

Basel, 6. August 2011

An
Regierungspräsident Dr. Guy Morin
Rathaus, Marktplatz 9
4001 Basel

Stellungnahme

des Basler Mieterinnen- und Mieterverbands (MV Basel)

- **zum «Ratschlag und Entwurf für ein Gesetz über die Wohnraumförderung im Kanton Basel-Stadt (Wohnraumfördergesetz, WRFG)»**
- **zum «Bericht zur kantonalen Strategie zur Wohnraumentwicklung für 2011 – 2016»**

Sehr geehrter Herr Regierungspräsident
Sehr geehrte Frau Regierungsrätin
Sehr geehrte Herrn Regierungsräte

Wir bedanken uns für die Gelegenheit, sowohl zum «Ratschlag und Entwurf für ein Gesetz über die Wohnraumförderung im Kanton Basel-Stadt (Wohnraumfördergesetz, WRFG)» (nachfolgend: «Gesetzesentwurf») als auch zum «Bericht zur kantonalen Strategie zur Wohnraumentwicklung für 2011 - 2016» (nachfolgend: «Wohnraumentwicklungsstrategie») Stellung zu nehmen.

Gerne übermitteln wir Ihnen nachfolgend unsere Einschätzungen. Sie beinhalten eine einleitende Zusammenfassung (Ziffer 1, Seite 2) unserer Optik, gefolgt von einer politischen (Ziffer 2, siehe Seiten 3 - 6) und einer juristischen Würdigung (Ziffer 3, siehe Seiten 7 - 13).

1. Einleitung

Der vorliegende auf der «Wohnraumentwicklungsstrategie» beruhende «Gesetzesentwurf» enthält vielerlei gravierende Mängel. Er steht in fundamentalem Widerspruch zu den jahrzehntelangen sozialpolitischen Ausmachungen im schwierigen und umstrittenen Bereich des Wohnens und einer sozialen Wohnpolitik. Faktisch will er sich auf reine Wirtschaftsförderung ausrichten und will die soziale (Wohn-) Frage aus dem politischen Programm verdrängen.

Einzelne besonders hervorzuhebende Kritikpunkte sind:

- 1 Der «Gesetzesentwurf» trägt einen irreführenden Namen: Es geht vorliegend nicht um Wohnraumförderung, zu dem es reichhaltige Praxis und Literatur gibt, sondern um Investorenförderung.
- 2 Der «Gesetzesentwurf» ist in sich nicht schlüssig, ist widersprüchlich und verstösst gegen verfassungsmässige Grundsätze.
- 3 Er ist dünn und unverbindlich, enthält keinerlei griffige Massnahmen und ist durchsetzt mit Kann-Vorschriften.
- 4 Den unbedingt erforderlichen Verordnungsentwurf, der die demokratischen Defizite womöglich lindern könnte, legt die Regierung nicht zeitgleich vor.
- 5 Was die Regierung unter «Verdichtung» versteht, steht im Widerspruch zur raumplanerischen Gesetzgebung des Bundes (sparsamer Umgang mit dem Boden) und ist geeignet, die Wohnraumversorgung für breite Bevölkerungskreise zu gefährden, deren Erhalt sie vorgibt.
- 6 Das Abbruchschutzgesetz (GAZW) soll abgeschafft werden. Der Schutz von Familien und anderen auf bezahlbaren Wohnraum angewiesenen Mietparteien wird beseitigt.
- 7 Als «Ersatz» schlägt die Regierung vor, jegliche soziale Schutzfunktion von vorneherein zu beseitigen.
- 8 Entsprechend finden sich weder konkrete Massnahmen zur Linderung von Wohnungsnot noch zur Förderung günstigen und bezahlbaren Wohnraums.
- 9 Vorgesehen ist stattdessen die exklusive Förderung privater Investoren.
- 10 Massive Beschneidungen demokratischer Rechte sieht die Regierung auch bei der Bewilligungspflicht zur Beseitigung von Wohnraum und dessen Umwandlung in Nutzraum vor, indem die Sozialpartner vom Bewilligungsverfahren ausgeschlossen werden und stattdessen das dem Bauen verpflichtete Bauinspektorat zum Zuge kommt.
- 11 Abzulehnen ist auch die weitere Verwässerung der Bestimmungen zur Umwandlungspflicht von Wohnraum (Zweckentfremdung) in den Detailbestimmungen.
- 12 Fast vollständig fehlen Fördermassnahmen für Wohngenossenschaften. Statt ernst gemeinten Förderabsichten für den sozialpolitisch so wichtigen Wohngenossenschaftsgedanken finden sich nur Lippenbekenntnisse.

Insgesamt ist der «Gesetzesentwurf» zurückzuweisen. Er geht von falschen Annahmen aus und kommt zu verfehlten Schlüssen, ist folglich nicht reformierbar. Die Materie soll teils verfassungswidrig geregelt werden, der Vorschlag der Regierung ist undemokratisch und unsozial. Sie bedient die Interessen einer Minderheit mit gehobenen Ansprüchen (Luxuswohnungen und sonstiger teurer Wohnraum) und missachtet die Interessen einer Mehrheit der Wohnbevölkerung, bestehend aus dem Mittelstand sowie aus sozial schwächeren Bevölkerungskreisen.

