

**Basler Stadtbuch  
Dossier 2018**

**Basler Wohnpolitik – wie weiter?**  
Dominique Spirgi

## **Basler Wohnpolitik – wie weiter?**

### **Dominique Spirgi**

Basel-Stadt setzt in der Wohnpolitik stark auf Wachstum – und hat nun von der Stimmbevölkerung den Auftrag gefasst, dem Immobilienmarkt dabei stärker als bisher auf die Finger zu schauen. Das Abstimmungsergebnis sorgte weit über die Grenzen des Kantons hinaus für Aufsehen: «Mieter in Basel proben den Aufstand», titelte die «Frankfurter Allgemeine Zeitung» (FAZ), die sonst höchst selten über kantonale Abstimmungen berichtet.

Was war geschehen? Am 10. Juni 2018 standen gleich vier Mieter- und Wohnschutzinitiativen zur Abstimmung. «Und alle vier Vorstösse fanden eine Mehrheit – zum Entsetzen der Hauseigentümer und der Wirtschaft», schrieb die FAZ. Mit einer Ausnahme kamen satte Mehrheiten von bis zu 72 Prozent zustande (bei einer Stimmbeteiligung von knapp 44 Prozent), was selbst in einem links-grünen Kanton mit der schweizweit höchsten Mieterquote von 83 Prozent überraschte. Konkret ging es um folgende vier Initiativen:

- Die vom Verein für Gassenarbeit «Schwarzer Peter» und weiteren Sozialorganisationen eingereichte Initiative «Recht auf Wohnen»: Sie will diese schlagwortartige Bestimmung vor dem Hintergrund der wachsenden Wohnungsnot von «sozial schwachen Menschen» in der Kantonsverfassung verankern. Dieser Vorstoss erreichte 57,4 Prozent Ja-Stimmen.
- Die Initiative «Wohnen ohne Angst vor Vertreibung. Ja zu mehr Rücksicht auf ältere Mietparteien» – kurz «Wohnschutzinitiative»: Sie will die Mieter vor renditeorientierten und damit preistreibenden Sanierungen und Ersatzneubauten schützen. Sie wurde mit knapp 61,9 Prozent Ja-Stimmen angenommen. Diese Initiative war wie die folgenden zwei vom Mieterinnen- und Mieterverband Basel-Stadt eingebracht worden.
- Die Initiative «Mieterschutz beim Einzug (Ja zu bezahlbaren Neumieten)»: Hier sollen Vermieter in die Pflicht genommen werden, bei Mieterwechseln die jeweiligen Vormieten zu deklarieren. Sie erreichte eine Ja-Mehrheit von 72 Prozent.
- Die Initiative «Mieterschutz am Gericht (Ja zu bezahlbaren Mietgerichtsverfahren)»: Sie steht für eine Begrenzung der Gerichtsgebühren bei Mietstreitigkeiten ein und schaffte es erst nach Auszählung der persönlich abgegebenen Stimmen zu einem mit 50,1 Prozent ausgesprochen knappen Ja.

### **Wohnschutzinitiative sorgt für rote Köpfe**

Zwei der Forderungen dürften der kantonalen Verwaltung bei der Umsetzung keine allzu grossen Probleme bereiten: die Initiative «Mieterschutz am Gericht» und der Vorstoss «Ja zu bezahlbaren Neumieten», der eine Formularpflicht für Vermieter verlangt, wenn die Leerstandsquote bei Wohnungen unter 1,5 Prozent sinkt. Wobei ein Leerstand von unter 1,5 Prozent in Basel-Stadt ein Dauerzustand ist, der seit 1942 lediglich während drei Jahren überschritten wurde. Gegenwärtig pendelt die kantonale Leerstandsquote bei Wohnungen um die Marke von 0,5 Prozent. Die Formularpflicht hat die Regierung bereits eingeführt.

Schwieriger dürfte die Umsetzung der Verfassungsbestimmung eines «Rechts auf Wohnen» sein, zumal auch die Regierung zugibt, dass der Bestand von Not- oder Billigwohnungen bei Weitem nicht ausreicht. Allerdings ist die Verfassungsbestimmung so allgemein formuliert,

dass sich die Exekutive hier nicht einem übermässigen Druck ausgesetzt sehen dürfte. – Anders präsentiert sich die Lage bei der «Wohnschutzinitiative». Hier zeichnet sich eine heftige und wohl länger dauernde Debatte ab. Die von der Regierung Mitte Dezember 2018 vorgeschlagenen Anpassungen des Wohnraumfördergesetzes<sup>1</sup> haben bei den Initianten und im linken politischen Lager bereits für rote Köpfe gesorgt. «Unsere Forderungen wurden schlicht weichgespült», sagt Beat Leuthardt, Co-Geschäftsleiter des Mieterinnen- und Mieterverbands und Grossrat des Grünen Bündnisses.

Die Regierung scheint sich schwerzutun mit der Umsetzung der neuen Verfassungsbestimmungen auf Gesetzesebene. Im Ratschlag zur Gesetzesanpassung erkennt sie zwar an, dass die Wohnraumentwicklung «mittlerweile eines der wichtigsten Themen für die Bevölkerung» darstelle. Gleichzeitig sieht sie sich in «Zielkonflikten» gegenüber einer Politik, die auf diesem Gebiet stark auf Wachstum setzt – auch setzen muss, was bis weit ins linke Lager hinein anerkannt wird. Im Ratschlag stellt die Exekutive entsprechend fest: «Das wirksamste Mittel gegen Wohnungsnot und für eine Reduktion des Marktmietniveaus ist der Bau von zusätzlichen Wohnungen.»

Die Regierung wird nicht müde zu betonen, dass der Wohnungsmarkt in keiner Weise mit dem wirtschaftlichen Wachstum Schritt halten konnte, aus dem in den vergangenen zehn Jahren 20'000 neue Arbeitsplätze hervorgegangen sind. Bis ins Jahr 2035 rechnet man mit noch einmal 30'000 Arbeitsplätzen. Erklärtes Ziel der kantonalen Wohnraumpolitik ist es, diesem Wachstum mit Wohnraum für 20'000 zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner zu begegnen. So zumindest sieht es der angepasste kantonale Richtplan<sup>2</sup> vor, der im September 2018 vorgestellt wurde und nun vom Bundesrat genehmigt werden muss.

### **Meilenstein Lysbüchel**

Quantitativ konnte der Kanton in seiner Wohnraumpolitik mit einigen Erfolgsmeldungen aufwarten, die mittel- bis langfristig Wirkung zeigen werden. An erster Stelle steht die vom Stimmvolk Ende November 2018 mit einer Mehrheit von über sechzig Prozent deutlich abgesegnete Transformation des Lysbüchel-Areals<sup>3</sup> von einem reinen Industrie- zu einem neuen Industrie-, Gewerbe- und Wohnquartier. Neue Wohnungen sollen auf diesem Entwicklungsareal im nördlichen St. Johann, das offiziell den Namen «Volta Nord» trägt, dereinst Platz bieten für 1'300 Einwohnerinnen und Einwohner. «Das war wohl die wichtigste Abstimmung in dieser Legislatur», liess sich Bau- und Verkehrsdirektor Hans-Peter Wessels dazu von der «bz Basel» zitieren. Unabhängig davon will die Stiftung Habitat am südlichen Ende des Lysbüchel-Areals über zwölf Baurechtsnehmer zusätzlichen Wohnraum für rund fünfhundert Menschen schaffen.

Bereits einen Schritt weiter ist man bei der Arealentwicklung Felix Platter-Spital, die jetzt offiziell den Namen «Westfeld» trägt, und beim Areal Am Walkeweg beim Dreispitz. Bei beiden Flächen liegen bereits Ergebnisse von städtebaulichen Studienaufträgen vor. Auf dem «Westfeld» will die Baugenossenschaft Wohnen & Mehr ab 2019 Wohnraum für rund tausend Menschen erstellen. Konkret geplant sind 500 Genossenschaftswohnungen – 370 in Neubauten sowie 130 im umgebauten alten Spitalgebäude. Ende November hat die Regierung für das «Westfeld» den «Bebauungsplan zweiter Stufe» verabschiedet. Am Walkeweg ist neben einer neuen Primarschule preisgünstiger Wohnraum für 650 Menschen geplant. Hier wird der entsprechende Bebauungsplan für 2019 in Aussicht gestellt.

<sup>1</sup> Ratschlag betreffend Anpassung des Gesetzes über die Wohnraumförderung, <http://www.regierungsrat.bs.ch/nm/2018-teilrevision-des-gesetzes-ueber-die-wohnraumfoerderung-rr.html>, mit Link zum Ratschlag (Zugriff: 21.12.2018).

<sup>2</sup> Kantonaler Richtplan Basel-Stadt, <http://www.richtplan.bs.ch/richtplantext.html> (Zugriff: 21.12.2018).

<sup>3</sup> Ratschlag «Volta Nord», [http://www.grosserrat.bs.ch/de/geschaeftedokumente/datenbank?such\\_kategorie=1&content\\_detail=200108652](http://www.grosserrat.bs.ch/de/geschaeftedokumente/datenbank?such_kategorie=1&content_detail=200108652) (Zugriff: 21.12.2018).

Wie hoch die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in der Stadt ist, zeigte das Beispiel der neuen kantonalen Wohnüberbauung an der Maiengasse. Auf Mai 2018 wurden dort 55 Zwei- bis Sechseinhalbzimmer-Neubauwohnungen ausgeschrieben – mit Aussicht auf einen von Einkommen und Belegungszahl abhängigen Mietzinsbonus von bis zu 600 Franken pro Monat. Wenige Tage vor Ablauf der Bewerbungsfrist hatten sich bereits 420 Interessenten beworben.

