Prime News

16.11.2020 Politik 10 Minuten Lesedauer

«Besserer Schutz für Mieter» – «Sorry, das ist falsch»

Was taugt das revidierte Wohnraumfördergesetz, über das am 29. November abgestimmt wird? Ein Streitgespräch.

von Christian Keller

Wer sich mit dem revidierten Wohnraumfördergesetz (WRFG) auseinandersetzt, über das am 29. November in Basel-Stadt abgestimmt wird, stellt bald fest: Die Materie ist komplex und durchsetzt mit vielen Paragrafen und Sonderbestimmungen (Details zu den Anpassungen siehe Infobox am Ende des Artikels).

Im Kern geht es um die Frage, wie stark die Mieterinnen und Mieter geschützt werden sollen. Umstrittene Massenkündigungen und Mietzinsaufschläge sind ein Thema, das die Bevölkerung immer wieder beschäftigt und bewegt, wie sich am Beispiel der Schoren-Hochhäuser beim Badischen Bahnhof zeigt.

Dort hat Eigentümerin Credit Suisse allen 200 Mietparteien mitgeteilt, dass sie sich eine neue Bleibe suchen müssen (Prime News **berichtete**).

Rund 200 Mietparteien müssen raus: Die Massenkündigungen bei den Schoren-Hochhäusern beschäftigen die Basler Öffentlichkeit. Bild: Wikipedia

Das überarbeitete WRFG soll aber auch eine Antwort darauf sein, wie «bezahlbarer Wohnraum» definiert wird. 2018 hat das Stimmvolk einer Verfassungsänderung zugestimmt, wonach es bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und zu fördern gilt.

Bei den Beratungen im Parlament führten das linke und bürgerliche Lager epische Debatten. Viele einzelne Bestimmungen waren hart umkämpft. Herausgekommen ist schlussendlich ein

Regulierungswerk, das von den Befürwortern des neuen WRFG als «guter Kompromiss» bezeichnet wird, während die Gegner von einem «Bschiss-Gesetz» sprechen.

Beim Streitgespräch auf der Prime News-Redaktion prallen diese Fronten aufeinander: Andreas Zappalà, Geschäftsführer des Hauseigentümerverbands Basel-Stadt und FDP-Grossrat, setzt sich für ein Ja ein.

Beat Leuthardt hingegen, Co-Geschäftsleiter des Basler Mieterinnen- und Mieterverbands sowie BastA!-Grossrat, kämpft für ein Nein. Bereits hat er mit seinem Verband eine neue Volksinitiative lanciert, um so die geforderten Schutzbestimmungen für die Mieterschaft zu erwirken.

Herr Leuthardt, die Massenkündigungen am Schorenweg bewegen die Menschen. Nehmen wir an, das neue Wohnraumfördergesetz (WRFG) wäre bereits in Kraft: Hätte es dann einen besseren Schutz für die Betroffenen gegeben?

Beat Leuthardt: Nein. Die Credit Suisse würde weiterhin über mehrere Möglichkeiten verfügen, um sich herauszudribbeln. Das liegt zunächst einmal daran, dass die Mietzinse der meisten Wohnungen über dem Medianwert liegen, die gemäss WRFG in die Kategorie «Bezahlbares Wohnen» fallen. Sprich: Sie sind teurer als 50 Prozent aller Wohnungsmieten in Basel-Stadt. Aber nehmen wir einmal an, dies wäre nicht der Fall: Dann könnte die CS – so sieht es das neue Gesetz vor – die Mieterschaft während dem Umbau einfach in den Wohnungen lassen, um sich dadurch der Bewilligungspflicht zu entziehen.

Also ein «Bschiss», Herr Zappalà.

Andreas Zappalà: Das sehen wir anders. Herr Leuthardt führt willkürliche Rechenbeispiele ins Feld. Das ist typisch für die Argumentation der Gegner. Auf diese Weise können Sie jedes Gesetz schlechtreden. Fakt ist: Sind in einer Liegenschaft einige Wohnungen günstiger als der Medianwert von 50 Prozent, und das dürfte wohl auch bei den Schoren-Hochhäusern zutreffen, dann fallen sie ganz bestimmt nicht aus der Bewilligungspflicht, nur weil andere Wohnungen in derselben Liegenschaft die Schwelle vielleicht übersteigen. Das revidierte WRFG greift also sehr wohl. Und dann gibt es auch keine Schlupflöcher.