Der «Gesetzesentwurf» würde das soziale Basel in weitem Masse aushebeln. Der MV Basel kann dies im Interesse der Mietwohnbevölkerung nicht hinnehmen. Er plant bei Abschaffung oder Abschwächung des Abbruchschutzgesetzes (GAZW) das Referendum zu ergreifen.

2. Politische Würdigung

1. Beseitigter Sozialschutz durch Abschaffung des Abbruchschutzgesetzes (GAZW)

Mit aller Entschlossenheit lehnt der Basler Mieterinnen- und Mieterverband (MV Basel) die Abschaffung des Abbruchschutzgesetzes (GAZW) ab. Diesem wird kein auch noch so geringer Schutz von günstigem Wohnraum gegenübergestellt. Vielmehr wird der Sozialschutz in Wohnfragen komplett beseitigt.

Dabei macht die Regierung geltend, das Abbruchschutzgesetz (GAZW) verhindere das erklärte Ziel, mehr Verdichtungspotenzial zu ermöglichen. Dies stimmt so nicht. Das Abbruchschutzgesetz (GAZW) erlaubt vielmehr die Erteilung von Abbruchbewilligungen gerade dort, wo mehr Wohnraum für Familien entstehen soll.

Weiter argumentiert die Regierung, die Baurekurskommission heisse Abbruchvorhaben gut, welche von der Schlichtungsstelle zuvor nicht bewilligt werden konnten. Hier gilt es aber darauf hinzuweisen, dass wir Zusammensetzung und Arbeitsweise der Baurekurskommission bereits bei mehreren Gelegenheiten moniert haben. Diese ist ausschliesslich mit Fachleuten aus der Baubranche und aus technischen Bereichen sowie aus Baujuristen zusammengesetzt, währenddem solche Fachleute vollständig fehlen, welche den sozialen Charakter des Abbruchschutzgesetzes (GAZW) kennen und werten können.

Im Weiteren zeigt gerade die Baurekurskommission durchaus, dass sie zum Schluss gelangen kann, dass ein Abbruchgesuch nicht bewilligungsfähig ist. Gerade das Dossier «Steinenberg / Warteck Invest AG», bei dessen Behandlung ein Entscheid des Bauinspektorats auf Einsprache des MV Basel umgestossen wurde, belegt, dass das Abbruchschutzgesetz (GAZW) seinen Schutzcharakter - entgegen der Regierung - durchaus entfalten kann.

Weiter will die Regierung nebst der Abschaffung des Abbruchsches auch die Rechte bezüglich Zweckentfremdung massiv beschneiden. Künftig soll nicht mehr die paritätisch besetzte Schlichtungsstelle Bewilligungen erteilen, sondern das dem Bauen verpflichtete Bauinspektorat. Dadurch würde die langjährige Erfahrung und das fachliche Wissen der Schlichtungsstelle einfach wegradiert. Das Abbruchschutzgesetz (GAZW) ist eine wichtige sozialpolitische Errungenschaft und darf nicht verschwinden.

Dementgegen wäre die Rolle der Schlichtungsstelle gerade bei einer sozialpolitisch wichtigen Frage wie dem Wohnen absolut zentral. Denn dadurch, dass sie paritätisch besetzt ist, trägt sie zum sozialen Frieden bei. Dies gilt auch für ihre dem Schlichten verpflichtete Denkweise an sich.

Der Basler Mieterinnen- und Mieterverband (MV Basel) wird deshalb gegen die Abschaffung oder Ausdünnung des GAZW das Referendum ergreifen müssen.

2. Unberücksichtigte Bedürfnisse der Basler Wohnbevölkerung

Das Ziel «Wohnen für alle» ist zu vage formuliert. Wenn die Regierung den «Gesetzesentwurf» bewusst als Rahmengesetz konzipiert, so wird sie dem wichtigen Thema der Wohnpolitik nicht gerecht. Diese Vorarbeiten sind der Wohnproblematik schlicht nicht angemessen. Der «Gesetzesentwurf» ist viel zu dünn und gleicht in seiner Unverbindlichkeit einer blackbox. Alle wohnpolitisch relevanten Elemente werden weggelassen und in einer - noch nicht vorliegenden - Verordnung geregelt; sie sind damit der demokratischen Auseinandersetzung entzogen. Dazu kommt, dass im Rahmen anderer Zielsetzungen die sozialpolitische Zielgebung bewusst ausgeklammert wird. In den Formulierungen der «Wohnraumentwicklungsstrategie» wird dies offen zugegeben. Es handelt sich folglich nicht um ein Gesetz für alle Bevölkerungsgruppen.

Was die Regierung als «Wohnraumentwicklungsstrategie» bezeichnet, sieht keinerlei neue Massnahmen zur Linderung der Wohnungsnot vor. Konkrete und neue Massnahmen für niedrige Einkommen sind nicht vorgesehen. Es wird nicht auf die Wohnbedürfnisse von Menschen und Gruppen von Menschen mit nicht gesichertem Einkommen (zum Beispiel Senioren, Menschen in Ausbildung, Familien in prekären Verhältnissen) eingegangen.

Wir stellen fest, dass heute Neubauten für grosse Teile der Bevölkerung auch unter der Bedingung der Kostenmiete zu teuer werden. Grosse Teile der Bevölkerung sind darum auf das Fortbestehen der in früheren Zeiten gebauten Wohnbauten und auf deren massvolle Sanierung angewiesen. Wir stehen aber vor der Realität, dass zahlreiche Sanierungen die Konsequenz haben, dass sie für viele der bisherigen BewohnerInnen zu teuer sind. Dies bedeutet, dass wir nicht nur die gegenwärtige Wohnungsnot zu beurteilen haben. Es droht zudem eine fortlaufende Prekarisierung innerhalb der Wohnbevölkerung. Grosse Teile der Bevölkerung haben diese Realität erfasst.

