

Zahlreiche Ausnahmen sind eine zu viel

Gegen einen Grossratsbeschluss zur Änderung des Wohnraumfördergesetzes wurde das Referendum ergriffen. Jetzt entscheidet das Volk.

Julian Förnbacher

Am 29. November hat das Basler Stimmvolk ein Mammut-Programm vor sich. Nebst zweier nationaler Abstimmungen wird auch kantonale in drei Angelegenheiten entschieden. Nebst dem Hafengebäude 3 und der Trinkgeld-Initiative geht es dabei um die Wohnungssituation in Basel, genauer um das Wohnraumfördergesetz.

Die Diskussionen rund um bezahlbaren Wohnraum in Basel sind altbekannt. Schon im Sommer 2018 entschied sich das Stimmvolk, die sogenannte Wohnschutz-Initiative anzunehmen. Mit der Annahme wurde in der Verfassung verankert, dass der Staat den Erhalt von bestehendem bezahlbarem Wohnraum zu fördern habe. Sobald Wohnungsnot herrsche, müsse der Kanton eingreifen und seine Bevölkerung vor Verdrängung durch Kündigungen und Mietzinserhöhungen schützen. Um diese Ziele zu erreichen, seien zusätzlich zum bundesrechtlichen Mieterschutz kantonale Massnahmen zu ergreifen.

Bezahlbar: 700 Franken für eine Einzimmerwohnung

Mit einer Änderung des Wohnraumfördergesetzes nahm sich der Grosse Rat nun dieses Verfassungsauftrags an. Am 23. April 2020 votierte er knapp mit 49 zu 45 Stimmen für die Änderung – dagegen wurde nun das Referendum ergriffen, weshalb



Im Frühjahr 2021 müssen die Mieter am Schorenweg ihre Wohnungen verlassen haben.

Bild: Erich Meyer (18. April 2018)

das Volk entscheiden muss, ob das Begehren zu Stande kommt.

Der Grosse Rat hätte beabsichtigt, das seit 2014 geltende Gesetz um Bestimmungen zum Schutz des bezahlbaren Wohnraums zu ergänzen. Was schwammig klingt, ist eigentlich recht klar geregelt: Als bezahlbar gilt die günstigere Hälfte der Basler Mietwohnungen. Für

eine Einzimmerwohnung gilt eine Monatsmiete von 703 Franken aktuell als bezahlbar, alles darüber nicht. Für eine Dreizimmerwohnung wären es 1277 Franken und für eine Fünfstückerwohnung 1664, Nebenkosten nicht miteinberechnet.

Jene im bezahlbaren Rahmen liegenden Mietwohnungen sollen nun durch die Gesetzes-

änderung weiter geschützt werden, erklärt der Grosse Rat. Bei einem Leerwohnungsstand von 1,5 Prozent oder tiefer sollen Sanierungen, Umbauten sowie Abbrüche mit anschliessendem Neubau dieser bezahlbaren Mietwohnungen gesetzlich reguliert werden. Diese Vorhaben würden nur noch bewilligt, wenn danach durch eine Kom-

mission geprüfte Mietzinsaufschläge eingehalten werden. Die Obergrenze für diese soll der Regierungsrat mittels Verordnung festlegen.

Die teurere Hälfte der Mietwohnungen, also jene, die über dem als bezahlbar definierten Mietzins liegen, sind von dieser Bewilligungspflicht nicht betroffen. Dasselbe gilt für Einfami-

lienhäuser oder Domizile in Liegenschaften mit fünf oder weniger Wohnungen, weil hier die Baukosten für Umbauten und Sanierungen vergleichsweise hoch sind, was für den Grosse Rat einen strengen Mietzinsgrenzwert nicht anwendbar macht. Ebenfalls wären Wohnungen von Genossenschaften oder anderen gemeinnützigen Organisationen von der Regulierung ausgenommen, weil sie nicht gewinnorientiert vermieten. Auch benötigten Sanierungen im bewohnten Zustand, also wenn keine Kündigung ausgesprochen wird, keine Bewilligung.

Die zahlreichen Ausnahmen sind denn auch der Stein des Anstosses bei den Initianten des Referendums – sie verstehen das Gesetz als kontraproduktiv. So bietet es insbesondere dem stark betroffenen Mittelstand keinen verbesserten Schutz vor Verdrängung. Das Gesetz würde, so ihre Argumentation, die Situation weiter verschärfen, weil es Grossinvestoren, die ausserhalb der bezahlbaren Mietzinsregionen agieren, von der Bewilligungspflicht befreien würde. Gleichzeitig würde man aber solchen Vermietern, die sich aktiv für den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum einsetzen – also auf Leerkündigungen und Mietzinserhöhungen möglichst verzichten und bei Sanierungen Zurückhaltung zeigen – zusätzliche bürokratische Hürden in den Weg stellen.

Pro und Contra

Die Meinungen zum Wohnraumfördergesetz, das am 29. November an die Urne kommt, könnten nicht weiter auseinander gehen.

Pro: Höhere Hürden für Kündigung – Ja zum vernünftigen Wohnschutz

Im Juni 2018 haben 62 Prozent der Stimmberechtigten die Wohnschutz-Initiative angenommen. Es ist unbestritten, dass dieser Volksentscheid umzusetzen ist. Wir stimmen deshalb über ein Wohnschutzgesetz ab, das deutlich schärfer ist als das heutige Gesetz.

Ausgearbeitet im von einer grünen Regierungsrätin geleiteten Präsidialdepartement hat die rot-grüne Regierung dem Grosse Rat ein Gesetz vorgelegt, mit welchem künftig höhere Hürden für Kündigungen bestehen werden. Die bürgerlichen Parteien haben für diesen Schritt aus Respekt vor dem Volkswillen Hand geboten, während sich die Linke kompromisslos zeigte und an Maximalforderungen festhielt.

