



So teuer ist preisgünstiges Wohnen

Basel-Stadt definiert erstmals, was eine neu gebaute Wohnung in Entwicklungsgebieten an Mietzins kosten darf.

Andreas Schwald

Man darf ruhig ein bisschen enttäuscht sein, denn wirklich billig ist preisgünstiges Wohnen in Basel nicht. Das bestätigt nun die Regierung. In einer Antwort auf eine schriftliche Anfrage von SP-Grossrat Georg Mattmüller hält der Regierungsrat fest, was er unter preisgünstigem Wohnraum versteht. Das etwas umständliche Adjektiv ist bewusst gewählt. Es bezieht sich auf die für Basel seit 2018 geltende Regelung, dass bei Arealentwicklungen im Kanton ein Anteil von «mindestens einem Drittel an preisgünstigem Wohnraum vorzusehen ist».

Die Regierung nennt erstmals Zahlen, was dieser neu gebaute Wohnraum auf den für den Kanton wertvollen Arealen kosten darf, wenn die Miete noch als preisgünstig gelten will. Sie definiert dafür nun folgende Netto-Mietzinsbegrenzungen:

— Für eine **Einzimmerwohnung** 923 Franken pro Monat beziehungsweise 264 Franken pro Quadratmeter und Jahr (Maximalfläche: 42 Quadratmeter).

— Für eine **Zweizimmerwohnung** 1290 Franken pro Monat beziehungsweise 272 Franken pro Quadratmeter und Jahr (Maximalfläche: 57 Quadratmeter).

— Für eine **Dreizimmerwohnung** 1671 Franken pro Monat

beziehungsweise 257 Franken pro Quadratmeter und Jahr (Maximalfläche: 78 Quadratmeter).

— Für eine **Vierzimmerwohnung** 2187 Franken pro Monat beziehungsweise 268 Franken pro Quadratmeter und Jahr (Maximalfläche: 98 Quadratmeter).

— Für eine **Fünzimmerwohnung** 2500 Franken pro Monat beziehungsweise 241 Franken pro Quadratmeter und Jahr (Maximalfläche: 124 Quadratmeter).

Als Grundlage dient eine Studie, die vom Kanton in Auftrag gegeben wurde, deren Autoren aber nicht publik gemacht werden. Basis der Berechnung sind laut Regierung die Angebotsmieten von Neubauten im Kanton, die zwischen 2015 und 2019 nach Zimmerzahl ausgeschrieben waren. Als preisgünstig definiert «wird für den Neubau derjenige Wert, der 25 Prozent unter dem Median dieser Mietpreise liegt», heisst es im Schreiben. Die Studie berücksichtigt die Zahlungsfähigkeit der Haushalte, die Renditemöglichkeit der Investoren sowie die Auswirkungen auf den Bodenmarkt.

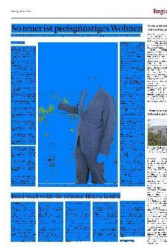
Kostenmiete höher? Dann gibt's eben einen Bonus

Betroffen vom definitiven Kunstgriff sind vor allem Neubauten auf Arealen wie etwa