Bei der Beurteilung der gegenwärtigen Wohnungsnot ist zum einen auf die Leerwohnungsziffer von lediglich 0,7 Prozent hinzuweisen. Einmal bleibt hier festzuhalten, dass dies gemäss bundesgerichtlicher Definition als Wohnungsnot gilt und in der Wohnbevölkerung auch als dies empfunden wird.

Darüber hinaus bedeutet ein Leerwohnungsbestand von lediglich 0,7 Prozent, dass eine nicht geringe Zahl an Mietparteien von Vermieterseite als besonders risikobehaftet betrachtet wird und auf dem Wohnungsmarkt deswegen massiven Nachteilen ausgesetzt ist. Hier sind Korrekturmassnahmen erforderlich, die sich nicht auf blosser Nothilfe beschränken dürfen. Solche Korrekturmassnahmen müssen vielmehr strukturell bedingt sein, um entsprechend Verbesserungen auf dem Wohnungsmarkt erbringen zu können.

Hierbei geht es um Menschen mit beschränktem Einkommen und unsicherer Einkommenslage, um Arbeitslose, um Personen mit Einträgen im Betreibungsregister und um Auszubildende mit noch ungewisser beruflicher Zukunft. Für sie ist die Wohnungssuche besonders schwierig, und sie sind besonders auf gemeinnützige Wohnbauträger mit besonderer sozialen Verpflichtung oder auf einen staatlichen Wohnungsbau angewiesen. Dem wirken die Verdrängungseffekte des vorgelegten «Gesetzesentwurfes» diametral entgegen.

Schliesslich ist unseres Erachtens ökologische Bausanierung zwingend. Gerade diese ist aber mit der Drohung erheblicher Mietzinsverteuerungen verbunden, vor allem bei Sanierungen in einem einzigen Aufwisch. Bewältigen lässt sich dies nur mit Mitteln der Objekthilfefinanzierung. Dabei ist sicherzustellen, dass die Subventionen tatsächlich zur Entlastung der betroffenen Mietenden eingesetzt werden. Zusätzlich braucht es aber auch die rechtliche Absicherung dafür, dass Sanierungen mit hinreichender Kompetenz durchgeführt werden. Nur so können die heute gängigen «Pfuschsanierungen» künftig unterbunden und vermieden werden.

Der vorgelegte «Gesetzesentwurf» sieht nicht nur keinerlei Lösung in dieser Hinsicht vor, er ist sich nicht einmal des Problemansatzes bewusst. Das unerschütterliche Vertrauen in den privaten (Gross-) Investor, zum Beispiel die anonymen Pensionskassen und Anlagestiftungen, verstellt der Regierung den Blick auf ihre Verpflichtung, ihre Wohnbevölkerung vor den wachsenden Gefahren der Anlagespekulation zu bewahren.

Unabhängig davon scheint die Regierung in der Frage der sozialen Sicherung unverändert von der Annahme auszugehen, es sei genügend günstiger Wohnraum vorhanden. Dabei verwechselt sie beständig Bestandesmieten mit Angebotsmieten. Nur so erklärt es sich auch, dass die Regierung den Leerwohnungsbestand von 0,7 Prozent als nicht als zu tief empfindet. Nur wegen ihrer Fehleinschätzung kann die Regierung auch nicht erkennen, dass mit diesem zu tiefen Leerwohnungsbestand effektiv Wohnungs- und Mietzinsnot weiter Bevölkerungskreise, darunter des Mittelstands und der sozial schwächer Gestellten, verbunden sind.

3. Interessen der Wohngenossenschaften kaum berücksichtigt

Wir bemängeln weiter an der «Wohnraumentwicklungsstrategie», dass der Regierungsrat von einem funktionierenden «Markt» ausgeht und den «Gesetzesentwurf» als Rahmenbedingungen für die privaten Investoren entworfen hat. Der Kanton selber nimmt jedoch eine passive Rolle inne.

Gerade in einem Markt, in dem die Preise weiter steigen, in dem der Leerwohnungsbestand weiter abnimmt und in dem die Bevölkerung wächst, sollte der Staat eher für «flankierende» Massnahmen sorgen, als alle den Markt regulierenden Schranken aufzuheben. Andernfalls werden wir in Kürze Zürcher Verhältnisse vorfinden.

Wir bemängeln ausserdem, dass für die Genossenschaften nur unzureichende Massnahmen vorgesehen sind, die unzureichend sind, um die wichtige Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums zu sichern und zu fördern. Zudem werden diese geringen Massnahmen auch noch mit Kann-Vorschriften zusätzlich abgeschwächt.

Der MV Basel verweist hier auf das grosse Gewicht, das den Wohngenossenschaften und seinem Dachverband dank ihrer Mitgliedstärke, ihrer grossen Erfahrung und ihrer ausgesprochen sozialen Grundhaltung zukommt. Diesem grossen Gewicht und der wichtigen Rolle, welche die Wohngenossenschaften für die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum einnehmen, wird dieser als «Wohnraumförderung» bezeichnete «Gesetzesentwurf» in keiner Weise gerecht.

