziehen.

Seriöse Vermieterinnen und Vermieter haben nichts zu befürchten. Die Initiative «Mieterschutz beim Einzug» will nur Missbrauch verhindern. Eine zunehmende Zahl an (vielfach externen) Vermieterinnen und Vermietern verursacht in Basel und Riehen schlaflose Nächte. Und zwar bei «ganz normalen Mieterinnen und Mietern».

Anlass dazu bildet der Einzug in eine (endlich gefundene) neue Wohnung. Denn sehr oft nimmt die Vermieterseite den Mieterwechsel zum Anlass für teils massive Zinsaufschläge. Seit Jahren stei-

gen in Basel die Mieten stärker als die Kantonsteuerung, dies trotz mehrfach sinkender Hypozinse. Die Mieten steigen sogar, wenn die Teuerung sinkt. Siehe Basler Mietpreisindex.

Künftig soll für die neue Mietpartei dasselbe gelten, was für die frühere Mietpartei gegolten hat. Zinsaufschläge sollen ihr verbindlich und begründet mitgeteilt werden. Die «Neuen» können dann immer noch selber entscheiden, ob sie den Mietzins überprüfen lassen wollen, weil er womöglich nicht korrekt ist, oder ob sie ihn akzeptieren.

Mit der gesetzlichen Pflicht zur Transparenz bringt «Mieterschutz beim Einzug» willkommene Klarheit (ähnlich wie das Preisetikett im Einkaufsladen oder im Warenhaus) bei der eh schon grossen Herausforderung eines Wohnungswechsels. Mit dieser Initiative wird eine Gesetzeslücke endlich geschlossen.

[www.miet-wohnschutz-4x-JA.ch](http://www.miet-wohnschutz-4x-JA.ch) und  
[www.4xJA.ch](http://www.4xJA.ch)

## Standpunkt der Gegnerinnen und Gegner der Initiative

---

- *Ungerechtfertigter Aufwand für die Vermieterinnen und Vermieter:*  
Die Formularpflicht löse zusätzliche Bürokratie aus und belaste vor allem Privatpersonen, welche Wohnraum vermieten, mit einer zusätzlichen Pflicht. Der Nutzen hingegen sei unklar. So könne eine mietzinsdämpfende Wirkung nicht nachgewiesen werden.
- *Die Formularpflicht gefährdet den Mieterfrieden:*  
Die Formularpflicht gefährde den Mieterfrieden: Mieterinnen und Mieter könnten einen Vertrag abschliessen, obschon sie ihn danach anfechten würden. Die Vermieterschaft hingegen würde den Vertrag nicht abschliessen, wenn sie wüsste, dass die Mieterin oder der Mieter diesen gleich wieder in Frage stellt. Die Erfahrungen aus dem Kanton Zürich würden zeigen, dass mit der Formularpflicht die Zahl der Anfechtungen zunimmt.
- *Viele Mietzinse sind tief und Mietzinserhöhungen bei Mieterwechsel sind nichts Verwerfliches:*  
Ein Mieterwechsel stelle heute fast die einzige Möglichkeit dar, den Mietzins an das marktübliche Niveau anzupassen. Insbesondere bei langjährigen Mietverhältnissen sei der Mietzins häufig sehr tief. Daher sei eine Mietzinsanpassung beim Mieterwechsel gerechtfertigt, zumal die Kosten für Vermieterinnen und Vermieter laufend steigen.
- *Die Formularpflicht führt zur kontinuierlichen Anpassung der Mietzinse:*  
Die Formularpflicht führe dazu, dass Vermieterinnen und Vermieter einen Mieterwechsel in jedem Fall nutzen würden, um den Mietzins im zulässigen Masse zu erhöhen. Oder dass sie den Anfangsmietzins bewusst etwas höher setzten, damit auch nach einer allfälligen Anfechtung am Schluss der gewünschte Mietzins resultiere.
- *Zusätzliche Regulierungen sind kontraproduktiv:*  
Ein genügend grosses Wohnungsangebot sei die beste Voraussetzung für vernünftige und tragbare Mieten. Eine noch stärkere Reglementierung im Bereich des Mietrechts sei deshalb nicht sinnvoll. In den Kantonen, wo der Wohnungsmarkt am stärksten reguliert sei, finde man zudem die höchsten Mietzinse.