Grundsätzlich verortet der Kanton seine Position im Wohnungsmarkt aber nach wie vor eher in der zweiten Reihe. Mit knapp zweitausend Wohnungen im Portfolio ist Immobilien Basel-Stadt denn auch ein vergleichsweise kleiner Player auf dem Immobilienmarkt. Vielmehr sieht der Kanton seine Rolle als Förderer von erschwinglichem Wohnraum – sei es bei der Abgabe von Bauland im Baurecht oder bei der Subjektförderung. Das würden Politiker linker Parteien aber gerne ändern. Konkret geht es um das rund 300'000 Quadratmeter grosse Transformationsareal «klybeck plus». Die «bz Basel» machte publik, dass die Arealbesitzer Novartis und BASF konkret über einen vorzeitigen Verkauf ihrer Arealanteile nachdächten. In einer Interpellation stellte SP-Grossrat Jörg Vitelli die suggestive Frage, ob die Regierung nicht auch der Auffassung sei, dass, «wenn das Land sich ganz in seinem (sic) Besitz befindet, die Quartierentwicklung besser gesteuert werden kann als bei Privaten, die primär nur ihren Nutzen sehen und die höchste Rendite erzielen wollen».

### **Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus**

Der Kanton sieht sich also auf mehreren Gebieten zunehmend mit der Forderung konfrontiert, sich stärker als bisher in den Wohnungsmarkt einzumischen. 2013 hat er als Folge eines Gegenvorschlags zur Initiative «Bezahlbares und sicheres Wohnen für alle!» des Mieterinnen- und Mieterverbands sein Wohnraumförderungsgesetz<sup>4</sup> in Kraft gesetzt. Das Gesetz hatte unter anderem zum Ziel, Zweckentfremdung von Wohnraum zu verhindern und den gemeinnützigen, das heisst vor allem genossenschaftlichen Wohnungsbau zu fördern – letzteres unter anderem durch günstige Baurechtsverträge, Darlehen und steuerliche Erleichterungen.

Am 8. Mai 2018, also knapp einen Monat vor dem Abstimmungstermin zu den vier Mieter- und Wohnschutzinitiativen, präsentierte die Regierung einen ersten Controlling-Bericht zur Wohnraumentwicklung.<sup>5</sup> Sie erteilte sich selbst dabei gute Noten. «Die Strategie und das Wohnraumförderungsgesetz zeigen Wirkung», schrieb sie in einer Medienmitteilung. Erfolge konnte die Exekutive vor allem bei der Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus vermelden. So rechnet der Controlling-Bericht mit dem Bau von tausend neuen Genossenschaftswohnungen in den kommenden fünf Jahren – ein grosser Teil davon auf dem «Westfeld». Diese Bautätigkeit zeigt durchaus eine dämpfende Wirkung auf die Mietpreise. Eine Dreizimmerwohnung in einer genossenschaftlichen Liegenschaft kostet zum Beispiel rund ein Drittel weniger als eine vergleichbare Wohnung auf dem freien Markt, wie aus der Mietpreiserhebung des Statistischen Amtes Basel-Stadt hervorgeht. Allerdings liegt der Anteil von Genossenschaftswohnungen am gesamten Wohnungsbestand im Kanton mit zehn Prozent noch immer vergleichsweise tief. In der Stadt Zürich zum Beispiel ist er mit achtzehn Prozent fast doppelt so hoch.

Die selbst gesteckten Ziele zur «Unterstützung von ansässigen, am Wohnungsmarkt benachteiligten und sozial schwächeren Einwohnern» wurden indes verfehlt. Der Kanton verfügt zwar über 145 Notwohnungen, die als Übergangslösung in Härtefällen gedacht sind – etwa für Familien mit minderjährigen Kindern, die von Obdachlosigkeit bedroht sind. Daneben hat Basel-Stadt vierzehn günstige Wohnungen für «besonders benachteiligte Personen» im Angebot. Zu wenig, wie zugegeben wird: «Hier besteht Handlungsbedarf» stellt der Controlling-

<sup>4</sup> Gesetz über die Wohnraumförderung, <http://www.gesetzessammlung.bs.ch/frontend/versions/2982> (Zugriff: 21.12.2018).

<sup>5</sup> Controlling-Bericht Wohnraumentwicklung 2012–2017, <http://www.gesetzessammlung.bs.ch/frontend/versions/2982> (Zugriff: 21.12.2018).

Bericht fest. Zwar sind mit der Bebauung «Volta Ost» an der Elsässerstrasse und Voltastrasse weitere 45 günstige Staatswohnungen in Planung. Das Projekt ist aber vorerst durch Einsparungen blockiert.

### **Wohnungsnot reicht bis in den Mittelstand hinein**

Der Mangel an günstigem Wohnraum macht sich zunehmend bei den Sozialleistungen bemerkbar. So stieg die Zahl der Haushalte, die als Subjekthilfe Familienmietzinsbeiträge erhalten, von 2011 bis 2016 um satte 83 Prozent an. Aus der im Mai 2018 veröffentlichten «Sozialberichterstattung 2017»<sup>6</sup> geht hervor, dass mittlerweile 2'228 Haushalte staatliche Familienmietzinsbeiträge beziehen, das sind fast 2,3 Prozent aller Haushalte im Kanton. Davon betroffen sind nicht nur einkommensschwache Haushalte: 17 Prozent der unterstützten Familien verfügen über ein Einkommen von weniger als 40'000 Franken. Bei 78 Prozent liegt das Jahreseinkommen zwischen 40'000 und 79'999 Franken.

Dieser Befund deckt sich mit der Beobachtung von Beat Leuthardt vom Mieterinnen- und Mieterverband. Er sieht auf dem Wohnungsmarkt vermehrt auch den Mittelstand in Bedrängnis: «Der Ja-Anteil von 62 Prozent für die «Wohnschutzinitiative» ist ein deutliches Zeichen dafür, dass sich nicht nur einkommensschwache Menschen von renditegeprägten Mietpreiserhöhungen nach Sanierungen und Umbauten sowie Massenentlassungen bedroht fühlen.» Damit verweist Leuthardt auf einen seiner Hauptkritikpunkte am regierungsrätlichen Vorschlag zur Umsetzung der Verfassungsbestimmungen der «Wohnschutzinitiative».<sup>7</sup> Der Gesetzesentwurf deutet nämlich das «bezahlbar» im Text der Initiative – der mit deren Annahme Teil der Kantonsverfassung geworden ist – in «preisgünstig» um. Wörtlich heisst es im Kommentar zum Gesetzesentwurf: «Aufgrund der zentralen Stossrichtung der Initiative bzw. ihrem Schutzedanken ist davon auszugehen, dass mit dem Begriff der «Bezahlbarkeit» derjenige Teil der Mietwohnungen gemeint ist, der für die einkommensschwächere Bevölkerung bezahlbar, also vergleichsweise preisgünstig ist.» Daher werde der Begriff «bezahlbar» im Gesetz durch «preisgünstig» ersetzt oder «präzisiert», wie die Regierung schreibt.

Das hat zur Folge, dass die neuen Bestimmungen im Wohnraumförderungsgesetz laut Vorschlag der Regierung nur für die fünfzig Prozent der Wohnungen mit vergleichsweise niedrigerem Mietzins gelten sollen. Im Gesetzesentwurf liest sich das so: «Der bestehende preisgünstige Mietwohnraum umfasst grundsätzlich jeweils die 50 Prozent günstigeren Wohnungen, gemessen an ihren Nettomietzinsen und differenziert nach Zimmerzahl.» Davon ausgenommen werden sollen überdies der gemeinnützige Wohnungsbau und Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit weniger als fünf Wohnungen. Die als «preisgünstig» deklarierten Wohnungen sollen bei einem Abbruch-, Umbau- und Sanierungsbegehren einem speziellen Bewilligungsverfahren und einer mehrjährigen Mietzinskontrolle unterstellt werden. Die Regierung spricht hier von «strengen Voraussetzungen», die von einer neuen Paritätischen Kommission für Mietwohnraum (PKM) beurteilt werden sollen. Die PKM soll sich aus drei Mitgliedern der Mietschlichtungsstelle zusammensetzen: einem Vorsitzenden und je einer Vertretung für die Mieterschaft und die Vermieterschaft.

Für Leuthardt ist die Einschränkung auf fünfzig Prozent der Wohnungen nicht nachvollziehbar: «Die Regierung will ausgerechnet nur die anständigen Vermieter, die niedrige Mieten verlangen, an die Kandare nehmen», sagt er. Der Begriff «bezahlbarer Wohnraum» sei in der formulierten Initiative durchaus bewusst gewählt worden. «Die Wohnungsnot reicht inzwischen weit in den Mittelstand hinein und betrifft auch Mieten im mittleren Bereich.» Nehme man die

<sup>6</sup> Sozialberichterstattung 2017, <http://www.statistik.bs.ch/analysen-berichte/gesellschaft-soziales/sozialberichterstattung.html> (Zugriff: 21.12.2018).

<sup>7</sup> [www.pd.bs.ch/dam/jcr:04254dfd.../SCHR%2018.1529.01\\_mit%20Beilagen.pdf](http://www.pd.bs.ch/dam/jcr:04254dfd.../SCHR%2018.1529.01_mit%20Beilagen.pdf) (Zugriff: 21.12.2018).

kleinen Mehrfamilienhäuser und den genossenschaftlichen Wohnungsbau aus der Bewilligungs- und Kontrollpflicht heraus, seien letztlich nur etwa 35 Prozent der Wohnungen betroffen. Entsprechend spricht er von einem «weichgespülten» Gesetz.

Dieser Ansicht ist auch die SP. Sie moniert überdies, dass der regierungsrätliche Vorschlag, der zwar «gute Ansätze» enthalte, keine Bewilligungspflicht für die Umwandlung von Mietwohnungen in Stockwerkeigentum vorsehe. Die wählerstärkste Partei des Kantons stellt in Aussicht, dass sie sich in der parlamentarischen Beratung des Gesetzesentwurfs dafür einsetzen werde, «diese Gesetzeslücke zu schliessen». Auf der anderen Seite mahnt die CVP stellvertretend für die bürgerlichen Parteien, es gelte weitere staatliche Eingriffe zu verhindern. Beat Leuthardt hingegen will sich nicht auf das Parlament verlassen. Gegenwärtig berate der Vorstand des Mieterinnen- und Mieterverbands, ob er mit einer «Korrektur- oder Reparaturinitiative» im Hinblick auf die Grossratsdebatte zusätzlichen Druck aufsetzen wolle.