Der MV Basel vertritt sehr weitgehend Positionen, die er aus den Diskussionen mit der Wohngenossenschaftsseite her kennt und teilt. Dies gilt ausdrücklich auch für Einschätzungen wie etwa die, dass Wohnungsknappheit sowie Investitions- und Renditedruck künftig zunehmen werden und dass sich die anderswo erkennbare Gentrifizierung - entgegen den steten Worten der Regierung - gerade auch in Basel zeigt. Ebenso teilen wir die Meinung, dass der Boden ein kostbares Gut ist, welches nicht dem Spiel der Märkte überlassen bleiben darf, sondern dass die Regierung eine aktive und soziale Bodenpolitik betreiben muss, anstatt ihr Tafelsilber zu verscherbeln.

4. «Gesetzesentwurf» gefährdet Wohnraumversorgung

Der Regierungsrat geht von einem steigenden Wohnflächenbedarf aus; diese betrachtet er als sakrosankt. Die Förderung von «grossen Wohnungen» zeugt jedoch von einem falschen Verständnis betreffend «Verdichtung». Denn «verdichtetes Bauen» ist nicht das, was die Regierung meint: Es bedeutet nicht «mehr Wohnungen mit grosszügigem Grundriss bauen». Im Gegenteil: Es bedeutet, haushälterisch mit dem vorhandenen Boden umzugehen, dies im Sinne moderner raumplanerischer Gebote, wie sie auch auf Bundesebene und in anderen Kantonen längst fachlich diskutiert werden. Es scheint, dass die Regierung in ihrem Bestreben, den Investoren um jeden Preis zu gefallen, die Fachdebatte um Nutzungsverdichtung und Wohnflächenkonsum verpasst hat und alles dem Ziel unterordnet, so genannt gute Steuerzahler nach Basel zu locken und den Investoren eine hohe Rendite zu ermöglichen.

Zum Wohnflächenverbrauch ist beizufügen, dass er stark mit dem Mietpreis korreliert. Es liegt also nahe, von massiv verteuertem Wohnraum auszugehen, wenn man als Vorgabe nur den Bau von «grosszügigem Wohnraum» betrachtet, wie dies die Regierung tut. Dadurch wäre aber die Wohnraumversorgung für breite Bevölkerungskreise gefährdet.

5. Missachtete Zielsetzungen des grössten Miet-Interessenverbands

Der MV Basel als grösster Interessenverband der Mietwohnbevölkerung im Stadtkanton hat über Jahre hinweg den Dialog mit der Regierung gesucht und hat dabei diverse Forderungen eingebracht, die in vorliegendem «Gesetzesentwurf» keinerlei Berücksichtigung fanden. Einige Aspekte davon:

- o Bezahlbarer sowie preisgünstiger Wohnraum.
- o Die Förderung gemeinnützigen Wohnungsbaus gemäss dem Prinzip der Kostenmiete.
- o Raumplanerische Massnahmen, welche den Neubau bezahlbarer Mietwohnungen ermöglichen (Beispiel: «affordable housing»).
- o Objekthilfe durch konkrete Bereitstellung von preisgünstigen Mietwohnungen durch Kanton und Gemeinden.
- o Klare Unterstützung von Genossenschaften oder anderen gemeinnützigen Wohnbauträgern.
- o Gewährung kombinierter Unterstützungsleistungen durch Darlehen und durch Beiträge à fonds perdu.
- o Beibehaltung und Ausweitung der Subjekthilfe an breitere Kreise, etwa an alleinstehende Personen.
- o Gesetzgebung zum Schutz günstigen Wohnraums, namentlich des Abbruchschutzgesetzes (GAZW).

3. Kritik der einzelnen Gesetzesbestimmungen

Ad § 1:

Als Zweckartikel – dem wichtigsten Artikel eines Gesetzes – sind die Regelungen in jeder Hinsicht zu unbestimmt und zu sehr interpretationsbedürftig. Zudem steht die Bestimmung bei jedweder Interpretation im Widerspruch zur Verfassung, wie in den Vorbemerkungen bereits ausführlich dargelegt wurde.

Ad § 1 Absatz 1:

Der «Gesetzesentwurf» kann nur so verstanden werden, dass er das Ziel «Wohnraum von hoher Qualität» für sämtliche Teile der Wohnbevölkerung erfüllen können muss. Dies wäre aber nicht möglich ohne Massnahmen wie Objekthilfe, Mietzinsverbilligungen, höhere Mietzinszuschüssen oder gezielte Wohnbauförderung für preisgünstigen Wohnraum. Von all diesen Massnahmen ist aber im «Gesetzesentwurf» nicht nur nicht die Rede, sondern sie werden gegenteils implizit oder explizit ausgeschlossen. Der Zweckartikel verspricht, was das Gesetz nicht halten kann.