## Abstimmungsempfehlung

---

Die Einführung der Formularpflicht auf kantonaler Ebene ist verhältnismässig. Sie erhöht die Transparenz und kann missbräuchlichen Mietpreiserhöhungen bei einem Mieterwechsel entgegenwirken. Demgegenüber erscheint der zusätzliche bürokratische Aufwand für die Vermieterinnen und Vermieter vertretbar.

**Regierungsrat und Grosse Rat empfehlen Ihnen deshalb, JA zur Initiative «Mieterschutz beim Einzug (JA zu bezahlbaren Neumieten)» zu stimmen.**

# Erläuterungen zur Initiative «Mieterschutz am Gericht (JA zu bezahlbaren Mietgerichtsverfahren)»

(Siehe Initiativtext auf Seite 36)

## Das Wichtigste in Kürze

---

Die Verfahren an der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten sind kostenlos. Das Ziel des Schlichtungsverfahrens besteht darin, dass sich die Parteien einigen. Dies gelingt mehrheitlich. Erst mit dem Weiterzug an das Gericht werden Gebühren fällig. Diese bemessen sich am Streitwert des Verfahrens. Dabei gelten im Kanton Basel-Stadt für einen Grossteil der mietrechtlichen Verfahren stark reduzierte Gebühren. In der Praxis betragen die vom Gericht auferlegten Gebühren heute mehrheitlich weniger als 750 Franken. Diejenige Partei, die im Prozess unterliegt, trägt die Gerichtsgebühren. Fehlt einer Person das Geld für einen Prozess, kann sie unentgeltliche Rechtspflege beantragen. Dies bedeutet, dass diese Person weder die Gerichtsgebühren noch den eigenen Anwalt selber zahlen muss.

Diejenige Partei, die im Prozess unterliegt, trägt neben den Gerichtskosten auch die Anwaltskosten der Gegenpartei (Parteientschädigung). Eine Parteientschädigung wird jedoch nur gesprochen, wenn die Gegenpartei vollständig oder zumindest zu einem grösseren Teil obsiegt. Im Falle einer Einigung trägt in der Regel jede Partei die Anwaltskosten selbst. In der Mehrheit der mietrechtlichen Verfahren muss keine Parteientschädigung gezahlt werden. Wenn hingegen eine Parteientschädigung gesprochen wird, liegt diese nur in seltenen Fällen über 4000 Franken.

Die kantonale Initiative «Mieterschutz am Gericht (JA zu bezahlbaren Mietgerichtsverfahren)» verlangt, dass bei mietrechtlichen Gerichtsverfahren keine Parteientschädigungen mehr gesprochen werden. Damit müssten die Parteien unabhängig vom Prozessausgang ihren Anwalt grundsätzlich selber zahlen. Zudem sollen sich die Gerichtsgebühren im Rahmen von 200 bis maximal 500 Franken bewegen, sofern die Wohnungsmiete netto maximal 2500 Franken beträgt (bei Geschäftsräumen 3500 Franken).

Der Regierungsrat und der Grosse Rat sind der Ansicht, dass die heutige Regelung mit bereits reduzierten Gerichtsgebühren bei mietrechtlichen Verfahren nicht geändert werden soll.

«Mieterschutz am Gericht» will die Gerichtsgebühren auf maximal 500 Franken begrenzen. Und unter keinen Umständen möchten Mietparteien für teure Gegenanwälte noch länger viel Geld ausgeben – oder schon nur hohe Kostenrisiken eingehen.