Beat Leuthardt: Da muss ich intervenieren. Herr Zappalà vertritt hier eine Parteienmeinung. In Tat und Wahrheit haben wir es mit einer Gesetzeslücke zu tun. Ob alle Mietverhältnisse geschützt sind, wenn in einem Haus einige Wohnungen unter

dem Medianwert und andere darüber liegen, ist völlig unklar und Spielball von behördlichen Interpretationen. So geht es natürlich nicht.

Andreas Zappalà: Es sind aber sicher diese «billigeren» Wohnungen geschützt. Ich gehe aber davon aus, dass alle Wohnungen unter den Schutz fallen; dies aus Überlegungen der Rechtssicherheit und einer praxistauglichen Handhabung.

Andreas Zappalà, Geschäftsführer Hauseigentümerverband Basel-Stadt. Bild: Christian Keller

Gemäss SP-Präsident Pascal Pfister wird es in Zukunft noch mehr Sanierungen im bewohnten Zustand der Wohnungen geben, um die Bewilligungspflicht zu umgehen. Das sei eine grosse Schwachstelle. Was sagen Sie dazu, Herr Zappalà?

Andreas Zappalà: Die Verfassung verlangt ja das gerade. Somit fällt der Aspekt der Verdrängung dank dem neuen WRFG weg. Die Mieterschaft in den Schoren-Häusern

müsste grundsätzlich nicht ausziehen. Und wenn ein solcher Schritt wegen umfangreichen Bauarbeiten trotzdem unumgänglich sein sollte, würden die Bewohner mit dem neuen WRFG ein Rückkehrrecht erhalten sowie die Garantie, dass die Mieten nicht unverhältnismässig ansteigen.

Beat Leuthardt: Sorry, aber das ist falsch. Beim Schorenweg kann die CS ihre 28 Millionen Franken, die sie in die eben erst sanierten Küchen, Erdbeben- und Brandschutz investiert, zu in der Regel 50 bis 70 Prozent auf die Mieterschaft überwälzen. Die Mietzinse steigen nach den Umbauarbeiten um mehrere hundert oder gar über 1’000 Franken an, dadurch wird der Medianwert überschritten und die Bestimmungen im WRFG ausgeschaltet. So einfach läuft’s.

Andreas Zappalà: Ein Aufschlag von 1'000 Franken ist völlig unrealistisch! Herr Leuthardt weiss ganz genau, wie schwer es schon heute ist, mit einer deutlichen Erhöhung des Mietzinses vor Gericht durchzukommen. Schon die angesprochenen 70 Prozent sind bei einer solchen Gesamtsanierung unrealistisch.

Beat Leuthardt: Ich kenne solche Beispiele!

Herr Leuthardt, warum stören Sie sich daran, dass eine Eigentümerin in den Erdbeben- und Brandschutz investiert? Das kann ja nur im Interesse der Mieterschaft sein.

Beat Leuthardt: Glauben Sie mir, ich bin immer für optimalen Brandschutz. Bei den Schoren-Häusern werden aber schon jetzt alle gesetzlichen Vorschriften erfüllt, das geht aus den Brandschutz-Expertisen in den CS-Baudokumenten hervor. Und was die angeblich sanierungsbedürftigen Küchen und Böden - die eben erst bereits saniert wurden - anbelangt: Als wir die Journalisten durch die Liegenschaften führten, gaben sie an, die seien so super, dass sie am liebsten umgehend selber einzuziehen würden.

Beat Leuthardt, Co-Geschäftsleiter Basler Mieterinnen- und Mieterverband. Bild: Christian Keller

Der Mieterverband will das WRFG bekanntlich bodigen und mit einer eigenen Initiative Umbauten und Sanierungen viel schärfer regulieren. Herr Zappalà, welche Auswirkungen befürchten Sie?

Andreas Zappalà: Wenn wir das WRFG ablehnen und stattdessen die Initiative des Mieterverbandes zum Tragen käme, hätten wir bald Zustände wie in Genf, wo in manchen Quartieren eine Reihe von Liegenschaften nicht mehr unterhalten werden, weil gemäss Gesetz nach einer Sanierung die mögliche Mietzinserhöhung gedeckelt wird, bei einer 1-Zimmer-Wohnung beispielsweise auf maximal 80 Franken. Das jetzt vorliegende WRFG ist ein Kompromiss, der die Mieter besser schützt als heute. Ein totaler Schutz ist nicht möglich, einen solchen gibt es nirgends.