Sollte der «Gesetzesentwurf» indes gemäss einer allenfalls möglichen abweichenden Interpretation die ausdrücklich genannte Vielfalt bloss auf ein gewisses – begütertes - Bevölkerungsspektrum beschränken, sodass nur diesem Spektrum eine hohe Wohnraumqualität zuerkannt werden soll, dann wäre dies ebenso als verfassungswidrig zu bezeichnen. Denn sollte der «Gesetzesentwurf» den übrigen Teilen der Wohnbevölkerung – Mittelstand und sozial schwächere Mietparteien – keine hohe Wohnraumqualität zugestehen wollen (sog. qualifiziertes Schweigen), so wäre zwar der Text von § 1 in sich schlüssig. Jedoch würde der Ausschluss weiterer Bevölkerungskreise gegen die in der Verfassung genannten sozialen Aspekte, insbesondere die sozialen Grundrechte, verstossen. Diesfalls wäre es auch unaufrichtig und irreführend, in Satz 1 von § 1 Kriterien wie «vielfältig» aufzuzählen. Dies würde auch dann gelten, wenn nur eine ganz kleine Bevölkerungsgruppe ausgeschlossen wäre, geschweige denn, wenn – wie der Basler Mieterinnen- und Mieterverband annehmen muss – weite Teile der sozial Schwächeren und des Mittelstands ausgeschlossen sind.

Ad § 1 Absatz 2:

Darüber hinaus ist es ein Widerspruch zur Verfassung, die sozialpolitischen Ziele auszublenden.

Im Entwurfstext des Zweckartikels findet sich keine einzige Bezugnahme auf solche sozialpolitische Ziele. In der «Wohnraumentwicklungsstrategie» werden sozialpolitische Ziele sogar explizit ausgeschlossen (Seite 64). Demgegenüber verlangt die Verfassung zwingend, dass neben «technischen» Aspekten auch sozialpolitische Aspekte berücksichtigt werden. Dies gilt zumindest für ein Gesetz, das für sich in Anspruch nimmt, eine wichtige sozialpolitische Materie – das Mieten und Wohnen – umfassend regeln zu wollen.

Demgegenüber scheint es der Regierung zu genügen, wenn neben dem vorliegenden «Gesetzesentwurf», welcher den Wohnungsmarkt den Investoren überlassen will (Wohngenossenschaften sind hier und nachfolgend selbstverständlich nicht gemeint, siehe hierzu nachfolgend ad §§ 6 - 9), ein Gesetz über minimale Sozialbeiträge an bedürftige Mietparteien existiert. Dies entspricht einem gesetzgeberischen Verständnis ausgangs des 19. Jahrhunderts.

Die Regierung übersieht, dass im Kanton Basel-Stadt eine moderne, erst wenige Jahre alte Verfassung existiert. Nach herkömmlichem Verständnis erlaubt diese Verfassung nicht, ein Grundsatzgesetz mit nur einzelnen Teilaspekten – Investorenfreundlichkeit – zu bestücken und wichtige weitere Aspekte – Sozialpflichtigkeit – unter Hinweis auf andere Gesetze oder gar auf deren Nichterforderlichkeit auszublenden. Vielmehr verlangt die Verfassung eine umfassende Regelung des «Wohnens». Der vorliegende «Gesetzesentwurf» kann diesen Mindestanforderungen, wie im Kommentar bzw. der regierungsrätlichen «Wohnraumentwicklungsstrategie» selber deklariert wird, in keiner Weise genügen.

Mit dieser selektiven Gesetzgebungstechnik ist ein weiterer demokratischer Makel verbunden. Es wird den Sozialpartnern die Möglichkeit genommen, sich – zustimmend oder kritisch – zu sozialen Aspekten des Wohnens zu äussern. Eine Debatte beispielsweise über die Frage, inwieweit in Basel Massnahmen zur Bekämpfung von Wohnungsnot im Rahmen des Gesetzes erforderlich sind oder gerade nicht (wie die Regierung regelmässig annimmt), lässt sich im Rahmen vorliegender Vernehmlassung gerade nicht führen, da der «Gesetzesentwurf» darauf verzichtet, solche Massnahmen zu erwägen (und sie im Sinne der Regierung abzulehnen).

Nur pro Memoria verweist der Basler Mieterinnen- und Mieterverband auf seine Grundposition, wonach dieses Gesetz in erster Linie Massnahmen für bezahlbare Mieten und die Vermeidung sozialer Spannungen enthalten sollte.

Ad § 1 Absatz 3:

Das Bundesrecht weist keinerlei substanzielle Bestimmungen auf, welche durch vorliegenden «Gesetzesentwurf» «ergänzt» werden könnten. Gegenteils überbieten sich die Vorschriften von Bund und Kanton (dieser «Gesetzesentwurf») darin, die Materie der Wohnbauförderung möglichst offen und unbestimmt zu regeln. Das auf Bundesebene existierende Wohnraumförderungsgesetz ist seit Jahren zahnlos und wird es auch in naher Zukunft bleiben. Während aber dort zumindest noch einzelne Pflöcke eingeschlagen sind, bleibt der kantonale «Gesetzesentwurf» mit seinem irreführenden Namen vollends ohne genannte Massnahmen. Es ist daher nicht ersichtlich, inwieweit der kantonale «Gesetzesentwurf» über das Bundesrecht hinausgehend dieses «ergänzen» könnte.

Ad § 1 Absatz 4:

Hier gilt es die oben angeführte Kritik zu wiederholen, wonach der Kanton in seinem Grundlagengesetz auch sozialpolitische Interessen verfolgen und entsprechende Massnahmen zwingend vorsehen muss, weshalb er sich nicht ausschliesslich auf private Initiativen stützen darf. Insoweit ist daher auch Absatz 4 als verfassungswidrig einzustufen. Diese wird auch nicht geheilt durch die Bestimmung in Satz 2 dieses Absatzes: Dieser sieht zwar staatliche Eingriffe vor, allerdings nur als unverbindliche Möglichkeit im Rahmen einer Kann-Vorschrift. Dass der Kanton hierzu nicht gewillt ist, ergibt sich mehr als deutlich aus seiner – oben mehrfach kritisierten – Weigerung, sozialpolitische Aspekte und Ziele mitzuberücksichtigen.