#### Über den Autor

Dominique Spirgi (\*1960 in Basel) hat sich in München zum Schauspieler ausbilden lassen. Er ist seit den 1980er-Jahren für verschiedene Arbeit- und Auftraggeber als Journalist und Publizist tätig. Zuletzt war er Redaktionsmitglied der «TagesWoche», die ihr Erscheinen Ende November 2018 eingestellt hat.

#### Beiträge zum Thema im Basler Stadtbuch

«Ein halbes Jahrhundert im Dienste der Wohnlichkeit»

(Walter Ruf, Basler Stadtbuch 1976, S. 237–246)

[http://www.baslerstadtbuch.ch/stadtbuch/1976/1976\\_1466.html](http://www.baslerstadtbuch.ch/stadtbuch/1976/1976_1466.html)

«Das Recht im Dienst der Wohnlichkeit» (Paul Rüst, Basler Stadtbuch 1984, S. 95–102)

[http://www.baslerstadtbuch.ch/stadtbuch/1984/1984\\_1766.html](http://www.baslerstadtbuch.ch/stadtbuch/1984/1984_1766.html)

«Die Zonenplanrevision 1984/1988» (Bernhard Christ, Basler Stadtbuch 1988, S. 37–45)

[http://www.baslerstadtbuch.ch/stadtbuch/1988/1988\\_1954.html](http://www.baslerstadtbuch.ch/stadtbuch/1988/1988_1954.html)

«Notwohnungen in Basel – ein aktuelles Problem»

(Jörg Hübschle, Basler Stadtbuch 1989, S. 46–48)

[http://www.baslerstadtbuch.ch/stadtbuch/1989/1989\\_2018.html](http://www.baslerstadtbuch.ch/stadtbuch/1989/1989_2018.html)

«Städtische Wohnsiedlungen im Test. Wie bewähren sich Wohnsiedlungen mit

«guter» Architektur langfristig?» (Peter Würmli, Basler Stadtbuch 2006, S. 181–185)

[http://www.baslerstadtbuch.ch/stadtbuch/2006/2006\\_2977.html](http://www.baslerstadtbuch.ch/stadtbuch/2006/2006_2977.html)

«Neuer Frühling für die Basler Genossenschaften?»

(Christof Wamister, Basler Stadtbuch 2011, S. 112–115)

[http://www.baslerstadtbuch.ch/stadtbuch/2011/2011\\_3170.html](http://www.baslerstadtbuch.ch/stadtbuch/2011/2011_3170.html)

«Wohnungsbau in Basel-Stadt» (Ulrich Gräf, Basler Stadtbuch 2012, S. 39–42)

[http://www.baslerstadtbuch.ch/stadtbuch/2012/2012\\_3210.html](http://www.baslerstadtbuch.ch/stadtbuch/2012/2012_3210.html)

«Schattenspenden» oder «städtebauliche Vision»? Ein Rückblick auf die Debatte um

den Claraturm und die Warteck-Häuser» (Tilo Richter, Basler Stadtbuch 2013, S. 121–124)

[http://www.baslerstadtbuch.ch/stadtbuch/2013/2013\\_3287.html](http://www.baslerstadtbuch.ch/stadtbuch/2013/2013_3287.html)

«Wo welcher Raum für wen?» (Simon Baur, Basler Stadtbuch 2013, S. 130–135)

[http://www.baslerstadtbuch.ch/stadtbuch/2013/2013\\_3289.html](http://www.baslerstadtbuch.ch/stadtbuch/2013/2013_3289.html)

«Verdichtetes Bauen in der Stadt – Wunsch und Wirklichkeit»

(Christof Wamister, Basler Stadtbuch 2015, S. 105–111)

[http://www.baslerstadtbuch.ch/stadtbuch/2015/2015\\_3374.html](http://www.baslerstadtbuch.ch/stadtbuch/2015/2015_3374.html)





Mülhauserstrasse 26 nach der umstrittenen Totalsanierung, Basel St. Johann, 2018 (Foto: Basler Stadtbuch)



An der Lysbüchel-Strasse im Gewerbeareal Lysbüchel, Basel St. Johann, 2018 (Foto: Basler Stadtbuch)





Städtebauliche Studie für die Transformation des Areals um das Felix Platter-Spital, «Westfeld», 2017 (Visualisierung: Enzmann Fischer Partner / Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau, Baugenossenschaft Wohnen & Mehr)





Kantonales Entwicklungsgebiet «Am Walkeweg», Wohngasse, 2018  
 (Visualisierung: Camponovo Baumgartner Architekten, Planungsamt Basel-Stadt)

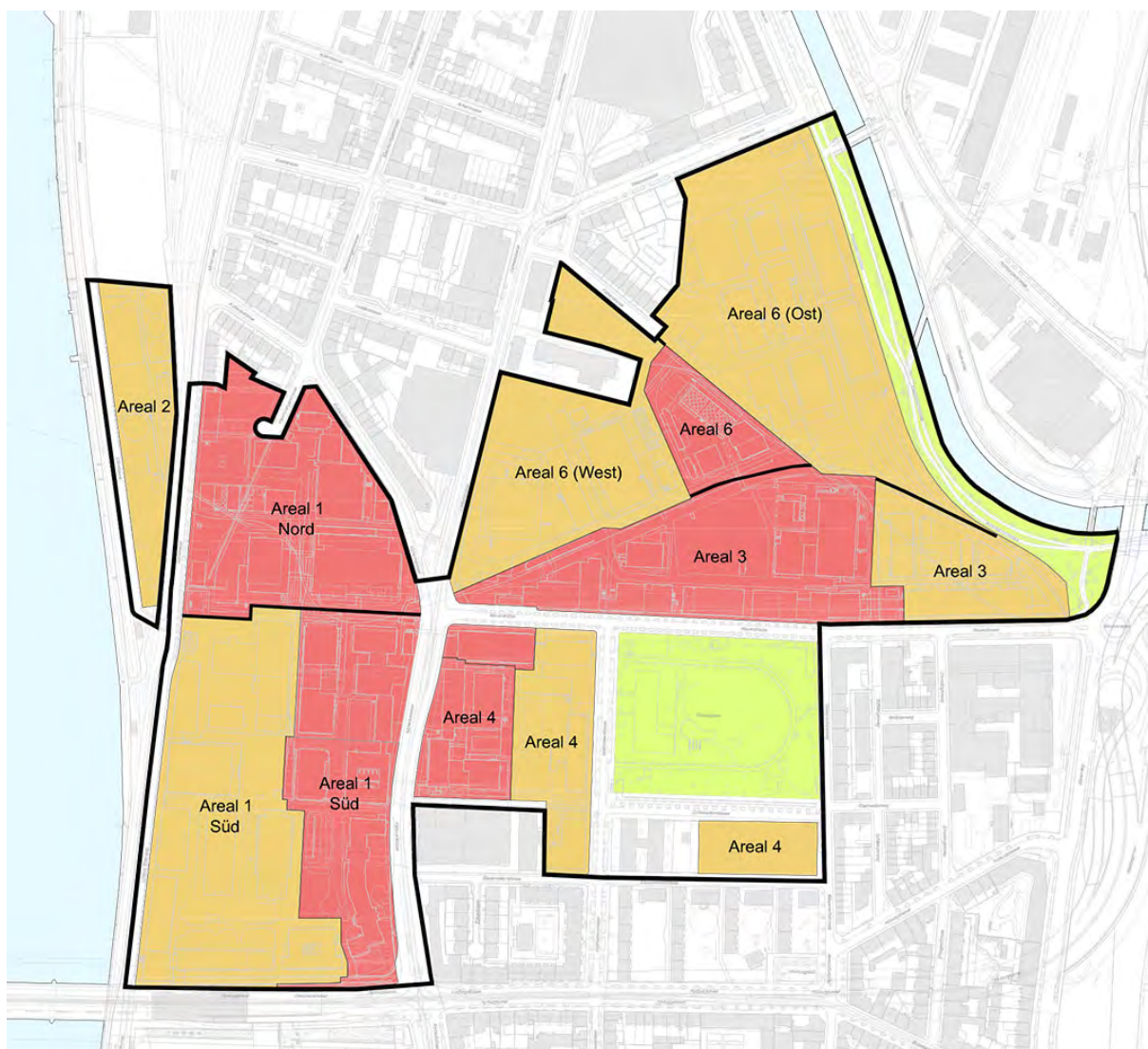


Kantonales Entwicklungsgebiet «Am Walkeweg», Modell aus dem Studienverfahren für die Wohnüberbauung, 2018  
 (Camponovo Baumgartner Architekten, Planungsamt Basel-Stadt)



Kantonale Wohnüberbauung Maiengasse 7–15 / Hebelstrasse 52; Esch Sintzel Architekten / Büro für Bauökonomie, 2018, Auszeichnung Guter Bauten 2018 (Fotos: Kuster & Frey)





Die Werkareale von BASF (rot) und von Novartis (gelb) sowie die angrenzenden öffentlichen Grün- und Freiräume bilden zusammen das Planungsgebiet «klybeckplus» zwischen Rhein und Wiese; links unten die Dreirosenbrücke ([www.klybeckplus.ch](http://www.klybeckplus.ch))



Modell zur Testplanung «klybeckplus», Teambeitrag Diener & Diener / Vogt Landschaftsarchitekten / Gruner AG, 2017 (Team Diener & Diener Architekten, Foto: Adriano Biondo)

Basel-Stadt erteilt sich in der Wohnraumentwicklung gute Noten. Trotzdem treiben die Mietpreise immer mehr Menschen mit niedrigem Einkommen in die Sozialhilfe.

# Basel braucht mehr günstige Wohnungen

von Dominique Spirgi

Die Strategie und das Wohnraumförderungsgesetz zeigen Wirkung», schreibt die Basler Regierung in einer Medienmitteilung. Ihre Aussage trifft zu, was den Bestand von Wohnungen zu Marktmieten, den genossenschaftlichen Wohnungsbau und die Förderung von Wohneigentum betrifft.