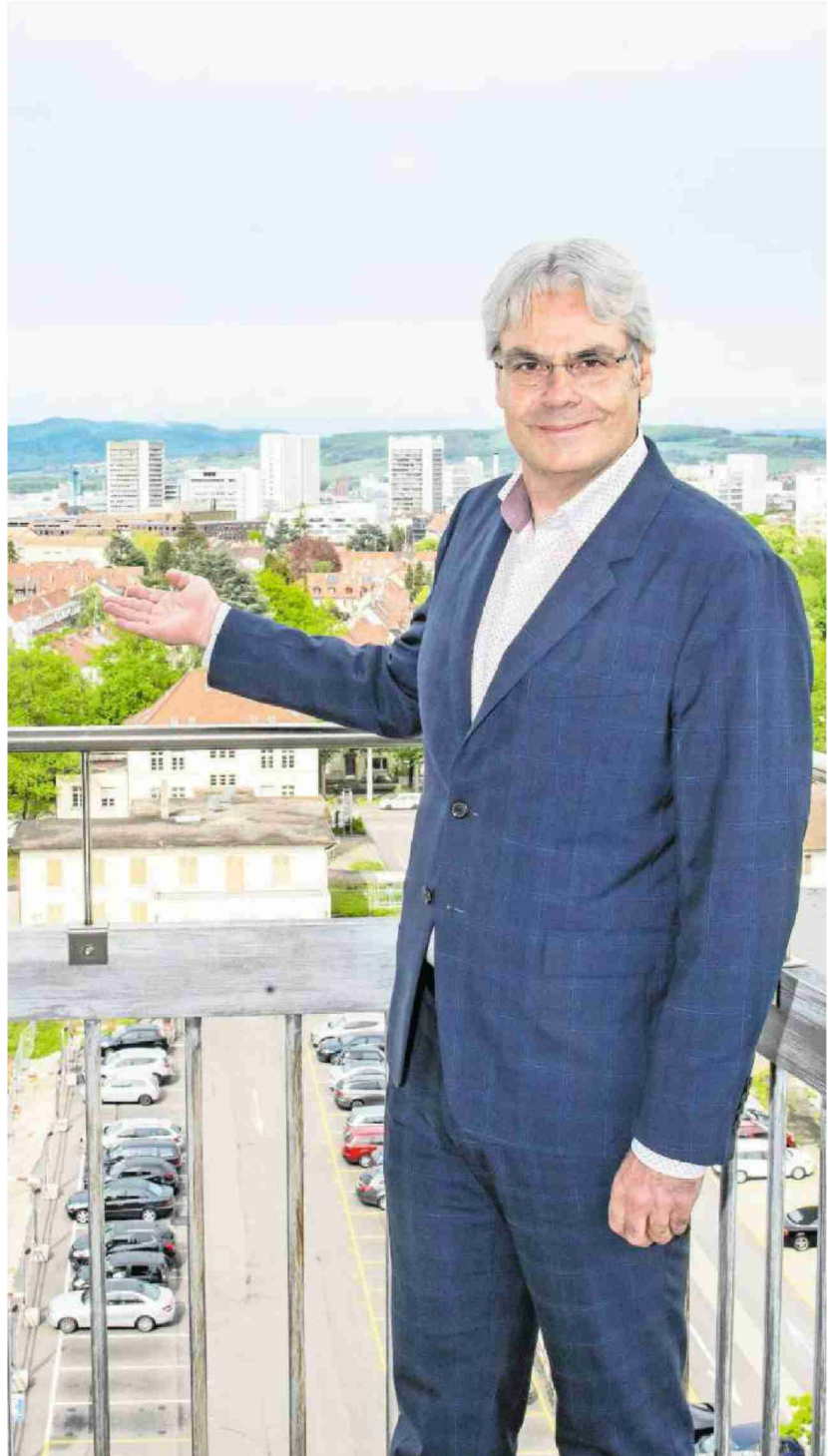
Klybeckplus sowie jene, die im Rahmen des kantonalen Wohnbauprogramms 1000+ in den kommenden Jahren erstellt werden sollen. Ebenfalls aufgeführt wird der Unterschied zwischen preisgünstiger Miete und Kostenmiete. Letztere definiert Basel wie Zürich: Die Kostenmiete sei genau so hoch, dass sie den Aufwand des Bauträgers deckt.

Werden diese Definitionen auf einen konkreten Neubau angewendet, kann das durchaus unterschiedliche Ergebnisse geben: So rechnet der Kanton anhand seines Neubaus an der Maiengasse aus dem Jahr 2018 vor, dass die Kostenmiete dort mit 291 Franken pro Quadratmeter und Jahr sogar teurer ausfallen würde als eine preisgünstige Miete, die ja im Fall einer Vierzimmerwohnung nun auf 268 Franken pro Quadratmeter und Jahr gedeckelt ist. Lokal korrigiert wird dies an der Maiengasse durch ein Bonus-System, das jenen Mietern, welche allen Vorgaben des Kantons entsprechen, eine Monatsmiete erlassen wird. Mit diesem Rabatt befindet sich der Mietzins wieder im preisgünstigen Segment.