Beat Leuthardt: Der Unterhalt wird schon heute vernachlässigt, um dann nach einigen Jahren behaupten zu können, es brauche eine Generalüberholung. Ein klassischer Trick, um die Mieten raufzudrücken – siehe Schoren-Häuser und andere Fälle.

Andreas Zappalà: Ich möchte hier festhalten, dass der Hauseigentümerverband Basel-Stadt auch keine Freude daran hat, wie Institutionelle zum Teil mit ihrer Mieterschaft umgehen. Das Vorgehen, die Leute aufgrund einer Sanierung einfach massenhaft auf die Strasse zu stellen, ist problematisch. Wir vertreten die privaten Hauseigentümer, denen in Basel-Stadt schätzungsweise 60-65 Prozent des Wohnbestands gehören. Das sind in aller Regel sehr anständige Leute. Mir ist aus den Rechtsberatungen kein Mitglied bekannt, das noch rasch die Mieten erhöht hat, um von den gesetzlichen Bestimmungen des neuen WRFG ausgeklammert zu sein.

Beat Leuthardt: Da gebe ich Herrn Zappalà für einmal recht, unsere spätere Initiative wird ja genau die fairen Vermieter schützen und vor Bürokratie verschonen. Wir würden sofort Hand bieten, um gemeinsam mit dem Hauseigentümerverband ein Gesetz zu machen, wie man die Grossinvestoren besser packen kann.

Andreas Zappalà: Warum habt ihr dann die Genossenschaften beim WRFG ausgenommen, nicht aber die Privaten? Das ist eine unfaire Drangsalierung, die das linke Motiv offenbart, den kleinen Privaten zu knebeln.

> *«Die linken Parteien wollen die Eigentums-verhältnisse der privaten Vermieter aus ideologischen Gründen einschränken.»*
>
> *Andreas Zappalà, Geschäftsführer Hauseigentümerverband Basel-Stadt*

Herr Leuthardt, Sie bekämpfen das WRFG auch deshalb, weil sie die Umwandlung von Mieten in Stockwerkeigentum faktisch verbieten wollen. Damit machen Sie sich zum radikalen Anhänger von Enteignung.

Beat Leuthardt: Die Schweiz kennt bereits heute sinnvolle Formen von Enteignung, denken Sie nur an die Nationalstrassen. Doch im Unterschied zu den Autobahnen, wo mit den betroffenen Grundeigentümern das Gespräch gesucht wurde, sollen bei den Wohnungen einfach so Mietverhältnisse in Eigentumsverhältnisse überführt werden.

Ein gewaltiges Schlupfloch, das die ganze Regulierung sinnlos macht. Meine 96-jährige Mutter hat seinerzeit wegen dieser Masche ihre langjährige Mietwohnung verloren. Das neue WRFG hätte ihr nicht geholfen. Auch darum muss es abgelehnt werden.

Herr Zappalà, ist die Umwandlung in Stockwerkeigentum die perfekte Anleitung, wie man das neue WRFG aushebeln kann?

Andreas Zappalà: Zunächst einmal: Wenn ein Stockwerkeigentum 600'000 Franken kostet, als was gilt es dann? Dürfen nur Mieter Anspruch auf günstigen Wohnraum haben, nicht aber Eigentümer in ihrer eigenen Wohnung? Institutionelle wie die Credit Suisse oder die Zürich Versicherung interessiert Stockwerkeigentum nicht. Deshalb ist das, was Herr Leuthardt mit seiner Initiative fordert, klar gegen die privaten Hauseigentümer gerichtet. Der Antrieb kommt aber weniger vom Mieterverband, sondern von den linken Parteien: Diese Kräfte wollen die Eigentumsverhältnisse der privaten Vermieter aus ideologischen Gründen einschränken.

> *«Für uns ist klar, dass dieses revidierte Gesetz gleich mehrfach verfassungswidrig ist.»*
>
> *Beat Leuthardt, Co-Leiter Basler Mieterinnen- und Mieterverband*

Herr Leuthardt, wenn das WRFG am 29. November angenommen wird: Akzeptieren Sie dann die Niederlage und geben sich mit den Anpassungen zufrieden, die im neuen Gesetz enthalten sind?