Die selber gesteckten Ziele zur «Unterstützung von ansässigen, am Wohnungsmarkt benachteiligten und sozial schwächeren Einwohnern» wurden aber weit verfehlt. Das zeigt der erste Controlling-Bericht zur Wohnraumentwicklung.

Die Zahlen sprechen eine deutliche Sprache. Der Kanton verfügt zwar über 145 Notwohnungen, die als Übergangslösung in Härtefällen gedacht sind. Etwa für Familien mit minderjährigen Kindern, denen Obdachlosigkeit droht. Daneben hat Basel-Stadt lediglich 14 günstige Wohnungen für «besonders benachteiligte Personen» im Angebot, die auf dem Wohnungsmarkt schlechte Karten haben. «Hier besteht Handlungsbedarf», wird im Bericht lakonisch festgestellt.

## Kernstadt zieht Arme an

Zwar sind mit der Bebauung Volta Ost 45 weitere günstige Staatswohnungen in der Pipeline und beim Eglise soll Wohnraum für 33 Personen entstehen. Das dürfte aber noch lange nicht ausreichen, um den Bedarf zu decken. Laut einer Studie der Universität Genf ziehen vermehrt einkommensschwächere Haushalte aus der Agglomeration in die Kernstadt. Das deckt sich mit den Erfahrungen der sozialen Wohnungsvermittlungsstelle IG Wohnen, die in ihrem Jahresbericht 2016 schreibt: «Die Liste [der Hilfesuchenden, d. Red.] ist lang und wird jährlich länger, weil Wohnungsangebote im günstigen Segment jährlich weniger werden.»

Der Mangel an günstigem Wohnraum macht sich bei den Sozialkosten bemerkbar. Die Zahl der Haushalte, die Familienmietzinsbeiträge erhalten, ist von 2011 bis 2016 um satte 83 Prozent angestiegen.

Aus der eben erst veröffentlichten Sozialberichterstattung 2017 geht hervor, dass mittlerweile 2228 Haushalte Familienmietzinsbeiträge in der durchschnittlichen Höhe von 4811 Franken pro Jahr beziehen. Damit sind fast 2,3 Prozent aller Haushalte im Kanton auf Sozialhilfe angewiesen.

## Auch der Mittelstand braucht Hilfe

Dabei sind es nicht nur die einkommensschwächsten Haushalte, die auf Mietzinsbeiträge angewiesen sind: Nur 17 Prozent der unterstützten Familien verfügen über ein Jahreseinkommen von weniger als 40 000 Franken. Bei 78 Prozent der unterstützten Haushalte liegt das Jahreseinkommen zwischen 40 000 und 79 999 Franken.

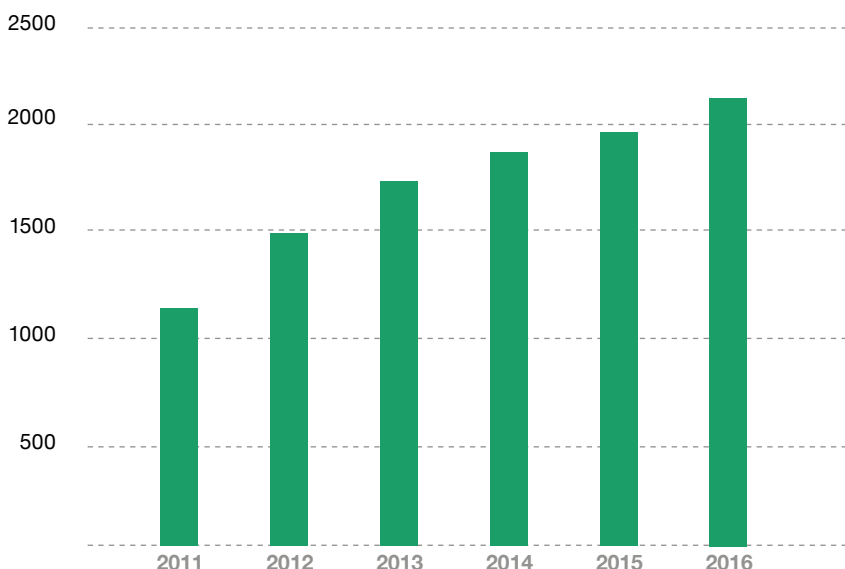
Besser auf Kurs ist die Förderung des gemeinnützigen oder genossenschaftli-

chen Wohnungsbaus. Laut Wohnraumförderungsgesetz kann der Kanton den genossenschaftlichen Wohnungsbau unter anderem mit günstigen Baurechtsverträgen, Darlehen und steuerlichen Erleichterungen fördern. Das scheint sich auszuzahlen. Der Controlling-Bericht rechnet nämlich mit dem Bau von insgesamt 1000 Genossenschaftswohnungen in den kommenden fünf Jahren.

Das hat durchaus eine dämpfende Wirkung auf die Mietpreise. So kostet eine Dreizimmerwohnung in einem genossenschaftlichen Bau rund ein Drittel weniger als vergleichbare Wohnungen auf dem freien Markt. Allerdings ist der Anteil an Genossenschaftswohnungen am gesamten Wohnungsbestand mit 10 Prozent noch immer relativ tief. In der Stadt Zürich zum Beispiel ist der Anteil mit über 18 Prozent fast doppelt so hoch. x

## Basler Haushalte mit Familienmietzinsbeiträgen

■ Anzahl Haushalte



GRAFIK: ELIANE SIMON

Quelle: Statistisches Amt Basel-Stadt, 2017



Der Basler Wohnungsmarkt treibt Mieter zur Verzweiflung. Die Gründe dafür sind kompliziert. Wir klären auf.

# Wieso die Suche nach einer Wohnung in Basel der Horror ist

von Andrea Fopp  
und Catherine Weyer

**M**ussten Sie in letzter Zeit eine neue Bleibe suchen? Wir fühlen mit Ihnen. Stadtentwickler Lukas Ott sagt zwar: «Es gibt in Basel viel günstigen Wohnraum.» Doch in der Realität ist die Wohnungssuche einfach nur Horror.

Weshalb gehen die Mieten seit Jahren nur noch nach oben? Und was wollen die Initiativen, über die wir am 10. Juni abstimmen, ändern? Wir haben mit Experten des Bundes, der Mietschlichtungsstelle, der gemeinnützigen Stiftung Habitat, die sich für günstigen Wohnraum einsetzt, der Stadtentwicklung und den Initianten der vier Wohninitiativen gesprochen. Ein Überblick in Frageform.

**Vor zehn Jahren fand man in Basel noch locker eine bezahlbare Wohnung. Heute stehen die Leute bei Besichtigungsterminen Schlange wie in Zürich. Was ist passiert?**

Seit der Jahrtausendwende wächst die Basler Bevölkerung wieder konstant. Das liegt an der steigenden Zahl an Arbeitsplätzen, aber auch an den vielen Neubaugenprojekten, die immer mehr Leute zurück in die Stadt locken. Auch beanspruchen wir alle gemäss Zahlen des Statistischen

Amtes je länger, je mehr Wohnfläche. Reichten 1980 einem Bewohner 36,1 Quadratmeter zum Leben, sind es heute 41,1 Quadratmeter. Es braucht also mehr Raum, die Investoren können bei aller Bauerei die Nachfrage kaum decken.

**Weshalb steigen die Mieten dauernd?**

Es kommt darauf an, wem man diese Frage stellt. Die Regierung hat eine einfache Erklärung: Es liegt am Markt. Steigt die Nachfrage, geht entsprechend auch der Preis in die Höhe. Deshalb will der Kanton so vielen Investoren wie möglich den Wohnungsbau schmackhaft machen. Davon profitieren in diesem Verständnis auch die Mieter: je mehr neue Wohnungen, desto tiefer die Mieten.

Fragt man die Initianten der vier Wohninitiativen, hört man etwas grundsätzlich anderes: Das Problem liege gemäss deren Betrachtungen unter anderem an eben diesen Investoren und Hausbesitzerinnen, welche die Mieten in die Höhe treiben, um eine höhere Rendite zu erwirtschaften.

Neubauten sind in aller Regel teurer als alte Wohnungen und ziehen auch die Mietzinse im jeweiligen Quartier in die Höhe. Tatsächlich zeigt das Basler Mietpreisraster: Wohnungen, die vor 1980 gebaut wurden, sind wesentlich günstiger. Noch. Denn auch die Mieten für Altbauwohnungen stiegen gemäss einer Analyse

von Fahrländer Partner seit 2008 um 34 Prozent. Das ist noch mehr als in Neubauten (30 Prozent).

Dahinter steckt häufig ein – gesetzeskonformer – Trick einiger Vermieter: Wenn langjährige Mieter ausziehen, verlangen sie von den Neumieterinnen schwupsdiwups das Doppelte der vorherigen Miete.

**Welche Möglichkeiten haben Mieterinnen und Mieter, wenn der Vermieter zu viel verlangt?**

Man kann sich wehren – das ist allerdings enorm mühsam. Wenn eine Mieterin neu in eine Liegenschaft einzieht, kann sie innert einer Frist von 30 Tagen den zu hohen Mietzins anfechten. De facto passiert das kaum, die neutrale Mietschlichtungsstelle von Basel-Stadt schätzt die Zahl der Klagen auf 30 bis 40 – bei einer stattlichen Zahl von 30 000 Um- oder Zuzügen innert eines Jahres.

Auch das Bundesamt für Wohnungswesen bestätigt, dass die Anfechtung einer zu hohen Miete ein sehr beschwerlicher Weg ist. Der Grund: Es ist kompliziert zu beweisen, dass der Vermieter über die Miete mehr Rendite macht, als er es gemäss Referenzzinssatz darf. Eine Formularpflicht, bei welcher der Vermieter offenlegen muss, wie hoch der Mietpreis vor dem Wechsel war, würde dies erleich-



**Wohnraum mit Subjektfinanzierung:** An der Maiengasse bezahlt der Kanton für manche Wohnungen einen Mietzinsbonus.

tern. Eine solche fordert die Initiative «Ja zu bezahlbaren Neumieten».