Eine ähnlich gute Regelung hat dieselbe Initiativgruppe vor fünf Jahren zur Abstimmung gebracht und hat damals 49 Prozent Ja-Stimmen erzielt, in der Stadt Basel gar eine Mehrheit.

Seriöse Vermieterinnen und Vermieter haben nichts zu befürchten. Die Initiative «Mieterschutz am Gericht» will nur Missbrauch verhindern. Eine zunehmende Zahl an (vielfach externen) Vermieterinnen und Vermietern verursacht in Basel und Riehen schlaflose Nächte. Und zwar bei «ganz normalen Mieterinnen und Mietern».

Anlass dazu bildet der erzwungene Gang ans Mietgericht. Denn «Recht haben» und «Recht bekommen» kann leider noch immer zweierlei sein. Während der gesamten Mietdauer hängt stets ein

Damoklesschwert über einem – wegen Hypozins oder Nebenkosten, wegen übermässigen Sanierungsaufschlägen oder gar wegen Massenkündigungen.

Die Kostenrisiken vor Mietgericht dürfen nicht länger so abschreckend hoch sein. Denn niemand ist davor gefeit, vor Mietgericht gehen zu müssen, wenn die Schlichtungsverhandlung unbefriedigend verläuft – oder wenn die Investorenkreise jeglichen Kompromiss ablehnen und einen in (Gerichts-)Kostenrisiken treiben.

Mit der gesetzlichen Pflicht zur Begrenzung der Kostenrisiken bringt «Mieterschutz am Gericht» willkommene Klarheit (ähnlich wie das Preisetikett im Einkaufsladen oder im Warenhaus).

Das Mietgericht soll klare Höchstgrenzen für Gebühren kennen, und jede am Verfahren beteiligte Seite soll ihre eigenen Anwaltskosten selber übernehmen. Mit dieser Initiative wird eine Gesetzeslücke endlich geschlossen.

[www.miet-wohnschutz-4x-JA.ch](http://www.miet-wohnschutz-4x-JA.ch)  
[www.4xJA.ch](http://www.4xJA.ch)

- *Keine Schwächung des erfolgreichen Schlichtungsverfahrens:*  
Das Schlichtungsverfahren ist bereits heute kostenlos. Das Ziel des Verfahrens besteht darin, die Parteien zu einer einvernehmlichen Lösung zu bewegen. Dies gelingt auch meistens: Pro Jahr werden von der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten zwischen 1000 und 1500 Streitfälle unkompliziert und effizient erledigt. Nur gerade 90 bis 125 mietrechtliche Fälle pro Jahr werden an die Gerichte weitergezogen. Bei einer Annahme der Initiative würde die Bedeutung des Schlichtungsverfahrens unnötigerweise geschwächt werden. Es müssten deutlich mehr Fälle von den Gerichten behandelt werden.
- *Keine langwierigen und teuren Prozesse:*  
Bei Annahme der Initiative würde das Kostenrisiko eines Gerichtsverfahrens praktisch verschwinden. Dies dürfte die Bereitschaft zur Einigung bei beiden Parteien senken und dazu führen, dass sie auch bei zweifelhaften Erfolgsaussichten den Gang ans Gericht suchen. Dies führt zu mehr Gerichtsverfahren, was bei den Gerichten nicht abschätzbare Mehrkosten verursacht. Dafür müssen letztlich die Steuerzahlerinnen und Steuerzahler aufkommen.
- *Die Kosten mietrechtlicher Gerichtsverfahren sind bereits heute reduziert:*  
Bereits heute sind für einen Grossteil der mietrechtlichen Streitigkeiten die Gerichtsgebühren um 70 Prozent reduziert. In der Praxis belaufen sich die Gerichtsgebühren im Durchschnitt auf 480 Franken. Wer bedürftig ist, hat zudem Anspruch auf ein kostenloses Gerichtsverfahren und einen kostenlosen Anwalt.
- *Verzicht auf Parteientschädigung schafft neue Ungerechtigkeiten:*  
Der Verzicht auf eine Parteientschädigung schafft neue Ungerechtigkeiten. Es erscheint fraglich, ob es richtig ist, dass eine Partei, die vor Gericht gehen muss und Recht bekommt, trotzdem die Anwaltskosten vollständig selbst bezahlen muss – zumal dies auch die Mieterseite treffen kann.