Der Abbruch und die Sanierung von bezahlbaren Wohnungen ist neu bewilligungspflichtig. Ein Hauseigentümer bekommt dafür nur dann eine Bewilligung, wenn die Mieterinnen und Mieter wieder zurückkehren können. Zudem ist der Vermieter dann einer

fünfjährigen Mietzinskontrolle unterstellt. Dies ist ein deutlich stärkerer Schutz vor Kündigungen, als wir ihn heute kennen.

Die Initiative verlangte, dass der bezahlbare Wohnraum besonders geschützt wird. Das Wohnschutzgesetz setzt diese Forderung konsequent um. Es ist weder nötig noch sinnvoll, alle Wohnungen im Kanton einem solch strengen Regime zu unterstellen. Dies wäre ohnehin gar nicht zulässig, weil damit Bundesrecht verletzt würde. Das Appellationsgericht hat erst kürzlich eine weitere Initiative des Mieterverbandes für rechtlich unzulässig erklärt, die alle Wohnungen im Kanton betroffen hätte.

Man darf durchaus festhalten, dass die heutige Gesetzgebung nicht so schlecht ist, wie gerne behauptet wird. Seit Inkraftsetzung des aktuell geltenden Wohnraumfördergesetzes ist die Leerstandsquote angestiegen. Das heisst, es gibt heute mehr freie Wohnungen als 2014. Das Gesetz erzielt also die gewünschte Wirkung.

Warum sollte es diesmal anders sein? Der Druck auf den Basler Wohnungsmarkt hat abgenommen und nimmt weiter ab, wenn weiterhin zusätzliche Wohnungen gebaut werden, wie das an verschiedensten Orten geplant ist.

Ein Nein zum Gesetz würde bedeuten: zurück auf Feld 1. Der Streit darüber, wie der Wohnschutz ausgestaltet werden soll, würde nochmals bis zu zwei Jahre in Anspruch nehmen. Auch weitere Gerichtsverfahren sind nicht auszuschliessen. Die Frage an die Stimmberechtigten lautet also: Ein vernünftiger Wohnschutz jetzt – oder das Problem auf die lange Bank schieben? Meine Antwort auf diese Frage ist eindeutig.



Luca Urgese
FDP-Präsident Basel-Stadt

Contra: Bschiess-Gesetz – Nein zu noch mehr Not in Basler Wohnungen

«Bschiess-Gesetz» ist ein hässliches Wort, aber leider sehr zutreffend. Die würdevolle 93-jährige Frau B. von unserem Abstimmungsplakat sagt es: Sie ist eine Massengekündigte, genau gleich wie die 77-jährige Frau M. von der Rheinfelder-, Herr St. von der Sennheimer- oder Frau E. von der Adlerstrasse.

Es ist auch ein «Nein» des Mittelstandes und ein «Nein» des Basler Senioren-Dachverbands, der von den Pharmarentnerinnen und -rentnern über «IG 60plus» bis zu den «Grauen Panthern» und zur sehr aktiven AVIVO reicht. Mit dabei sind auch viele faire Kleinvermieterinnen und -vermieter; dieses «WRFG» würde sie mit Bürokratie plagen, während die Grossinvestoren weiter nach Belieben schalten und walten könnten. Die Besorgnis in Basel und Riehen wird immer grösser, denn immer mehr Ältere fürchten, vorzeitig in eine Altersstruktur wechseln zu müssen, weil überrissene Sanierungen sie schleichend verdrängen oder Massenkündi-

gungen sie ganz direkt vertreiben. Mit ihnen bangen ihre Bekannten, ihre Söhne, ihre Töchter und auch die Enkel.

Die Furcht ist berechtigt. Bereits zu Hunderten sind «ganz normale» Mieterinnen und Mieter Opfer geworden, von renditegeprägten Grossinvestoren wie Credit Suisse, Zürich Versicherung und UBS-Fonds. Diese agieren in allen Quartieren; die Liste ist fast so lang wie eine ägyptische Pergamentrolle. Das jetzige «WRFG» taugt nichts, schlimmer noch, es schadet uns allen. Es ist ein Freipass für die Unlauteren. Ihre Sinnlosanierungen und spiralförmigen Mietzinsaufschläge, die sie heute schon regelmässig vornehmen, dürften sie auch in Zukunft ganz ungeniert weiter tun, völlig legal unter Berufung auf dieses «Bschiess-Gesetz». Schon heute liegen die Grossinvestoren mit den meisten ihrer Mietzinse auf der für sie günstigen (und für die Mieterschaft ungünstigen) Seite der neuen «Freigrenze». Falls nicht, können sie noch rechtzeitig Aufschläge durchboxen. Oder sie sanieren ihre Wohn-

häuser einfach im Bestand und drücken dann ihre Mietzinse – weiterhin unkontrolliert – um 300, 500 oder 800 Franken hoch, was ihre langjährigen Mieterinnen und Mieter von allein aus ihren dann nicht mehr bezahlbaren Wohnungen katapultiert.

Deshalb sagen wir: Kein Wohnraumfördergesetz ohne Wohnschutz. Gefragt wäre ein echter Basler Kompromiss. Der wartet tatsächlich schon: Es ist unser breit abgestütztes, modernes Kompromissgesetz («Echtwohnschutz-Initiative»), über das wir unbedingt noch im kommenden Jahr abstimmen wollen. Doch erst noch muss dieses «Bschiess-Gesetz» vom Tisch.



Patrizia Bernasconi
Geschäftsleiterin Basler Mieterverband