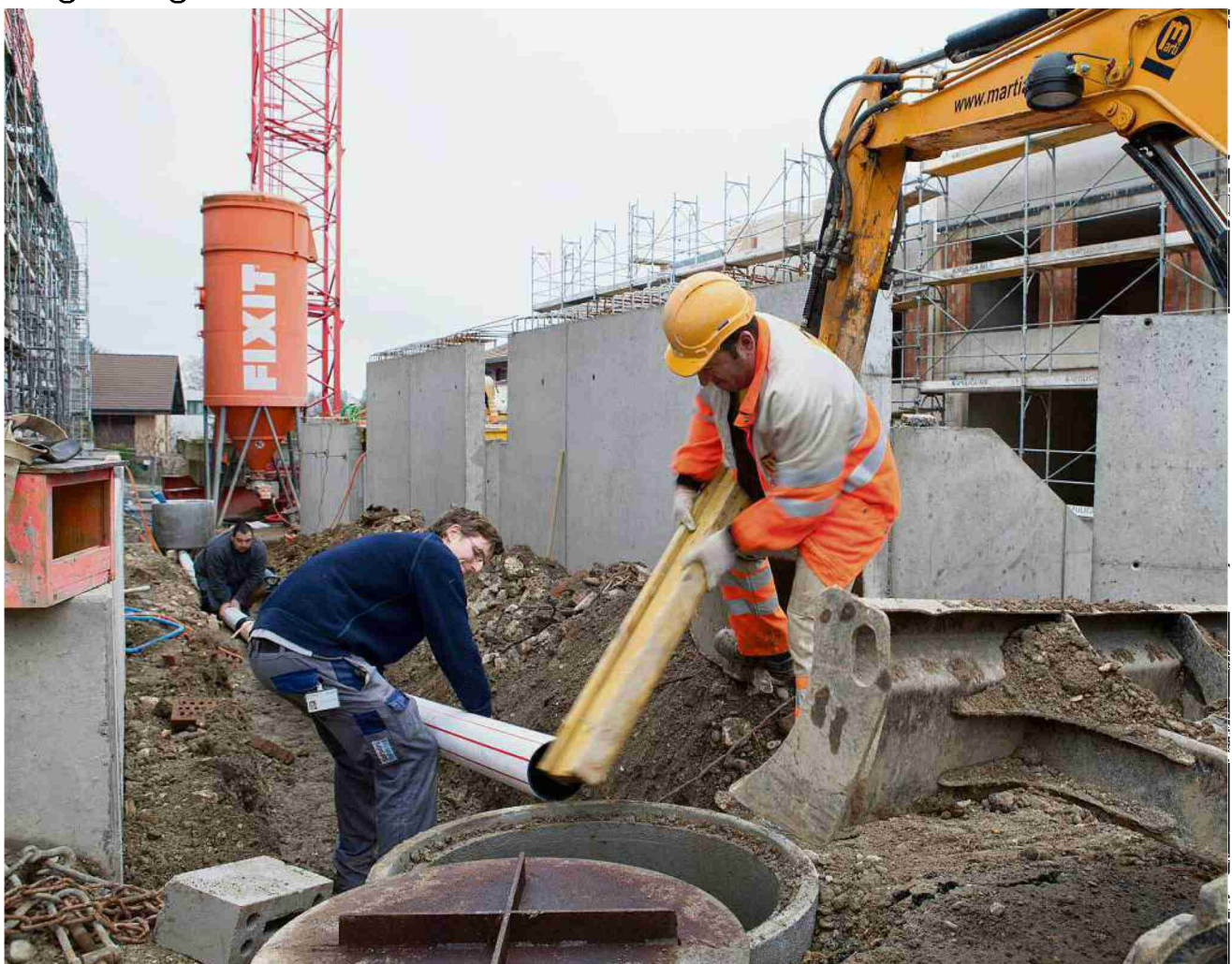




## Mehr Markt statt Mietpreisbremse

Stadtentwickler Lukas Ott erklärt, wie der Regierungsrat die Wohnschutz-Initiative umsetzen will



**Basel soll mehr bauen.** Regierung will hohe Mieten primär mit Neubauten bekämpfen statt mit Regulierungen. Foto Moira Mangione



Von Joël Hoffmann

**Basel.** Der knappe Wohnungsbestand und die damit einhergehenden hohen Mieten liegen den Baslern etwa so schwer auf dem Magen wie die hohen Krankenkassenprämien. Die Bauchschmerzen sind begründet: Seit bald zehn Jahren liegt der Leerwohnungsbestand unter einem Prozent, was gemeinhin als Wohnungsknappheit oder – dramatischer – als Wohnungsnot bezeichnet wird. Vor vier Jahren erreichte diese mit 0,2 Prozent ihren vorläufigen Tiefpunkt. Seither stieg die Leerstandsquote wieder an auf tiefe 0,7 Prozent (Stand Juni 2018).

Das Unbehagen in Basel ist derart gross, dass im Juni das Stimmvolk vier Wohnungs-Initiativen der SP deutlich angenommen hat. Diese Initiativen waren nicht ausformuliert, weshalb der Regierungsrat nun in der Verantwortung steht, konkrete Massnahmen zu erarbeiten. Noch in diesem Jahr will er seine Vorschläge zur Umsetzung der Wohnschutz-Initiative vorstellen. Im Gespräch mit Stadtentwickler Lukas Ott wird bereits jetzt klar: Eine radikale Umsetzung, also harte Eingriffe zur Mietpreisdämpfung, lehnt die Regierung ab. Die Initiative soll wirtschaftsfreundlich umgesetzt werden.

