

Basel Stadt Land Region

Was sich für Mieter und Vermieterinnen ändert

Abstimmung zum Basler Wohnschutz Wir erklären anhand von sechs Beispielen, was ab 1. Januar 2022 mit dem neuen Gesetz anders sein wird. Oder aber was passiert, falls am 28. November die Initiative des Mieterverbandes angenommen wird.

Katrin Hauser

1. Die klassische Massenkündigung

In den 76 Briefkästen eines älteren Blocks in Kleinhüningen trüdeln die Kündigungen ein. Die Aktiengesellschaft (AG), der das Haus gehört, will es totalsanieren. Küchen und Badezimmer wurden zwar erst vor zehn Jahren saniert und sind noch gut instand. Doch die AG möchte die Mieten erhöhen, um mehr Geld zu verdienen. In dem Block wohnen viele Arbeiterfamilien und ältere Menschen mit beschränkten finanziellen Mitteln. Bislang betragen die Mieten für 2-Zimmer-Wohnungen mit 55 Quadratmetern durchschnittlich 800 Franken pro Monat. Neu sollen sie durchschnittlich 1100 Franken monatlich kosten. Wird die AG eine Bewilligung für die geplante Sanierung erhalten?

So ist es bis anhin: Ja. Allerdings können die Kündigungen angefochten werden. Schlichtungsstelle und Gericht prüfen dann, ob ein Missbrauch vorliegt. Der bekannteste Fall ist diesbezüglich die Massenkündigung am Schorenweg.

So wird es ab 1. Januar: Eher nein. Einerseits, weil die Mietparteien dafür das Recht erhalten müssten, nach den Arbeiten wieder in den Block zurückzukehren. Andererseits sind die geplanten Mietzinsaufschläge der AG gemäss Kanton wahrscheinlich zu hoch. Für eine 2-Zimmer-Wohnung mit 55 Quadratmetern darf der Mietzins um höchstens 153 Franken im Monat erhöht werden. Er kann höher ausfallen, wenn die Sanierung beispielsweise zu Verbesserungen in Sachen Klimaschutz oder Erdbbensicherheit führt.

Das will die Initiative: Sehr wahrscheinlich nicht. Wenn die AG mehr als 80 Franken im Monat aufschlagen will, muss sie mit ihrem Vorhaben ins ordentliche Verfahren vor die Wohnschutzkommission. Dort würde sie laut Initianten nicht reüssieren, da Küchen und Badezimmer erst kürzlich saniert wurden und die Wohnungen mit dem Preisanstieg unter Umständen von einer Kategorie in die nächste rutschen würden. Klimafreundliche Massnahmen wie etwa die Umstellung von Erdgas auf Fernwärme können aber helfen, die Wohnschutzkommission umzustimmen.

2. Das grosse Dilemma mit den älteren Bewohnerinnen

Man stelle sich nun vor, die letzte Sanierung von Küchen und Badezimmern liegt 50 Jahre zurück und die Grundrisse der Wohnungen sind so alt, dass in manchen Wohnungen Dusche und Küche noch verbunden sind. Es besteht also tatsächlich Sanierungsbedarf – und die Leute können nicht im Block wohnen bleiben. Das trifft insbesondere die älteren Bewohnerinnen und Bewohner hart. Manche gehen am Stock und haben keine Kraft für die Wohnungssuche. Darf die AG sie einfach rauswerfen, um zu sanieren?

So ist es bis anhin: Ja. Gesetzlich sind keine speziellen Massnahmen zum Schutz von älteren Mieterinnen und Mietern vorgegeben.



Die Beispiele handeln in einer Zeit, in der in Basel-Stadt «Wohnungsnot» herrscht – so wie jetzt. Foto: Dominik Plüss

So wird es ab 1. Januar: In der Vorlage der Regierung steht, dass die AG mit dem Kanton Massnahmen für ältere Mieterinnen und Mieter vereinbaren kann, um ihnen dabei zu helfen, eine ähnliche Wohnung in Kleinhüningen zu finden. Es steht aber nicht, dass sie dazu verpflichtet ist.