#### Und bei Sanierungen?

Nach einer Sanierung hat die Liegenschaft einen höheren Wert, also darf die Besitzerin einen neuen Mietzins festlegen. Das macht Totalsanierungen so lukrativ: Anstatt das Geld auf der Bank zu parkieren, wo die Investorin derzeit Minuszinsen zahlen muss, baut sie lieber eine alte Liegenschaft um, um mehr Wohnungsmiete verlangen zu können. Das Prinzip: Liegenschaftsbesitzer machen eine Totalsanierung, kündigen ihren langjährigen Mietern, die oft im hohen Alter sind, und holen jüngere, zahlungskräftigere Mieter rein. Dagegen richtet sich die Wohnschutzinitiative. Sie verlangt, dass Hausbesitzer nur noch sanieren dürfen, was nötig ist – und das so günstig wie möglich, um extreme Wertsteigerungen zu verhindern.

#### Was spricht denn überhaupt gegen die Initiativen?

Den Gegnern geht dieser Eingriff in den Besitzstand zu weit – sie glauben, dass die Bewilligungspflicht Investoren abschreckt und nötige Sanierungen verhindert. Auch die anderen drei Initiativen leh-

nen sie ab mit dem Argument, der Kanton mache schon genug. 2013 nahmen die Basler Stimmbürgerinnen das Wohnraumförderungsgesetz an. Dieses versprach, den Kanton bei der Förderung von günstigem Wohnraum stärker in die Pflicht zu nehmen. Der Kanton setzt dabei vor allem auf Genossenschaften. Er gibt ihnen Bauland im Baurecht ab und unterstützt sie mit Steuervergünstigungen.

### Auch Genossenschaften sind private Investoren. Sie entscheiden, wer einziehen darf und wer welchen Mietzins bezahlt.

Die Regierung selbst sieht diese Strategie als Erfolg an. Stolz weist sie darauf hin, dass in den nächsten fünf Jahren 1000 neue Genossenschaftswohnungen geplant seien. Das stimmt, doch gemessen an allen Neubauten stagniert ihr Anteil auf dem Wohnungsmarkt bei 10 Prozent. In der Stadt Zürich liegt dieser bei über 18 Prozent.

#### Immer werden Genossenschaften als Lösung des Problems angepriesen. Was ist so toll an ihnen?

Der Vorteil an Genossenschaften ist, dass sie nicht auf Kosten der Mieter möglichst viel Geld verdienen wollen, wie es Investorinnen tun. Die Renditen, die sie erwirtschaften, stecken sie wieder in die Liegenschaften. Langfristig sorgen sie deshalb für günstige Mieten.

#### Gibt es auch Nachteile?

Genossenschaften sind – wie andere Bauherrinnen – letzten Endes private Investoren. Sie entscheiden, wer bei ihnen einziehen darf und wer wie viel Mietzins bezahlt. Ausserdem muss man sich mit sogenannten Anteilsscheinen in die Genossenschaft einkaufen.

Bei der neuen Genossenschaft «Zimmerfrei» auf dem Erlentmattareal kostet das Eintrittsbillet für eine Vierzimmerwohnung 30 000 Franken – allerdings wurde für Menschen mit wenig Geld ein Solidaritätsfonds eingerichtet. Bei der Mieter-Baugenossenschaft Basel kosten die Anteilsscheine für eine Vierzimmerwohnung 5000 Franken.

Das mag relativ wenig sein, aber für Familien mit wenig Geld ist es trotzdem zu





FOTO: HANS-JÖRG WALTER

viel. So geben beispielsweise Menschen mit Migrationshintergrund an, sich eine Genossenschaft nicht leisten zu können, weil sie die nötigen Anteilsscheine nicht finanzieren können. Auch eine Studie des Bundesamtes für Wohnungswesen bestätigt, dass in Genossenschaften der Anteil von Ausländern geringer ist als bei Mietwohnungen.

#### **Und da bietet der Kanton nicht Hand?**

Doch, Menschen, die Sozialhilfe beziehen müssen, können sich auch für Anteilsscheine an das Amt wenden. Unter gewissen Umständen übernimmt dieses die Kosten der Anteilsscheine, wenn die nicht wesentlich mehr kosten als eine Mietzinskaution.

#### **Und was ist mit Menschen, die sich trotz regeltem Einkommen weder eine Wohnung auf dem freien Markt noch den Einkauf in eine Genossenschaft leisten können?**

Der Kanton zahlt betroffenen Familien einen Zuschuss an die Miete, im Amtsdutsch heisst das «Familienmietzins-Beiträge». Die Kosten für diese sogenannte Subjekthilfe sind gemäss Controllingbericht des Kantons in den letzten elf

Jahren explodiert. Waren es 2005 noch knapp 900 000 Franken, zahlte der Kanton 2016 über zehn Millionen Franken Familienmietzins-Beiträge aus. Mittlerweile ist jede achte Familie, die in Basel-Stadt lebt, auf diese staatlichen Unterstützungsgelder angewiesen.

### **Würde der Staat selber in günstige Wohnungen investieren, dann müsste er keine Wuchermieten finanzieren.**

Dabei handelt es sich bei Weitem auch nicht nur um Einkommensschwache: Bei 78 Prozent der unterstützten Haushalte liegt das Jahreseinkommen zwischen 40 000 und 79 999 Franken. Das zeigt: Vierköpfige Mittelstandsfamilien können sich die Mieten in Basel-Stadt oft nicht mehr leisten.

#### **Und was ist mit Leuten ohne Familie?**

Die haben ein Problem. Für Familienmietzins-Beiträge kommen sie nicht infrage – erst wenn ihre Lage so prekär ist, dass sie Sozialhilfe empfangen, erhalten sie die Mietkosten vom Staat. Mit dem entsprechenden Stempel. Und sie haben doppelt Pech: Es gibt in Basel verhältnismässig wenige Einzimmerwohnungen. 2017 waren es 1135, bei insgesamt 109 490 Wohnungen – also gerade einmal zehn Prozent. Diese kleinen Wohnungen sind in den meisten Fällen nicht billig. Denn egal, wie gross die Wohnung ist, es braucht Bad und Küche, was den Quadratmeterpreis in die Höhe treibt.

Auch für Investoren sind die kleinen Wohnungen deshalb weniger lukrativ, entsprechend ist der Markt ausgetrocknet. Das nutzen manche Immobilienbesitzer schamlos aus: Sie lassen die Wohnungen verrotten und bieten sie zu völlig überhöhten Preisen Sozialhilfebezügern an, die froh sind, überhaupt noch eine Bleibe zu finden. Denn am Ende zahlt ja Vater Staat. So heisst der Kanton den Wohnungsmarkt weiter an.

Auch für Investoren sind die kleinen Wohnungen deshalb weniger lukrativ, entsprechend ist der Markt ausgetrocknet. Das nutzen manche Immobilienbesitzer schamlos aus: Sie lassen die Wohnungen verrotten und bieten sie zu völlig überhöhten Preisen Sozialhilfebezügern an, die froh sind, überhaupt noch eine Bleibe zu finden. Denn am Ende zahlt ja Vater Staat. So heisst der Kanton den Wohnungsmarkt weiter an.

#### **Kann man nichts dagegen tun?**

Das ist die Frage. Im Moment ist es so: Der Kanton greift selten selber in den Wohnungsmarkt ein, sondern gibt privaten Investoren Land im Baurecht ab. Menschen,

die sich die Marktmieten nicht leisten können, unterstützt er finanziell mit den erwähnten Familienmietzins-Beiträgen oder über die Sozialhilfe. Diese Art von Unterstützung heisst im Behördenjargon «Subjekthilfe». In letzter Zeit wird die Forderung lauter, der Staat solle stattdessen Objekthilfe betreiben. Dann würde er selber in günstige Wohnungen investieren und sie direkt finanziell Schwachen zur Verfügung stellen, statt von privaten Investoren abhängig zu sein, die Wucherpreise für Gruselwohnungen verlangen.

Mancherorts ist der Kanton bereits auf die Objekthilfe umgeschwenkt: Beim Projekt Volta Ost sind 100 Wohnungen geplant, davon sind 44 für Sozialhilfebeziehende reserviert. An der Egliseestrasse hat der Kanton eine Liegenschaft ersteigert, die 33 Personen günstigen Wohnraum bieten wird. Aber auch für den Mittelstand hat der Kanton soeben gebaut, zum Beispiel an der Maiengasse, wo Immobilien Basel-Stadt mit einem Bonussystem den Marktpreis senkt.

#### **Weshalb setzt der Kanton nicht stärker auf Objekthilfe?**

Ein Umstieg von Subjekt- auf Objekthilfe wäre ein radikaler Strategiewechsel in der Wohnpolitik. Ein Strategiewechsel, den die Politik, also Volk und Parlament, einleiten und für den sie entsprechend auch Geld sprechen müsste. Damit der Kanton selbst zusätzliche Liegenschaften ersteigern und so direkt in den Wohnungsmarkt eingreifen kann.

Der Vorteil wäre, dass der Kanton Immobilien aus der Spekulationsblase befreien und die Mieten tief halten könnte. Als Folge würde er wohl weniger Sozialleistun-

gen zahlen müssen. Allerdings ist da auch ein Nachteil: Der Kanton würde am Markt weniger Rendite machen und müsste mehr Leute anstellen, welche die Immobilien betreuen. Auch besteht die Gefahr, dass Sozialghettos entstehen, wenn in einzelnen Liegenschaften ausschliesslich Sozialhilfeempfänger wohnen. Ausserdem würde diese Änderung nur eine kleine Minderheit der Basler Bevölkerung betreffen – der Kanton kann gar nicht in angemessener Zeit so viele Immobilien aufkaufen. Die Sozialhilfe zahlt derzeit in 6572 Fällen Unterstützungsleistungen. Das ist ein Vielfaches der Wohnungen, die dem Kanton derzeit gehören.

#### **Wie stark ist der Kanton derzeit im Basler Wohnungsmarkt präsent?**

Immobilien Basel-Stadt besitzt rund 2000 Wohnungen, das entspricht einem Anteil von zwei Prozent. In rund 400 Wohnungen des Kantons leben Sozialhilfeempfänger. Stärker involviert ist der Kanton über die rund 600 Baurechtsverträge, die er mit Investoren abschliesst – unter anderem mit Genossenschaften.