«Die Bevölkerung ist besorgt über als ungerechtfertigt empfundene Sanierungen und die daraus folgenden Mietpreissteigerungen», stellt der Stadtentwickler fest. Mit der Wohnschutz-Initiative ist neu eine Bewilligung für Umbauten, Sanierungen und Ersatzneubauten sowie eine Mietzinskontrolle nötig, um, so der Volksauftrag, eine Dämpfung der Mieten zu erreichen. «Bei der Umsetzung der Initiative müssen wir beachten, dass die Massnahmen nicht bloss eine rasche, aber womöglich nur kurzfristige Dämpfung bewirken, sondern auch mittel- und längerfristig eine dämpfenden Effekt haben», so Ott weiter.

## Zweites Genf verhindern

Die Massnahmen jedoch, die das stark regulierende Genf umsetzte, führten insgesamt zu stärker steigenden Mieten als in der Stadt Zürich, die

keine solchen Regulierungen kennt. «Der Schuss kann also nach hinten losgehen. Wir wollen aus den Fehlern in Genf lernen», sagt der Stadtentwickler. Diverse Studien, etwa der Credit Suisse oder von Avenir Suisse, stützen Otts Aussagen zu Genf. Sanierungskosten dürfen dort über Jahre nicht auf die Mieter überwältigt werden. Zudem berechnet die Politik anhand des «steuerbaren Medianlohns», was ein «bezahlbarer» Mietzins ist, den die Vermieter verlangen dürfen. Doch weil diese Massnahmen nicht der Marktlogik entsprechen, sich die Investitionen folglich nicht oder zu wenig rentieren, bleiben sowohl die notwendigen Sanierungen als auch Ersatzneubauten mit mehr Wohnungen aus – was die Wohnungsnot wiederum verstärkt.

Zugleich explodierten im nicht-regulierten Bereich, etwa dort, wo Neubauten entstanden sind, die Mieten. Das wiederum trifft Zuzüger, Studenten oder junge Familien, die besonders auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind, überproportional hart. Für die Studienautoren ist dies sogar diskriminierend. Parallel dazu wurde der Markt blockiert: So bleiben etwa Eltern, deren Kinder ausgeflogen sind, in ihren zu grossen Wohnungen, weil die Mieten dort viel günstiger sind als in einer neuen, kleineren. Solche Tendenzen gibt es zwar auch in Zürich oder Basel, doch in Genf, so die Studienergebnisse, sei die Lage extrem, die Regulierungen hätten die bereits prekäre Situation massiv verschlechtert. Das Gegenteil dessen, was beabsichtigt war, ist eingetroffen. Der positive Effekt war nur von kurzer Dauer.

«Um eine mittel- und langfristige Dämpfung der Mieten zu erreichen, müssen wir zwei Wege beschreiten. Wir müssen erstens neuen Wohnraum schaffen und zweitens die geforderten Regulierungen so flexibel gestalten, dass wir die Marktveränderungen berücksichtigen können», sagt Ott. Zurzeit strömt viel Geld in den Immobilienmarkt, sodass gemäss Ott eine Über-

liquidität bestehe. Basel habe es jedoch noch zu wenig geschafft, dass das Geld, das angelegt werden soll, Neubauten ausserhalb des Bestandes zugeführt wird. «Das hat zur Folge, dass der Druck zunimmt, die bestehenden Gebäude luxuriös oder eben vorzeitig zu sanieren, zumal eine hohe Nachfrage besteht», erklärt der Stadtentwickler weiter.

## Die Quadratur des Kreises

Die Basler Regierung will darum den Anlegern die Möglichkeit bieten, neuen, zusätzlichen Wohnraum zu finanzieren, um den Sanierungsdruck im Bestand zu dämpfen und gleichzeitig genügend durchmischten sowie preisgünstigen Wohnraum zu erstellen. Ott glaubt, dass der Wohnungsbau auf «Transformationsarealen» wie etwa dem Lysbüchel bestehende Mieten stabilisiert, da die Nachfrage besser befriedigt werden kann. – Und wenn bauen alleine nicht reicht?

«Ansonsten müssten die Regulierungen schärfer ausfallen, was jedoch auch den Anreiz für notwendige Investitionen in Sanierungen im Bestand beseitigen würde. Das wollen wir ja mit Blick auf die Erfahrungen in Genf eben nicht», so Ott weiter. Und obwohl die Basler Regierung lieber neuen Wohnraum schaffen will, statt die Initiative umzusetzen, wird sie, so forderte es der Stimmbürger, Bewilligungen für Sanierungen oder Ersatzneubauten an Bedingungen wie «bezahlbare Mieten» knüpfen müssen.

Ott betont stets, dass man die Vorgaben für Mietzinsberechnungen jedoch flexibler gestalten müsse als in Genf, das marktfremd und statisch den Mietzins im Verhältnis zum Bruttoeinkommen betrachtet. Ott spricht also von «flexiblen» Massnahmen. Das bedeutet letztlich, dass der Regierungsrat je nach Marktsituation stärker oder eben weniger stark eingreifen möchte.

Kurzum: «Wir wollen unnötige Luxussanierungen samt Mietexplosion und Verdrängungen verhindern und zugleich die Anreize für Investitionen aufrechterhalten», so Ott. Der Regie-

Datum: 21.11.2018

# Basler Zeitung

Basler Zeitung  
4002 Basel  
061/ 639 11 11  
bazonline.ch/

Medienart: Print  
Medientyp: Tages- und Wochenpresse  
Auflage: 46'353  
Erscheinungsweise: 6x wöchentlich



Seite: 17  
Fläche: 67'363 mm<sup>2</sup>

Auftrag: 1090231  
Themen-Nr.: 350.002

Referenz: 71655020  
Ausschnitt Seite: 3/3

rungsrat versucht also den Balanceakt –  
oder eben die Quadratur des Kreises.