Rechtlich bindend ist an der neuen Definition von «preisgünstig» allerdings nichts. Der Regierungsrat hält einzig fest, dass man sich bei der Preisgestaltung der Wohnungen im Rahmen von 1000+ «prinzipiell» daran «orientieren soll».



Sollte das nicht möglich sein,
könnten situativ erneut Bonus-
modelle eingesetzt werden.



Basler Kantonsentwickler Lukas Ott: Wohnungsbau ist für ihn wichtig. Bild: Nicole Nars-Zimmer (26. April 19)



Basel-Stadt wollte die Schoren-Häuser kaufen

Christian Mensch

Stellungnahme Lukas Ott, der Basler Stadtentwickler, erklärt der Uno das Basler Mieterschutzmodell. Ausführlich antwortet er in einem Brief auf die Fragen der Uno-Sonderberichterstatteerin Leilani Farha, die sich um das Recht der Mieter am Schorenweg in Basel und im Brunaupark in Zürich sorgt. Das Schreiben ist seit gestern auf der Website der Kantons- und Stadtentwicklung aufgeschaltet.

Für die hiesige Leserschaft enthält der Brief eine Neuigkeit: Der Kanton habe mit den Eigentümern der Liegenschaften am Schorenweg mögliche Verkaufsabsichten abgeklärt. Die Credit Suisse als Eigentümerin sehe jedoch keinen Anlass, die Liegenschaften zu veräussern und habe die entsprechenden Verhandlungen «klar abgelehnt». Damit kommuniziert Ott erstmals, dass er der Forderung von Mieterverbänden nachgekommen ist, die einen Kauf durch den Kanton verlangten.

Das Schreiben hat Ott bereits am 16. Januar verfasst. Vorgesehen ist, dass auch die Zürcher Behörden sich zu den Fragen der Sonderberichterstatteerin äussern und beide Schreiben vom Departement für auswärtige Angelegenheiten (EDA) zusammengefasst sowie an die Uno weitergeleitet werden. Nachdem die Credit Suisse ihre Stellungnahme Ende Januar öffentlich gemacht hat, sucht nun Basel-Stadt den Weg an die Öffentlichkeit, ohne auf den Bund zu warten.

Im Brief hat Ott das schweizerische Miet- und Baurecht sowie die Basler Besonderheiten aufbereitet. Er legt dabei Wert auf die Unterscheidung zwischen dem Baurecht und dem Mieterrecht. Das eine habe grundsätzlich nichts mit dem anderen zu tun. Der Bauentscheid sei nach «kostenlosen» Einsprachen bei der Baurekurskommission als erster kantonaler Instanz hängig. Weitere allerdings kostenpflichtige Gerichts-

verfahren über drei Instanzen seien möglich. Doch selbst eine Baubewilligung habe keinen Einfluss auf die Frage, ob die Mieter in ihren Wohnungen bleiben könnten.

In den Antworten zu weiteren Fragen führt Ott ausführlich das Mietrecht aus, das dem Mieter bei Kündigungen verschiedene Rechte einräume. Mit Rechtsverweisen schildert Ott das Mieterschlichtungsverfahren, das niederschwellig und wenig formalistisch ausgestaltet sei.

Auf die Frage, wie geringverdienende Haushalte unterstützt werden, kann Ott auf die baselstädtischen Wohnbauprogramme verweisen, muss jedoch auch etwas unverbindlich bleiben. So stehe die Förderung nach bezahlbarem Wohnraum nun zwar in der Verfassung. Wann die Ausführungsgesetzgebung allerdings rechtskräftig beschlossen wird und welchen genauen Inhalt sie haben wird, sei offen.