## Abstimmungsempfehlung

---

Die heutige kantonale Regelung zu den Gerichtsgebühren ist angemessen. So sind bei mietrechtlichen Streitigkeiten die Gebühren bereits stark reduziert. Eine weitere Senkung des Kostenrisikos würde die Bedeutung des erfolgreichen Schlichtungsverfahrens bei Mietstreitigkeiten schwächen und könnte zu einer starken Zunahme gerichtlicher Verfahren führen.

**Regierungsrat und Grosser Rat empfehlen Ihnen deshalb, NEIN zur Initiative «Mieterschutz am Gericht (JA zu bezahlbaren Mietgerichtsverfahren)» zu stimmen.**

# Grossratsbeschlüsse

## Grossratsbeschluss betreffend kantonale Initiative «Recht auf Wohnen»

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, nach Einsichtnahme in den Bericht des Regierungsrates Nr. 17.0913.01 vom 26. September 2017, beschliesst:

Die Volksinitiative «Recht auf Wohnen» wird gemäss § 18 Abs. 3 lit. a IRG dem Volk ohne Empfehlung und ohne Gegenvorschlag sofort zur Abstimmung vorgelegt.

Dieser Beschluss ist zu publizieren.

Basel, den 8. November 2017

NAMENS DES GROSSEN RATES

Der Präsident: Joël Thüring

Der I. Sekretär: Thomas Dähler

### **Zustimmung des Grossen Rates**

An seiner Sitzung vom 8. November 2017 beschloss der Grosse Rat mit 50 zu 46 Stimmen, die kantonale Initiative «Recht auf Wohnen» dem Volk sofort und ohne Gegenvorschlag zur Abstimmung vorzulegen.

## Grossratsbeschluss betreffend kantonale Initiative «Wohnen ohne Angst vor Vertreibung. JA zu mehr Rücksicht auf ältere Mietparteien (Wohnschutzinitiative)»

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, nach Einsichtnahme in den Bericht des Ratsbüros Nr. 16.1580.03 vom 14. November 2017, beschliesst:

Die kantonale formulierte Volksinitiative «Wohnen ohne Angst vor Vertreibung. JA zu mehr Rücksicht auf ältere Mietparteien (Wohnschutzinitiative)» wird gemäss § 18 Abs. 3 lit. a IRG dem Volk ohne Empfehlung und ohne Gegenvorschlag sofort zur Abstimmung vorgelegt.

Dieser Beschluss ist zu publizieren.

Basel, den 13. Dezember 2017

NAMENS DES GROSSEN RATES

Der Präsident: Joël Thüring

Der I. Sekretär: Thomas Dähler

### **Zustimmung des Grossen Rates**

An seiner Sitzung vom 13. Dezember 2017 beschloss der Grosse Rat mit 48 zu 41 Stimmen, die kantonale Initiative «Wohnen ohne Angst vor Vertreibung. JA zu mehr Rücksicht auf ältere Mietparteien (Wohnschutzinitiative)» dem Volk sofort und ohne Gegenvorschlag zur Abstimmung vorzulegen.