Geradezu irreführend liest sich Satz 2, wenn man die Aussagen in der «Wohnraumentwicklungsstrategie» bezieht («Wohnraumentwicklungsstrategie» Seite 65 betreffend gewisse zusätzliche Investitionen in staatseigenen Wohnraum) und diese in Bezug setzt zur tatsächlichen Praxis der Immobilien Basel-Stadt, also zur staatseigenen Immobilienverwaltung. Die Regierung betrachtet bekanntlich staatliche Liegenschaften als reine Vermögensanlage und fühlt sich unterdessen reinem Renditedenken verpflichtet.

Im Übrigen ist auch hier festzuhalten, dass die Wohnraumentwicklung zwingend Aufgabe des Kantons sein muss. Es ist auch verfassungsrechtlich ungenügend, «die Grundsätze dieses Gesetzes durch private Initiativen» verwirklichen zu lassen.

Ad § 2:

Auch diese Bestimmung ist ungenügend formuliert, weil darin keinerlei Gewichtung der einzelnen Wohnformen vorgenommen wird und weil insbesondere der Schutz von Mietwohnungen gegenüber Stockwerkeigentum nirgends erwähnt wird, sodass zu befürchten ist, die Regierung begrüesse gemäss diesem «Gesetzesentwurf» die Umwandlung von Mietwohnungen in Stockwerkeigentum. Dies wäre eine sozialpolitisch verheerende Aussage, die von uns als sozialpolitisch falsch.

Im Übrigen halten wir auch hier die Absicht der Regierung, gerade **n i c h t** lenkend in den Wohnungsmarkt einzugreifen, für verfassungsrechtlich nicht gedeckt (siehe auch oben ad § 1).

Die Unterstellung von Hotels und Herbergen unter die Bestimmungen der Zweckentfremdung ist aus MV Basel-Sicht sehr erwünscht. Die «Wohnraumentwicklungsstrategie» erwähnt dies zwar, der «Gesetzesentwurf» indessen nicht. Es wäre also auch in Zukunft vom Wortlaut her nicht ausgeschlossen, Hotels und Herbergen unter das Wohnen zu subsumieren.

Ad § 3:

Der «Gesetzesentwurf» schliesst die Befreiung von Hotels und Herbergen von der Bewilligungspflicht nicht explizit aus, siehe unsere Kritik oben ad § 2. Ebenso wehren wir uns gegen die Bestimmungen in Absatz 2, soweit sie im Vergleich zu den Bestimmungen des Abbruchschutzgesetzes (GAZW) Verschlechterungen darstellen.

Im Übrigen umfasst der Begriff «Zweckentfremdung» schon rein semantisch gesehen ebenfalls die Aufhebung von Mietwohnraum und deren Ersatz durch (Stockwerk-) Eigentum. Eine solche Klarstellung findet sich im vorliegenden «Gesetzesentwurf» nicht und ist wohl auch nicht gewünscht, wäre allerdings schon aus sprachlichen und erst recht aus inhaltlichen Gründen angezeigt.

Ad § 4:

Auch hier liegt eine Verletzung der verfassungsmässigen Pflicht vor, sozialpolitische Anliegen mitzuberücksichtigen. (Siehe auch oben ad § 1.) Gerade angesichts der modernen Bundeskonzepte wie etwa «Raum Schweiz» ist die Ausserachtlassung sozialer Aspekte nicht zulässig. Nur nebenbei sei bemerkt, dass der Bund in seinen neuen Konzepten und Forderungen das «preisgünstige Wohnen» ausdrücklich mitberücksichtigt und ihm einen gewissen Stellenwert einräumt.

Ad § 5:

Der «Gesetzesentwurf» schwächt Bestimmungen des bestehenden Abbruchschutzgesetzes (GAZW), soweit er sie überhaupt übernimmt, teilweise ab. Dies gilt insbesondere für das wegfallende Kriterium der Dringlichkeit, mit dem die Regierung den Schutz von Wohnraum weiter abschwächt. Auf Abschwächungen ist zugunsten des bisherigen Wortlauts zu verzichten.

Ad § 6:

Der «Gesetzesentwurf» beschränkt sich bei der Umschreibung der Förderung auf «geeignete Massnahmen». Dies genügt verfassungsrechtlich nicht. Die Verfassung verlangt, dass sich der Gesetzgeber in diesem wichtigen Bereich – Wohnen – umfassend mit möglichen Massnahmen auseinandersetzt, welche geeignet scheinen, allen im Stadtkanton wohnhaften Personen ein würdiges Wohnen zu ermöglichen. Keinerlei Massnahmen zu benennen genügt deshalb nicht.

Unabhängig von den verfassungsrechtlichen Bedenken genügt die vorliegende Bestimmung – gemessen an den Erfahrungen aus unserer täglichen Praxis – bei Weitem nicht. Erforderlich wäre ein umfassender Massnahmenkatalog. Dieser müsste geeignet sein, die durch Sanierungen, Neu-, Um- und Ausbauten entstehenden grossen Probleme weiter Bevölkerungskreise auf dem Wohnungsmarkt anzugehen.