#### **Ist der Kanton deshalb gegen diesen Systemwechsel?**

Über die Vor- und Nachteile wollten wir mit Immobilien Basel-Stadt sprechen. Als Verwalterin der kantonalen Immobilien kauft und vermietet sie Liegenschaften. Nach mehrmaligem Nachfragen und einem langen Fragekatalog erhielten wir eine Stellungnahme von Stadtentwickler Lukas Ott. Zu den einzelnen Fragen wollen sich Regierungsrat und Verwaltung wegen der anstehenden Abstimmungen nur mit grosser Zurückhaltung äussern.

Was der Stadtentwickler allerdings betont: Der Kanton wolle keinen Strategiewechsel hin zur Objekthilfe. Denn ansonsten würde nicht die Person unterstützt, sondern lediglich die Liegenschaft. Es sei deshalb schwierig sicherzustellen, dass kein Missbrauch betrieben werde und das Geld dem Sozialhilfeempfänger zugute komme. Schaut man sich die Verhältnisse an der Rheingasse oder bei anderen Liegenschaften, die an Sozialhilfebezüger vermietet werden, an, stellt sich aber die Frage, ob es im heutigen System nicht auch zu Missbräuchen kommt. Ott seinerseits betont weiter, dass mit der Subjekthilfe eine viel grössere Zahl an Mietern finanziell unterstützt werden könne.

#### **Wie müsste man sich einen Systemwechsel konkret vorstellen?**

Der Kanton könnte einerseits Liegenschaften kaufen, um übertriebene Mietaufschläge zu verhindern. Andererseits könnte er bei Arealentwicklungen konsequenter auf günstigen Wohnraum setzen. Nehmen wir die Überbauung beim alten Kinderspital: Der Kanton gab das Land im Baurecht an die Versicherung Vaudoise ab. Die Strategie dahinter: Mit luxuriösen Wohnungen an bester Rheingasse Vermögende anzuziehen, die einen schönen Batzen an die Vaudoise und in die Steuerkasse zahlen. Entstanden ist in der Folge ein Sozialghetto – eines der Hochverdienenden.

## **Die Regierung findet, es gebe in Basel genügend günstigen Wohnraum.**

Alternativ hätte der Kanton selbst als Bauherrin günstige Familien- oder Einpersonenvohnungen bauen und das Geld, das sonst via Sozialhilfe und Ergänzungsleistungen in den Wohnungsmarkt fliesst, in die Immobilien investieren können. Weshalb er das nicht getan hat? Das Parlament wollte das nicht – und die Regierung muss den parlamentarischen Willen umsetzen.

#### **Ist denn die momentane Wohnstrategie des Kantons erfolgreich?**

Wenn man der Regierung glaubt, dann schon. Im kürzlich erschienenen Controlling-Bericht schreibt sie, dass genügend günstiger Wohnraum vorhanden ist. Auch Stadtentwickler Lukas Ott wird nicht müde zu betonen, dass die Situation in Basel gut aussieht. Das ist allerdings etwas gar optimistisch: Die Mieten in Basel sind im letzten Jahr um 1,5 Prozent angestiegen – obwohl die allgemeine Teuerung nur 0,4 Prozent betrug und zudem der erneut gesunkene Hypo-Referenzzinssatz eigentlich zu einer Senkung der Mieten um 2,91 Prozent hätte führen sollen.

Die Entwicklung verläuft also immer noch in eine Richtung: wenig Wohnungen, hohe Mieten. x

### **Worüber stimmen wir am 10. Juni ab?**

#### **«Recht auf Wohnen»**

Diese Initiative will in die Verfassung schreiben, dass jede Person, die in Basel wohnt, ein Anrecht auf eine Wohnung hat. Das klingt schön, ist aber sehr schwammig. Die Initianten legen nicht dar, mit welchen Instrumenten sie das erreichen wollen. Es läge am Parlament, eine Umsetzung auszuarbeiten. Der Grosse Rat hat entschieden, die Initiative sofort und ohne Gegenvorschlag den Stimmberechtigten vorzulegen. Deshalb darf die Regierung keine Abstimmungsempfehlung abgeben.

#### **Wohnschutzinitiative**

Hausbesitzer brauchen für Umbauten eine Bewilligung. Das soll unnötige Totalsanierungen und damit überrissene Mieterhöhungen verhindern. Die Regierung konnte zu dieser Initiative ebenfalls keine Abstimmungsempfehlung abgeben.

#### **Bezahlbare Neumieten**

Bei Mietwechsel muss der Vermieter offenlegen, wie hoch die Miete beim Vorgänger war. Regierungsrat und Parlament empfehlen, die Initiative anzunehmen.

#### **Bezahlbare Mietgerichtsverfahren**

Heute erhalten die Gewinner eines Mietgerichtsverfahrens Entschädigungen für die Anwaltskosten. Bezahlen muss die unterlegene Partei. Das kann für Mieter schnell teuer werden. Neu sollen diese Entschädigungen entfallen, damit mehr Mieter sich ein Verfahren leisten können. Regierungsrat und Parlament empfehlen, die Initiative abzulehnen.



# Der Erdrutschsieg für die Basler Mieter

**Mieterinitiativen** Nach der überraschend deutlichen Annahme erhält der Kanton eine neue Wohnpolitik

VON ANDREAS SCHWALD

Dieses Resultat war in keinster Weise absehbar. Und es ist ein umso deutlicheres Fanal aus der Bevölkerung für eine einschneidende Anpassung der Basler Wohnpolitik. Allein die Initiative «Mieterschutz beim Einzug», eine von vier, die am Sonntag zur Abstimmung gelangten, wurde mit beeindruckenden 72,01 Prozent Ja-Stimmen angenommen. Zu den Befürwortern gehörten der Mieterverband Basel-Stadt, die SP und weitere linke und soziale Parteien und Organisationen. Sie liessen die bürgerliche Gegnerschaft richtiggehend im Regen stehen. Dabei kommentierten die Medien grundsätzlich vorsichtig, denn die Initiative ist in ihrer Tendenz radikal, wenn sie für jeden und jede in Basel-Stadt das Recht auf eine Wohnung festhält. Der Gewerbeverband als Sprachrohr der Gegner befürchtete, dass ein regelrechter Wohntourismus über Basel hereinbreche, vor allem im sozialen Bereich, der wenig Steuereinnahmen und viele Unterstützungsleistungen des Staates mit sich bringt. Doch das Stimmvolk reagierte anders.

«Für uns ist klar: marktwirtschaftliche Lösungen führen zum besten Ausgleich, auch auf dem Wohnungsmarkt», sagte der Basler Gewerbedirektor Gabriel Barell noch am Sonntag. Dass in den Wohnbaupolitik staatlich eingegriffen werde, habe bereits Probleme bereitet, so der Verlierer des Tages. Noch mehr Eingriffe würden eher zu weiteren Verschlechterungen führen - unter anderem zu hohen Kosten. Der Gewerbeverband werde nun massgeblich zur Ausarbeitung der Konsequenzen beitragen wollen und darauf beharren, dass es nicht zu Negativentwicklungen gerade bei der Umsetzung von «Recht auf Wohnen» komme.

## Sieg auf ganzer Linie

Überrascht vom eigenen Erfolg waren die Sieger. Beat Leuthardt, Geschäftsführer des Mieterverbands und treibende Kraft der Befürworter-Kampagne, sagte bereits vor Bekanntgabe der Resultate: «Egal, wie das Resultat aussieht, die Basler Wohnbaupolitik wird nach dem 10. Juni nicht mehr dieselbe sein.» Er sollte recht behalten, und wie. Nach dem Jubel fügte er hinzu: «Das deutliche Ja gerade auch zur Mietzinskontrolle in Basel-Stadt dürfte damit sogar von nationaler Relevanz sein.»

SP-Präsident Pascal Pfister kommentierte: Ihm sei vor allem die Bestands-wahrung wichtig. «Für die Wohnpolitik in Basel bedeutet dieses Resultat einen massgeblichen Richtungswechsel.» Insbesondere kommt nun sozialem Wohnungsbau, genossenschaftlichem Wohnen und der Wahrung von bestehendem Wohnraum ein deutlich stärkeres Gewicht zu, als es das bisherige Wohnraumförderungsgesetz des Kantons vorsieht.

Betroffen vom Resultat ist nun in erster Linie Regierungspräsidentin Elisa-

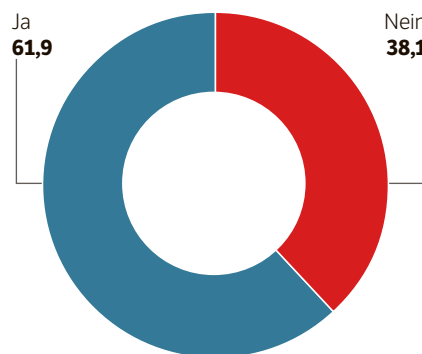


Fragwürdige Massenkündigungen und an Rendite orientierte Sanierungen wie hier an der Pfeffingerstrasse in Basel sollen künftig eingedämmt werden.