## Grossratsbeschluss betreffend kantonale Initiative «Mieterschutz beim Einzug (JA zu bezahlbaren Neumieten)»

---

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. 16.1581.02 vom 4. Juli 2017 sowie in den Bericht der Justiz-, Sicherheits- und Sportkommission Nr. 16.1581.03 vom 10. Januar 2018, beschliesst:

Die von 3363 im Kanton Basel-Stadt Stimmberechtigten eingereichte formulierte Volksinitiative «Mieterschutz beim Einzug (JA zu bezahlbaren Neumieten)» mit dem folgenden Wortlaut:

«Das Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB) vom 27.4.1911 erhält folgenden neuen § 214b:

<sup>1</sup> (unverändert)

<sup>2</sup> Beträgt der Leerwohnungsbestand im Kanton höchstens 1,5 Prozent, sind Vermieterinnen und Vermieter von Wohnräumen verpflichtet, beim Abschluss eines Mietvertrages das in Art. 270 Abs. 2 OR vorgesehene Formular zu verwenden.

<sup>3</sup> Das kantonale Statistische Amt ermittelt jeweils per 1. Juni den Leerwohnungsbestand im Kanton. Liegt dieser Wert gegenüber dem Vorjahr neu unter 1,5 Prozent, ordnet der Regierungsrat die Pflicht zur Verwendung des Formulars an. Liegt dieser Wert neu über 1,5 Prozent, hebt der Regierungsrat diese Pflicht auf. Eine Änderung der Formularpflicht gilt ab 1. November desselben Jahres.»

ist, sofern sie nicht zurückgezogen wird, der Gesamtheit der Stimmberechtigten mit der Empfehlung auf Annahme und ohne Gegenvorschlag zum Entscheid vorzulegen. Bei Annahme der Volksinitiative durch die Stimmberechtigten tritt die entsprechende Gesetzesänderung am fünften Tag nach der Publikation der Annahme in Kraft.

Dieser Beschluss ist zu publizieren.

Basel, den 7. Februar 2018

NAMENS DES GROSSEN RATES

Der Präsident: Remo Gallacchi

Der I. Sekretär: Thomas Dähler

### Zustimmung des Grossen Rates

An seiner Sitzung vom 7. Februar 2018 sprach sich der Grosse Rat mit 46 zu 44 Stimmen für die kantonale Initiative «Mieterschutz beim Einzug (JA zu bezahlbaren Neumieten)» aus.

## Grossratsbeschluss betreffend kantonale Initiative «Mieterschutz am Gericht (JA zu bezahlbaren Mietgerichtsverfahren)»

---

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. 16.1582.02 vom 4. Juli 2017 sowie in den Bericht der Justiz-, Sicherheits- und Sportkommission Nr. 16.1582.03 vom 10. Januar 2018, beschliesst:

Die von 3311 im Kanton Basel-Stadt Stimmberechtigten eingereichte formulierte Volksinitiative «Mieterschutz am Gericht (JA zu bezahlbaren Mietgerichtsverfahren)» mit dem folgenden gemäss Beschluss des Grossen Rates vom 8. Februar 2017 geänderten und mit einer übergangsrechtlichen Ergänzung versehenen Wortlaut:

«Das Gesetz über die Gerichtsgebühren vom 16. Januar 1975 erhält folgenden neuen § 2a:

<sup>1</sup> In Verfahren vor Zivilgericht und Appellationsgericht, die ihren Ursprung bei der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten haben, werden keine Parteientschädigungen gesprochen.

<sup>2</sup> In solchen Verfahren betragen die Gerichtsgebühren minimal Fr. 200 und maximal Fr. 500 bei einer Nettomonatsmiete bis Fr. 2500 bei Wohnungsmiete und bis Fr. 3500 bei Geschäftsmiete.

<sup>3</sup> Bei mutwilliger Prozessführung können einer Partei die Verfahrenskosten ganz oder teilweise auferlegt werden.

Das Gesetz über die Gerichtsgebühren vom 16. Januar 1975 wird um eine neue Übergangsbestimmung ergänzt:

§ 3a Übergangsbestimmung zur Änderung vom 8. Februar 2017.