Selbst wenn man sich auf die dem «Gesetzesentwurf» offensichtlich inhärente Logik einlassen würde, käme man zum Schluss, dass die vorgeschlagene Art und Weise zur Erreichung der regierungsrätlichen Ziele nicht taugt.

Ad § 7:

Diese Bestimmung lässt das Relevante aus und definiert keinerlei Aspekte näher.

Staatlicher Boden müsste, wenn er für Wohnen Verwendung finden soll und nicht vom Staat selber für soziales Wohnen verwendet wird, zwingend an Genossenschaften und Stiftungen gehen. Dies ist etwa in der Stadt Zürich der Fall. Andere private Investoren bilden demgegenüber wenig Gewähr, dass sie staatlichen Boden auch im Sinn der Gemeinschaft verwenden.

Die vorliegende Bestimmung verzichtet indes auf eine solche Selektion und richtet für Wohngenossenschaften keine Vorrangstellung ein. Dies ist doppelt falsch, da sich die Regierung den privaten Investoren generell viel entgegenkommender zeigt. Es ist daher zu befürchten, dass die Regierung private Investoren den für die Gemeinschaft nützlichen Wohngenossenschaften bevorzugt. In der Praxis zeigte sich dies in der Vergangenheit bereits. Die Wohngenossenschaften rügten völlig zurecht, dass bei verfügbaren staatlichen Arealen die «Filetstücke» an Privatinvestoren weitergereicht wurden, während sich die Wohngenossenschaften mit den weniger begünstigten Arealteilen zu begnügen hatten. Richtigerweise ist zu fordern, dass in solchen Fällen das Gesamtareal an die Wohngenossenschaft zu gehen hat. Der «Gesetzesentwurf» trägt dem in keiner Weise Rechnung.

Im «Gesetzesentwurf» zu Unrecht nicht näher definiert sind auch die Parameter; weder wird klar, was «geeignet» sein soll, noch wie «Auflagen» auszusehen haben, geschweige denn dass ein Mitsprache- oder wenigstens ein Mitwirkungsrecht der Wohngenossenschaften definiert wäre.

Ebensowenig wird definiert, dass die Abgabe staatlichen Bodens auf Wohngenossenschaften oder an gemeinnützige Wohnbauträger beschränkt wird. Gesamthaft ist auch auf die Praxis der Stadt Bern sowie auf den Kanton Bern zu verweisen, wo auf Initiative des Mieterinnen- und Mieterverbands des Kantons Bern hin ein Gesetz über die Förderung des preisgünstigen Mietwohnungsangebots entstanden ist.

Ad § 8:

Die Formulierung ist geeignet, die Professionalität der einzelnen Wohngenossenschaften wie auch von deren Dachverband infrage zu stellen. Angesichts dieser Formulierungen liegt der Verdacht nahe, die Förderung des genossenschaftlichen Gedankens liege der Regierung nicht besonders am Herzen.

Diese Zugangsweise ist zurückzuweisen. Richtig wäre es, dass ein Wohnraumfördergesetz die Wohngenossenschaften tatkräftig unterstützt und Förderungsmassnahmen enthält, welche ihren Namen verdienen. Vorliegend begnügt sich die Regierung allerdings mit unverbindlichen Kann-Formulierungen, die nicht näher konkretisiert sind.

Stattdessen sollten die Wohngenossenschaften gesetzlich mit griffigen und unterstützenden Massnahmen in die Lage versetzt werden, Neubauten und ökologisch motivierte Sanierungen vorzunehmen mit Resultaten, die für die Mieterschaft sozial tragbar und verantwortbar sind. Hierzu gehören unter anderem zwingend à fonds perdu-Beiträge.

Zu echten Förderungsmassnahmen gehören zwingend auch Neuregelungen und Erleichterungen im Steuerbereich, unter anderem bei der Handänderungssteuer. Die Wohngenossenschaften haben, wie wir aus zahlreichen Dialogen mit ihnen wissen, eine ganze Reihe konkreter Vorstellungen, wie sie steuerlich entlastet werden müssten und wie sie analog der privaten Selbstnutzung privilegiert werden könnten. Dass die Regierung dies nicht nur nicht längst umgesetzt hat, sondern sich sogar weigert, im Rahmen eines «Wohnraumförderung» benannten Gesetzes nun endlich nachzuholen, ist inakzeptabel.

Ad § 9:

Besonders stossend ist auch hier die Unverbindlichkeit und Lückenhaftigkeit der Formulierungen. Statt blosser Kann-Vorschriften sind Bürgschaften - inklusive Folge-Bürgschaften - zwingend zu erteilen. Früher wurden diese bis zu 94 Prozent der anerkannten Anlagekosten gewährt, was wieder eingeführt werden muss. Bürgschaften sind ein eminent wichtiges Förderungsmittel und sollten daher auch für den Erwerb und nicht nur für die Nutzung von Liegenschaften gewährt werden. Sie sollten umgekehrt auch nicht auf die Bauphase beschränkt werden. Schliesslich müsste sich der Kanton bei der Finanzierung von Bauvorhaben beteiligen.

Im Einzelnen sind die Wohngenossenschaften bezüglich der §§ 6 - 9 zu kompetenten Einschätzungen besonders legitimiert. Im Rahmen dieser Vernehmlassung muss daher richtigerweise den Erwägungen der Wohngenossenschaften ein besonderes Gewicht zukommen. Sie hierzu als «eine unter vielen» zu bewerten und beispielsweise allfälligen sich vernehmlassenden Grossinvestoren denselben Stellenwert einzuräumen wäre systemisch verfehlt.