Beat Leuthardt: Eine solche Entwicklung könnten wir auf keinen Fall akzeptieren. Das sind wir den tausenden von Menschen schuldig, die unseren Wohnschutz-Vorlagen 2018 und 2020 an der Urne zu einer Mehrheit verholfen haben. Bei Annahme des WRFG müssten wir seine Verfassungsmässigkeit prüfen. Für uns ist klar, dass dieses revidierte Gesetz gleich mehrfach verfassungswidrig ist.

Greifen wir diesen Punkt noch auf. Herr Zappalà, die Basler Bevölkerung hat 2018 mit 62 Prozent einer Verfassungsänderung zugestimmt, wonach es bezahlbaren Wohnraum zu fördern gilt. Gemäss der jetzigen Vorlage würden 34 Prozent des Wohnungsbestandes in Basel-Stadt als bezahlbar gelten. Ist der Verfassungsauftrag damit erfüllt?

Andreas Zappalà: Die 34 Prozent ergeben sich, weil im Gesetz sämtliche Genossenschaften ausgeklammert werden. Auch die Einfamilienhäuser und Liegenschaften mit fünf oder weniger Wohnungen sind bei diesen Berechnungen nicht enthalten. Der tatsächliche Anteil an bezahlbarem Wohnraum liegt also deutlich höher. Ich wüsste nicht, in welcher Hinsicht das Gesetz gegen die Verfassung verstösst.

Abstimmung am 29. November

Revidertes WRFG: Darum geht es

Das revidierte Wohnraumfördergesetz soll bezahlbaren Wohnraum erhalten und fördern. Als «bezahlbares Wohnen» gelten jene Mietverhältnisse, die günstiger sind als 50 Prozent aller Wohnungsmieten in Basel-Stadt.

Beträgt der Leerwohnungsbestand 1,5 Prozent oder weniger (Stand Juni 2020: 1 Prozent), gilt in Basel Wohnungsnot. Dann treten für alle Mietverhältnisse, die in die Kategorie «Bezahlbares Wohnen» fallen, verschärfte Bestimmungen in Kraft.

So muss der Abbruch bezahlbaren Mietwohnraus von der«Paritätischen Kommission für Mietewohnraum» bewilligt werden. Das gilt gleichermassen für Sanierungen und Umbauten. Ausserdem obliegt der Kommission, sollte sie Bauprojekte

bewilligen, während fünf Jahren eine Mietzinskontrolle. Mietzinsaufschläge werden amtlich begrenzt.

Der Regierungsrat, welcher das WRFG befürwortet, nennt als Beispiel eine Dreizimmer-Wohnung, die nach ihrer Totalsanierung nicht teurer sein darf als maximal 225 Franken.

Die oben genannten Bestimmungen gelten nicht, wenn Sanierung oder Umbau im bewohnten Zustand stattfinden können.

Von den Regelungen ausgenommen sind zudem Genossenschaften sowie Einfamilienhäuser und Liegenschaften mit fünf oder weniger Mieteinheiten.

Zusätzliche Informationen zur Vorlage finden sich auf der **Abstimmungs-Webseite** der Staatskanzlei Basel-Stadt. (ck)

Die kostenlose Prime News-App – jetzt herunterladen.
App-Store Apple
Google Play

Christian Keller

Herausgeber / Gründer

Mehr über den Autor

Noch keine Kommentare

Weitere Artikel

16.11.2020 E Guete!
3 min

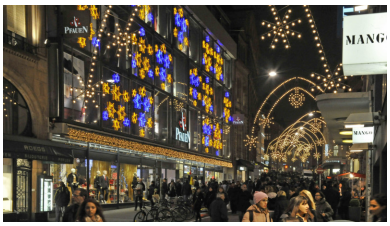
Marronisuppe, Thunfischspiess, Schweinsbäggli

«E Guete!»: Die Tagesmenüs ausgewählter Restaurants in der Woche vom 16. bis 22. November auf einen Blick.

von Prime News-R...

15.11.2020 Basel
4 min

Finanzierung der Lichterbögen langfristig gesichert



Der Verein «Weihnachtsbeleuchtung Freie Strasse» übergibt die Organisation an Pro Innerstadt Basel. Das sei der richtige Weg.

von Christian Keller 1

13.11.2020 FCB 2 min

«Mi Schiff sinkt»: Wer übernimmt das Steuer beim FCB?

Eine Burgener-«Puppe» an der Heuwaage weist auf die bevorstehenden Entscheide rund um den neuen Vereinsvorstand hin.

von Melina Schnei...