Für Verfahren, die zum Wirksamkeitszeitpunkt rechtshängig sind, gilt das bisherige Verfahrensrecht bis zum Abschluss vor der betroffenen Gerichtsinstanz.»

ist, sofern sie nicht zurückgezogen wird, der Gesamtheit der Stimmberechtigten mit der Empfehlung auf Ablehnung und ohne Gegenvorschlag zum Entscheid vorzulegen. Bei Annahme der Volksinitiative durch die Stimmberechtigten tritt die entsprechende Gesetzesänderung am fünften Tag nach der Publikation der Annahme in Kraft.

Dieser Beschluss ist zu publizieren.

Basel, den 7. Februar 2018

NAMENS DES GROSSEN RATES

Der Präsident: Remo Gallacchi

Der I. Sekretär: Thomas Dähler

## **Zustimmung des Grossen Rates**

An seiner Sitzung vom 7. Februar 2018 sprach sich der Grosse Rat mit 45 zu 44 Stimmen gegen die kantonale Initiative «Mieterschutz am Gericht (JA zu bezahlbaren Mietgerichtsverfahren)» aus.

# Initiativtexte

## Initiativtext der kantonalen Initiative «Recht auf Wohnen»

Gestützt auf § 47 der Verfassung des Kantons Basel-Stadt vom 23. März 2005 und auf das Gesetz betreffend Initiative und Referendum vom 16. Januar 1991 reichen die unterzeichneten, im Kanton Basel-Stadt wohnhaften Stimmberechtigten folgende Initiative «Recht auf Wohnen» ein:

**Die Kantonsverfassung wird ergänzt durch:**

§ 11, Abs. 2 Diese Verfassung gewährleistet überdies:

c) dass der Kanton das Recht auf Wohnen anerkennt. Er trifft die zu seiner Sicherung notwendigen Massnahmen, damit Personen, die in Basel-Stadt wohnhaft und angemeldet sind, sich einen ihrem Bedarf entsprechenden Wohnraum beschaffen können, dessen Mietzins oder Kosten ihre finanzielle Leistungsfähigkeit nicht übersteigt.

Umsetzungsfrist:

Diese Verfassungsänderung ist spätestens zwei Jahre nach ihrer Annahme durch die Stimmberechtigten umzusetzen.

### **Zustandekommen**

Die kantonale Initiative «Recht auf Wohnen» kam mit 3218 gültigen Unterschriften zustande.

## Initiativtext der kantonalen Initiative «Wohnen ohne Angst vor Vertreibung. JA zu mehr Rücksicht auf ältere Mietparteien (Wohnschutzinitiative)»

Gestützt auf § 47 der Verfassung des Kantons Basel-Stadt vom 23. März 2005 und auf das Gesetz betreffend Initiative und Referendum vom 16. Januar 1991 reichen die unterzeich-

neten, im Kanton Basel-Stadt wohnhaften Stimmberechtigten folgende Initiative «Wohnen ohne Angst vor Vertreibung. JA zu mehr Rücksicht auf ältere Mietparteien (Wohnschutzinitiative)» ein:

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

Titel [ergänzt]: Raumplanung, Wohnschutz und Wohnumfeld.

<sup>1</sup> [Unverändert]

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

<sup>3</sup> [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.

<sup>4</sup> [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.

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

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

### **Zustandekommen**

Die kantonale Initiative «Wohnen ohne Angst vor Vertreibung. JA zu mehr Rücksicht auf ältere Mietparteien (Wohnschutzinitiative)» kam mit 3203 gültigen Unterschriften zustande.

### **Initiativtext der kantonalen Initiative «Mieterschutz beim Einzug (JA zu bezahlbaren Neumieten)»**

---

Gestützt auf § 47 der Verfassung des Kantons Basel-Stadt vom 23. März 2005 und auf das Gesetz betreffend Initiative und Referendum (IRG) vom 16. Januar 1991 reichen die unterzeichneten, im Kanton Basel-Stadt wohnhaften Stimmberechtigten folgende formulierte Initiative ein:

Das Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB) vom 27.4.1911 erhält folgenden neuen § 214b:

<sup>1</sup> [unverändert]

<sup>2</sup> Beträgt der Leerwohnungsbestand im Kanton höchstens 1,5 Prozent, sind Vermieterinnen und Vermieter von Wohnräumen verpflichtet, beim Abschluss eines Mietvertrages das in Art. 270 Abs. 2 OR vorgesehene Formular zu verwenden.