Ad § 10:

Diese Bestimmung ist völlig verfehlt und rundwegs abzulehnen. Eigentumsförderung ist mit Vorsicht zu geniessen, da ein erheblicher Teil von Wohneigentum über die berufliche Vorsorge finanziert wird. Diese stellt jedoch eine sozialpolitische Zeitbombe dar, wie neulich auch vom Bund anerkannt worden ist, welcher erwägt, den Hauskauf zu erschweren.

Eigentumsförderung ist ausserdem Armutsförderung.

Sollte hier das «kleine Eigentum» gemeint sein, das vor geraumer Zeit auf Bundesebene in die politische Diskussion eingebracht worden war, so wäre dem entgegenzuhalten, dass hierzu bereits die bundesgesetzliche Grundlage fehlt. Überdies wäre das «kleine Eigentum» schon deswegen abzulehnen, weil es geeignet ist, die Schutzmechanismen des Mietrechts auszuhebeln.

Ad § 11:

In vorliegender Bestimmung ist die Begrifflichkeit «zentrale kantonale Behörde» zu ersetzen durch «Amt für Miet- und Wohnungswesen» und dieses bei der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten anzusiedeln, was der bis vor einigen Jahren geltenden bewährten Kompetenzordnung entspricht. Dies ist ausgesprochen erwünscht, weil dort sowohl die fachliche Kompetenz als auch die demokratische Legitimation (Paritätische Aufgaben aufgeteilt auf die Sozialpartner) gegeben sind.

Beizufügen ist, dass es grundsätzlich richtig ist, wenn der Kanton Fachstellen einrichtet, welche lenkenden Einfluss auf die Wirtschaft nehmen. Vorliegend sieht der «Gesetzesentwurf» aber gegenteils vor, dass die Wirtschaft lenkenden Einfluss auf die Fachstelle nimmt, was zu sozialpolitisch verheerenden Resultaten führen würde.

Ad § 12:

In der Bestimmung ist die Begrifflichkeit «Kanton» zu ersetzen durch «Amt für Miet- und Wohnungswesen» (und dieses bei der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten) anzusiedeln) sowie «Amt für Statistik». Zugleich sind die Vorgaben für die Erstellung von Statistiken zu ergänzen mit Statistiken zur durchschnittlichen Mietbelastung, zum Verhältnis von Miete und Einkommen und zu weiteren mietsozialpolitischen Aspekten. Für diese Zusatzaufgaben sind im Jahresbudget genügend zusätzliche finanzielle Ressourcen bereitzustellen.

Auffällig ist im Übrigen, dass die Bestimmung als eine der wenigen (zusammen mit § 11) verbindliche Formulierungen enthält, dies in auffälligem Kontrast zu den übrigen Bestimmungen, welchen unverbindliche Kann-Vorschriften inhärent sind.

Merkwürdig ist, dass eine Amtsstelle derart breite Berücksichtigung in einem Gesetz findet.

Zu erklären ist dies allenfalls mit behördeninternen Machtkämpfen beziehungsweise dem Bedürfnis, dem heutigen Amt eine umfassende Machtfülle zu gewähren. Besonders zu kritisieren ist dabei die Formulierung, welche keinerlei Hinweis auf Parität und Sozialpartnerschaft gibt.

Ad § 13:

Keine Bemerkungen.

Ad § 14:

Der Strafrahmen für unrechtmässige Zweckentfremdung wird von CHF 100'000.00 auf CHF 10'000.00 reduziert nebst Wegfall von Freiheitsstrafe. Ohne hohen Strafdrohungen das Wort zu reden, zeigt dies doch exemplarisch, welch geringen Stellenwert die Regierung der illegalen Beseitigung von Wohnraum beimisst. Der letztlich geringfügige Betrag von CHF 10'000.00 wird für keinen Investor ein Hindernis bilden, bei Bedarf gegen das Gesetz zu verstossen.

Auch hier ist zu fordern, dass die Bestimmungen des Abbruchschutzgesetzes (GAZW) bei einer - von uns rundweg abgelehnten - Übernahme in ein anderes Gesetz in keiner Weise verschlechtert oder auch nur sozial abgeschwächt werden dürfen.

Ad § 15:

Die Sanktionen und Abwehrmassnahmen des jetzigen Abbruchschutzgesetzes (GAZW) sind beizubehalten. Sollte dies nicht erfolgen, so ist anderweitig sicherzustellen, dass sie gleich ausfallen und es nicht zu Verwässerungen kommt.

Ad § 16:

Wie schon mehrfach erwähnt sind die Formulierungen zu offen und zu vage. Sollte die Regierung dennoch weiter daran festhalten, so ist der Verordnungsentwurf unverzüglich vorzulegen.

Ad § 17:

Das Abbruchschutzgesetz (GAZW) enthält echte Bestimmungen zur Wohnraumförderung; diese fehlen im «Gesetzesentwurf» dementsgegen vollständig. Der Basler Mieterinnen- und Mieterverband (MV Basel) wird sich mit allen Mitteln für den Erhalt des Abbruchschutzgesetzes (GAZW) einsetzen.

Mit freundlichen Grüssen

Basler Mieterinnen- und Mieterverband (MV Basel)

Kathrin Bichsel
(Präsidentin)

Patrizia Bernasconi
(Geschäftsleiterin)