MARTIN TÖNGI

### WOHNSCHUTZ-INITIATIVE

In Prozent

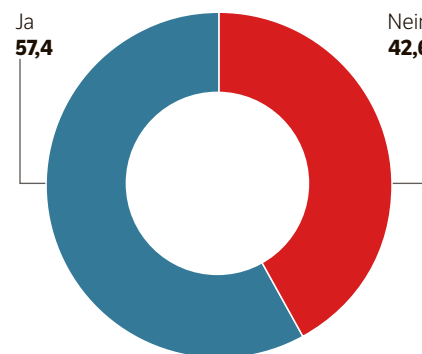


QUELLE: KANTON BS

GRAFIK: NCH/MTA

### RECHT AUF WOHNEN

In Prozent

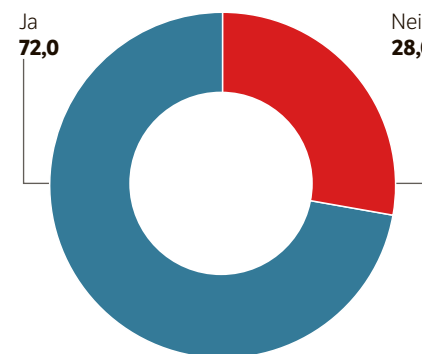


QUELLE: KANTON BS

GRAFIK: NCH/MTA

### MIETERSCHUTZ BEIM EINZUG

In Prozent

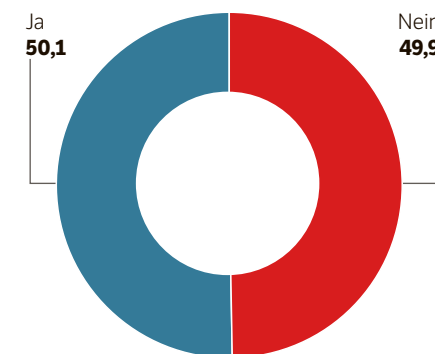


QUELLE: KANTON BS

GRAFIK: NCH/MTA

### MIETERSCHUTZ AM GERICHT

In Prozent



QUELLE: KANTON BS

GRAFIK: NCH/MTA

beth Ackermann (Grüne). Das kantonale Wohnraumdoktor ist in ihrem Präsidialdepartement angesiedelt, hier werden die entsprechenden Initiativen umgesetzt werden müssen. So sagt Ackermann am Abstimmungstag auch: «Wir werden uns jetzt daran machen, die Umsetzungen auszuarbeiten. Leider durften wir uns bislang im politischen Prozess nicht zu den konkreten Möglichkeiten und Konsequenzen äussern, gerade bei Recht auf Wohnen und der Wohnschutzinitiative.» Das Departement erarbeite nun, was aus den Initiativtexten konkret realisierbar sei. Dann kommen die Vorlagen ans Parlament.

Im Gegensatz zu Recht auf Wohnen und dem Wohnraumschutz ist der Fall bei der Formularpflicht klar: Basel-Stadt erlässt die Pflicht, dass Vermieter den Mieter transparent über den vorherigen Mietzins informieren müssen. Das war bislang Holschuld des Mieters, neu handelt es sich um eine Bringschuld des Vermieters.

## Zweimal klar, zweimal vage

Ebenfalls klar ist, was die Initiative «Mieterschutz am Gericht» mit sich bringt: Gerichte dürfen zukünftig bei Mietstreitigkeiten keine Parteientschädigungen mehr sprechen. Damit haben

die Parteien unabhängig vom Ausgang der Verhandlung ihre Anwaltskosten selbst zu tragen. Dass bei einer Niederlage der klagende Mieter die Anwaltskosten der Gegenpartei zu tragen hatte, schreckte laut Mieterverband viele davon ab, ein Verfahren überhaupt anzustreben. Darüber hinaus sollen nun auch die Gerichtsgebühren beschränkt werden.

Was allerdings im Vagen bleibt, ist die Umsetzung jener Initiativen, die eine Verfassungsänderung verlangen. Die Bedeutung der Forderung, «dass der Staat den Erhalt von bestehendem bezahlbarem Wohnraum fördert», muss

nun von Ackermanns Departement ausgearbeitet werden. Konkret fordert die Initiative, dass eine Bewilligungspflicht mit anschliessender Mietzinskontrolle bei Renovation, Umbau und Abbruch von bezahlbaren Mietwohnungen eingeführt wird.

Das eigentliche Husarenstück bleibt «Recht auf Wohnen». Mit welchen Ansätzen Ackermann sicherstellen will, dass nun alle Personen, die im Kanton Basel-Stadt wohnen und angemeldet sind, eine Wohnung finden, die ihrem Bedarf entspricht und die sie sich leisten können, wollte sie am Sonntag noch nicht sagen.



Bis heute hat es der Kanton nicht geschafft, auch nur annähernd genügend bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Höchste Zeit für einen Strategiewechsel.

“

Kommentar von Catherine Weyer

**W**ohnungsnot. Ein Zustand, der in Basel nicht mal mehr für Hysterie oder Angst sorgt. Höchstens für ein Schulterzucken. Wenn weniger als ein Prozent der Wohnungen leer steht, gilt der Begriff Wohnungsnot offiziell als angebracht. In Basel ist das seit zehn Jahren der Fall. In dieser Zeit gelang es Basel, 20 000 neue Arbeitsplätze zu schaffen.

Nochmals zehn Jahre früher hat der Kanton mit dem Projekt «Logis Bâle» 1180 neue Wohnungen verwirklicht. 118 Wohnungen pro Jahr, das reichte schon damals nicht. Dieses Projekt, angerissen von der damaligen SP-Baudirektorin Barbara Schneider und zwischenzeitlich von Guy Morin ins Präsidialdepartement gezügelt, wollte zwischen 2001 und 2011 den Wohnungsbau fördern. Einige der dadurch zustande gekommenen Projekte heissen «Zum Goldenen Löwen», Volta Zentrum oder St. Jakobsturm. Und auch das ehemalige Kinderspital am Schaffhauser Rheinweg ist ein Kind von «Logis Bâle». Bezahlbarer Wohnraum entstand an keinem dieser Orte. Im Gegenteil.

## 83 Prozent der Basler Bevölkerung bekommen mehr Rechte. Endlich.

Als «Logis Bâle» langsam sein Ende fand, entstand die TagesWoche. Und mit den ersten Schritten der Zeitung begann auch die Basler Wohnpolitik einen neuen Weg einzuschlagen. Nun, da die TagesWoche ihren Betrieb einstellt, beginnt ein gewaltiger Umbruch in der Basler Wohnpolitik. Die vier Wohninitiativen, bekämpft von Wirtschaft, Hauseigentümern und einem Grossteil der Politiker, werden angenommen. Die 83 Prozent der Basler Bevölkerung, die zur Miete leben, bekommen mehr Rechte. Endlich.

Bis es tatsächlich zum Umbruch kommt, brauchen die Mieter noch etwas Geduld. Voraussichtlich im Dezember will die Regierung informieren, wie sie nach der Formularpflicht auch die Initiativen «Recht auf Wohnen», «Wohnschutzinitiative» und «Bezahlbare Mietgerichtsver-



Der Eindruck täuscht: Hier entstehen nur Büros.

FOTO: HANS-JÖRG WALTER

fahren» umsetzen möchte. Einfach wird es sicher nicht. Basel wird da schweizweit eine Vorreiterrolle einnehmen oder genauer: einnehmen müssen.

Seit dem 1. November ist die Formularpflicht in Kraft – infolge der Initiative «Ja zu bezahlbaren Neumieten». Der Vermieter muss neu offenlegen, wie viel der vorherige Mieter zahlte, und begründen, warum der nächste Mieter mehr zahlen soll. Wenn der Vermieter kein entsprechendes Formular ausstellt, kann er noch Jahre später eingeklagt werden.

Gewiss, diese Pflicht kann mit Trickserien umgangen werden und im Ernstfall landet der Streit noch immer vor Gericht. Für einmal gibt es dadurch aber ein Instrument, das den Mietern zugute kommt. Nur: Reicht das?

Burgweg, Steinengraben, Mülhauserstrasse, Mattenstrasse, Giessliweg, Wilhelm His-Strasse: In den letzten sieben Jahren gab es Massenkündigungen en masse. Zahllose Mieter mussten ihre Wohnungen unfreiwillig wegen Luxussanierungen oder Neubauten verlassen. Wegen privaten Besitzern, Pensionskassen, Immobilien Basel-Stadt.

Der Kanton will seit einigen Jahren den genossenschaftlichen Wohnungsbau fördern. Dieses jahrzehntealte Konstrukt soll auf einmal wieder für günstigen Wohnraum sorgen. Aber: Ist das die richtige Strategie? Genossenschaften besitzen zehn Prozent aller Wohnungen. Private Player mit eigenen Regeln, die selbst wählen,

wer zu ihrem erlauchten Kreis gehören darf. Seit dem Wohnraumfördergesetz von 2013 erhalten bauwillige Genossenschaften zinsvergünstigte Darlehen, kantonale Bürgschaften und Steuererleichterungen. Wäre es nicht konsequenter, der Kanton würde gleich ganz in die Bresche springen?

Es geht nicht um staatlich subventionierte Projekte wie in der Maiengasse, wo 50 Familien ein neues Zuhause bekommen. Es geht um mehr, um grössere Projekte auf Basler Boden, der so rar ist und bald komplett verbaut sein wird.

Bis heute hat es der Kanton nicht geschafft, auch nur annähernd genügend bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Da kann propagiert werden, was wolle: Der Anteil an Genossenschaftswohnungen bleibt deutlich tiefer als etwa in Zürich. Einfach, weil der Markt boomt, weil private Investoren bauen und verdienen wollen.

Das klare Ja zu den Wohninitiativen scheint bei manchen trotz allem zu verhallen. Einige lokale Medien setzten ein Fragezeichen hinter die Leerstandsquote, von einem Mangel an Wohnraum wollten manche nicht sprechen. Die TagesWoche wird jetzt schweigen müssen. x

”



# REGION

BASEL-STADT, BASELSTADT, BASELSTADT, BASELSTADT

## KOMMENTAR

### Ein Papiertiger mit wenig Biss

Mit der Vorlage für den besseren Schutz von günstigem Wohnraum versucht die Basler Regierung die Quadratur des Kreises. Auf der einen Seite muss sie den Forderungen von links gerecht werden, wo, angeführt vom Mieterverband, das Thema Wohnungsnot bewirtschaftet wird. Tatsächlich: Die Abstimmungsergebnisse lassen wenig zu deuten übrig. Verlangt sind spürbare



von Jonas Hoskyn

Korrekturen. Auf der anderen Seite ist die Regierung auf Investoren angewiesen, will man die Stadt weiterentwickeln und verdichten.