<sup>3</sup> Das kantonale Statistische Amt ermittelt jeweils per 1. Juni den Leerwohnungsbestand im Kanton. Liegt dieser Wert gegenüber dem Vorjahr neu unter 1,5 Prozent, ordnet der Regierungsrat die Pflicht zur Verwendung des Formulars an. Liegt dieser Wert neu über 1,5 Prozent, hebt der Regierungsrat diese Pflicht auf. Eine Änderung der Formularpflicht gilt ab 1. November desselben Jahres.

## Zustandekommen

Die kantonale Initiative «Mieterschutz beim Einzug (JA zu bezahlbaren Neumieten)» kam mit 3363 gültigen Unterschriften zustande.

## Initiativtext der kantonalen Initiative «Mieterschutz am Gericht (JA zu bezahlbaren Mietgerichtsverfahren)»

---

Das Gesetz über die Gerichtsgebühren vom 16. Januar 1975 erhält folgenden neuen § 2a:

<sup>1</sup> In Verfahren vor Zivilgericht und Appellationsgericht, die ihren Ursprung bei der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten haben, werden keine Parteientschädigungen gesprochen.

<sup>2</sup> In solchen Verfahren betragen die Gerichtsgebühren minimal CHF 200 und maximal CHF 500 bei einer Nettomonatsmiete bis CHF 2'500 bei Wohnungsmiete und bis CHF 3'500 bei Geschäftsmiete.

<sup>3</sup> Bei mutwilliger Prozessführung können einer Partei die Verfahrenskosten ganz oder teilweise auferlegt werden.

Das Gesetz über die Gerichtsgebühren vom 16. Januar 1975 wird um eine neue Übergangsbestimmung ergänzt:

§ 3a

Übergangsbestimmung zur Änderung vom 8. Februar 2017

Für Verfahren, die zum Wirksamkeitszeitpunkt rechtshängig sind, gilt das bisherige Verfahrensrecht bis zum Abschluss vor der betroffenen Gerichtsinstanz.

## Zustandekommen

Die kantonale Initiative «Mieterschutz am Gericht (JA zu bezahlbaren Mietgerichtsverfahren)» kam mit 3311 gültigen Unterschriften zustande.

# Stimmabgabe

## Briefliche Stimmabgabe

---

Legen Sie den Stimmzettel ins Kuvert (Stimmrechtsausweis). Entfernen Sie das Adressfeld und übergeben Sie das Kuvert unfrankiert der Post.

Wir empfehlen Ihnen, das Kuvert bis spätestens am Dienstag vor dem Abstimmungstermin einzuwerfen. Es muss bis am Abstimmungssamstag, 9. Juni 2018, 12.00 Uhr, bei der zuständigen Stelle eingetroffen sein. Später eingehende Stimmabgaben werden nicht mehr berücksichtigt.

Sie können Ihr Kuvert bis am Abstimmungssamstag, 9. Juni 2018, 12.00 Uhr, auch persönlich in den Briefkasten Ihrer Gemeinde werfen. Das Stimmrecht darf nur in der Wohn-gemeinde ausgeübt werden.

Basel      Eingangstüre des Rathauses, Marktplatz 9  
(Die Tore zum Hof werden nachts ab 19.00 Uhr geschlossen.)

Riehen      Gemeindehaus, Wettsteinstrasse 1  
                 und Rauracher-Zentrum, Zugang In den Neumatten 63

Bettingen    Gemeindehaus, Talweg 2

## Persönliche Stimmabgabe an der Urne

---

Den Stimmrechtsausweis (Kuvert) und den Stimmzettel können Sie in einem der Wahllokale zu den angegebenen Zeiten abgeben. Das Adressfeld darf bei persönlicher Stimmabgabe nicht entfernt werden.

## Elektronische Stimmabgabe

---

Seit 2016 können Menschen mit einer Behinderung im Kanton Basel-Stadt elektronisch abstimmen. Zugelassen sind:

- Stimmberechtigte, welche eine IV-Rente (IV) oder eine Hilflosenentschädigung (HE) beziehen.
- Stimmberechtigte, welche mit einem ärztlichen Attest belegen, dass sie die Stimme auf konventionellem Weg nicht ohne fremde Hilfe abgeben können.

Für die Nutzung des elektronischen Stimmkanals ist eine einmalige Anmeldung erforderlich. Wenn Sie Interesse haben, senden Sie das ausgefüllte Anmeldeformular und den entsprechenden Nachweis (Kopie von IV- oder HE-Bescheinigung oder vom ärztlichen Attest) an Ihre Wohngemeinde. Damit Sie den elektronischen Stimmkanal ab der nächsten Abstimmung vom 23. September 2018 nutzen können, muss Ihre Anmeldung bis spätestens am 30. Juli 2018 vorliegen. Die Stimmabgabe an der Urne und die briefliche Stimmabgabe stehen weiterhin zur Verfügung.

Das Anmeldeformular und weitere Informationen erhalten Sie unter:  
[www.e-voting.bs.ch](http://www.e-voting.bs.ch).

# Öffnungszeiten der Wahllokale

Das Stimmrecht darf nur in der Wohngemeinde ausgeübt werden.

## Basel

- Rathaus, Marktplatz 9, 
- Hotel Gaia, Centralbahnstrasse 13–15,   
(Bitte Eingang an der Heumattstrasse benützen.)
- Polizeiwache Clara, Clarastrasse 38, 2. Stock 

Samstag, 9. Juni 2018, 14.00–17.00 Uhr

Sonntag, 10. Juni 2018, 09.00–12.00 Uhr

## Riehen

- Gemeindehaus, Wettsteinstrasse 1, 

Sonntag, 10. Juni 2018, 10.00–12.00 Uhr

## Bettingen

- Gemeindehaus, Talweg 2, 

Sonntag, 10. Juni 2018, 11.30–12.00 Uhr

# Verlust von Abstimmungsunterlagen

Stimmberechtigte, die glaubhaft machen, ihren Stimmrechtsausweis nicht erhalten oder verloren zu haben, können bis spätestens Freitag, 8. Juni 2018, 16.00 Uhr, in ihrer Wohn-gemeinde neue Abstimmungsunterlagen beziehen:

Basel bei Wahlen und Abstimmungen, Marktplatz 9, Telefon 061 267 48 68;  
Riehen bei der Gemeindeverwaltung, Wettsteinstrasse 1, Telefon 061 646 81 11;  
Bettingen bei der Gemeindeverwaltung, Talweg 2, Telefon 061 267 00 99

## Weitere Informationen

Weitere Informationen erhalten Sie unter: [www.abstimmungen.bs.ch](http://www.abstimmungen.bs.ch).

Für aktuelle Resultate folgen Sie uns auf [twitter.com/baselstadt](https://twitter.com/baselstadt) oder besuchen Sie uns auf [facebook.com/Rathaus.Basel](https://facebook.com/Rathaus.Basel).

### Herausgeber:

Präsidialdepartement des Kantons Basel-Stadt  
Staatskanzlei, Kommunikation  
Rathaus, Marktplatz 9, 4001 Basel  
[www.bs.ch](http://www.bs.ch)

Basel, April 2018

Gedruckt auf 100 % entfärbtem Altpapier ohne Bleichmittel und optische Aufheller (Blauer Engel)