Die Bemühung, beiden Seiten Rechnung zu tragen, drückt in jeder Zeile durch. Sie ist auch die grösste Schwäche der Vorlage: Bezeichnend ist die Definition von günstigem Wohnraum. Es wird halbe-halbe gemacht, die Vermieter unter dem durchschnittlichen Mietpreis haben Pech, sie werden künftig reguliert. Die oberhalb können luxussanieren, so viel sie wollen. Noch verworrener wird es, wenn man sich anschaut, wen die Regierung alles von den neuen Vorschriften ausklammert: die gemeinnützigen Genossenschaften (immerhin 10 Prozent des Wohnungsmarktes), Einfamilienhäuser (weitere 8,5 Prozent) und Gebäude mit bis zu fünf Wohnungen (nochmals 22 Prozent) sind von den Vorschriften befreit. Unter dem Strich dürfte ein vergleichbar kleiner Anteil an Wohnungen übrig bleiben, die dafür umso stärker reguliert werden.

Diese Strategie birgt Risiken, auch eine Vergrößerung der sozialen Kluft: Im Kleinbasel und Kleinhüningen dürfte kaum jemand mehr Interesse daran haben, seine Liegenschaften zu sanieren. Auf dem Bruderholz und im Gellert dagegen steigen die Mieten ungebrems weiter.

@jonas.hoskyn@chmedia.ch



Wenn günstige Wohnungen saniert werden, braucht es für Mietzinserhöhungen künftig eine Bewilligung. SYMBOLBILD/KEY

## Stärkere Regulierung

### Wohnen Regierung will Vermietern besser auf Finger schauen

VON JONAS HOSKYN

Es war ein klares Signal am 10. Juni dieses Jahres. Vier Mal Ja sagte die Basler Stimmbevölkerung zu den Mieterinitiativen. Zwei davon sind bereits umgesetzt: die Formularpflicht, mit der Neumieter kontrollieren können, ob ihr Vermieter aufgeschlagen hat, und die tieferen Kosten für Mietgerichtsverfahren. Am grössten Brocken - dem verfassungsmässigen Recht aufs Wohnen - hat die Regierung noch zu kauen. Zur vierten Initiative, «Wohnen ohne Angst vor Vertreibung. Ja zu mehr Rücksicht auf ältere Mietparteien», wurde gestern, genau ein halbes Jahr nach der Annahme, der Ratschlag vorgelegt.

Das Ziel der Gesetzesrevision: Schein- und Luxussanierungen sollen vermieden werden, preisgünstiger Wohnraum erhalten bleiben. Diesen definiert die Regierung als die billigere Hälfte der Wohnungen in Basel. Wenn dort umgebaut, saniert oder abgebrochen werden soll, braucht es künftig eine zusätzliche Bewilligung. Eine noch zu schaffende Kommission muss die Mietzinsaufschläge absegnen und kontrolliert diese anschlies-

send fünf Jahre lang. Die bisherigen Mieter haben das Recht, zu den festgelegten Konditionen wieder in ihre Wohnung zu ziehen. Ausserdem sollen ältere Menschen die Möglichkeit haben, sich bei Bedarf auf der Suche nach einer neuen Wohnung beraten und unterstützen zu lassen.

Ausgenommen von den neuen Regulierungen sind der gemeinnützige Wohnungsbau, Einfamilienhäuser und Liegenschaften mit bis zu fünf Wohnungen. Weil dort die Baukosten verhältnismässig hoch sind, bieten sich diese weniger dafür an, um mit Sanierungen schnelles Geld zu verdienen.

#### Hoher politischer Druck

Mit ihrem Vorschlag versucht die Regierung einerseits, dem klaren Ja der Bevölkerung Rechnung zu tragen. Gleichzeitig soll eine überbordende Bürokratie vermieden werden. «Es ist ein sehr komplexes Geschäft, und das gab natürlich Anlass zu intensiven Diskussionen», sagt Regierungspräsidentin Elisabeth Ackermann (Grüne). Gleichzeitig ist das Thema Wohnen politisch hochbrisant. «Der Mieterverband versuchte, grossen

Druck aufzubauen», meint Ackermann. Tatsächlich versuchte dieser mit allen Mitteln, das Optimum aus seinem Abstimmungssieg herauszuholen. Unter anderem legte der Co-Geschäftsführer Beat Leuthard einen eigenen Gesetzesvorschlag vor, weil ihm die Verwaltung zu langsam arbeitete - ein sehr ungewöhnliches Vorgehen. Entsprechend unzufrieden ist er mit der Vorlage: «Die Basler Regierung missachtet den Volkswillen.» Durch die Regulierung würde nur ein kleiner Teil des Wohnraums geschützt, die Initiative habe deutlich mehr gefordert.

Bei den linken Parteien wurde der Vorschlag der Regierung grösstenteils wohlwollend aufgenommen. Die SP wünscht sich noch weitergehende Massnahmen. So sei unverständlich, dass nicht auch die Umwandlung in Stockwerkeigentum reguliert wird. Kritischer sieht dies FDP-Grossrat Andreas Zappalà, Geschäftsführer des Basler Hauseigentümerversands: «Die Mietzinskontrolle ist investorenfeindlich.» Es sei stossend, wenn ein Teil der Vermieter künftig Sanierungen nicht mehr auf den Mietzins umsetzen kann.

## KOMMENTAR

### Das nötige Gespür bewiesen

Es war eine schwierige Aufgabe für Regierungsratspräsidentin Elisabeth Ackermann: Die erhitze Debatte um das Wohnen in Basel führt derzeit der dauerschäumende Beat Leuthard an der Spitze des Mieterverbands an. Der sein mangelndes Demokratieverständnis bewies, indem er eine eigene Umsetzung der Initiative vorlegte und bald mit einer Durchsetzungsinitiative drohte.



von Benjamin Rosch

Doch Ackermanns Vorschlag von links zu kritisieren, ist ein starkes Stück. Denn: 50 Prozent der Mietwohnungen stehen nun unter genauer Beobachtung des Staats. Sanierungen sind möglich, aber weniger attraktiv, denn Mietzinsaufschläge müssen während fünf Jahren amtlich bewilligt werden. Das führt in der Tendenz zu günstigerem Wohnraum, ohne dass Vermieter ihre Häuser zerfallen lassen. Indem der Staat die günstigeren Wohnungen reguliert, greift er auch die Marktpreise der teureren 50 Prozent an. Es profitieren also nicht nur die unteren Einkommensschichten, sondern auch der mietende Mittelstand - absolut im Sinne des Volkes. Dazu fördert Ackermann den gemeinnützigen Wohnungsbau weiter durch Bürgschaften beim Kauf von Eigentum. Das Instrument kennen auch andere Kantone. Beratungen speziell für ältere Menschen runden den Vorschlag ab - ebenfalls ein Bedürfnis.

Insgesamt ist das ein wunderbar unaufgeregtes Paket, das gleichzeitig wirken wird und eine Mehrheit finden kann im Parlament. Man darf sich nicht täuschen lassen: Es ist ein heftiger Eingriff in den Markt, den der Souverän mit der Annahme der Wohninitiative vorgeschrieben hat. Elisabeth Ackermann hat es geschafft, diesen mit dem nötigen Fingerspitzengefühl durchzuführen.

@benjamin.rosch@bzbasel.ch

## Video- und Audiobeiträge



### **Talk mit Katja Christ und Pascal Pfister**

(Telebasel, 14.05.2018, 18:16 min)

<https://www.baslerstadtbuch.ch/.permalink/dossier/19b43485-fc9a-4425-a714-6ebfb01b0833/media=2d5208ed-d174-4ebe-b7a5-f1a2fe7e5630>



### **Sonntags-Talk mit Saskia Frei, Ueli Mäder und Renato Salvi**

(Telebasel, 10.06.2018, 11:12 min)

<https://www.baslerstadtbuch.ch/.permalink/dossier/19b43485-fc9a-4425-a714-6ebfb01b0833/media=940f1875-8e2f-46fb-a602-d6e86985d02a>



### **«Viermal Ja zu Wohn-Initiativen»**

(Telebasel News, 10.06.2018, 2:31 min)

<https://www.baslerstadtbuch.ch/.permalink/dossier/19b43485-fc9a-4425-a714-6ebfb01b0833/media=d7287646-87b0-4503-b07d-f92423016b16>



### **«Die Folgen des Basler Abstimmungs-Sonntags»**

(Radio SRF, Regionaljournal BS/BL, 11.06.2018, 7:21 min)

<https://www.baslerstadtbuch.ch/.permalink/dossier/19b43485-fc9a-4425-a714-6ebfb01b0833/media=4bbe981f-9179-4d8b-aaae-9e57c071bf4f>



### **«Wohnbaugenossenschaften starten Kampagne»**

(Radio SRF, Regionaljournal BS/BL, 06.11.2018, 2:32 min)

<https://www.baslerstadtbuch.ch/.permalink/dossier/19b43485-fc9a-4425-a714-6ebfb01b0833/media=9daa3410-b929-49a6-9d2c-95078744ecc2>



## **Impressum**

Basler Stadtbuch, Dossier 2018:  
Basler Wohnpolitik – wie weiter?

Redaktion: Christoph Merian Stiftung, Abteilung Kultur  
Redaktionsschluss: Januar 2019  
Lektorat und Korrektorat: Dr. Rosmarie Anzenberger  
© 2018 Leitartikel: Dominique Spirgi  
© 2018 Abbildungen: siehe Bildlegenden  
© 2018 Tagespresse: siehe eingebundene PDFs  
[www.baslerstadtbuch.ch](http://www.baslerstadtbuch.ch)

### **Nutzungsbedingungen**

Die Online-Plattform [baslerstadtbuch.ch](http://baslerstadtbuch.ch) ist ein Angebot der Christoph Merian Stiftung. Die auf dieser Plattform veröffentlichten Dokumente stehen für nichtkommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung gratis zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrücke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des vorherigen schriftlichen Einverständnisses der Christoph Merian Stiftung.

### **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Die Online-Plattform [www.baslerstadtbuch.ch](http://www.baslerstadtbuch.ch) ist ein Service public der Christoph Merian Stiftung, [www.cms-basel.ch](http://www.cms-basel.ch)  
[www.baslerstadtbuch.ch](http://www.baslerstadtbuch.ch)