Das will die Initiative: Nein. Die AG muss sich zusammen mit dem Kanton um eine Lösung für die älteren Mieter bemühen. Beispielsweise, indem sie ihnen eine andere Wohnung aus ihrem Portfolio anbietet.

3. Die alleinerziehende Mutter in der 3-Zimmer-Wohnung

Eine alleinerziehende Mutter erhält einen Brief von ihrer Vermieterin. Darin steht, dass ihre 3-Zimmer-Wohnung (73 m²), die in einem grösseren Mehrfamilienhaus im St. Johann liegt, saniert werden soll. Sie einigt sich mit ihrer Vermieterin darauf, für die Zeit der Renovation mit ihrem Kind bei einer Freundin zu wohnen und danach in die

Wohnung zurückzukehren. Die Handwerker schleifen in dieser Zeit die Böden ab, bauen eine neue Küche ein, verlegen neue Fliesen im Bad, ersetzen Toilette und Badewanne und streichen die Wände. Das Ganze kostet die Vermieterin 110'000 Franken. Bislang hat die Mutter 1200 Franken Miete im Monat gezahlt. Um wie viel darf die Vermieterin die Miete erhöhen?

So ist es bis anhin: Bei einer umfassenden Renovation wie dieser dürfen 50 bis zu 70 Prozent der Investitionskosten auf die Mieterin überwält werden. Bei einer üblichen Bruttorendite von 4,63 Prozent entspricht das einer Mietzinserhöhung von maximal 300 Franken monatlich. Aber: Wo kein Kläger, da kein Richter. Wenn die Vermieterin die Miete übermässig erhöht und die Mieterin nichts unternimmt, passiert auch nichts. Eine Studie des Raiffeisen Investment Office aus dem Jahr 2017 zeigt, dass bis zu 40 Prozent aller Mietparteien in der Schweiz zu viel bezahlen.

So wird es ab 1. Januar: Die Vermieterin darf die Miete um höchstens 191 Franken pro Monat erhöhen. Gemäss Regierungsvorlage dürfen maximal 50 Prozent der Investition bei einer reduzierten Bruttorendite von 4,16 Prozent überwält werden.

Das will die Initiative: Wenn die Vermieterin möglichst unkompliziert zu ihrer Bewilligung kommen will, darf sie die Miete um höchstens 120 Franken monatlich erhöhen. Gemäss Initianten soll das die Vermieter davon abhalten, ihre Mieter mit teuren Sanierungen zu vergraulen. Falls die Vermieterin nämlich einen höheren Mietzinsaufschlag will, muss sie die Unterlagen für die Sanierung der kantonalen Wohnschutzkommission vorlegen. Diese werden in einem umfassenden

Verfahren geprüft, bevor die Kommission entscheidet, ob und in welcher Höhe der Zuschlag gerechtfertigt ist.

4. Die Investmentbankerin in der 4-Zimmer-Wohnung

Eine Investmentbankerin, die zusammen mit ihrem Freund eine grosszügige 4-Zimmer-Wohnung am Spalenberg bewohnt, hat ein Schreiben ihres Vermieters erhalten. Ihre Wohnung wird saniert und soll unter anderem eine neue Einbauküche inklusive Steamer, eine Regendusche und eine Fussbodenheizung erhalten. Die Investition kostet den Vermieter 200'000 Franken. Das Paar darf zwar in der Wohnung bleiben, soll statt 2400 Franken aber neu 3100 Franken im Monat zahlen. Zu zweit können sie sich das locker leisten und willigen ein. Aber darf der Vermieter überhaupt so viel aufschlagen?

So ist es bis anhin: Ja. Er muss der Mieterin den Zuschlag allerdings begründen. Falls sie die Erhöhung für missbräuchlich hält, kann sie ein Verfahren bei der Mietschlichtungsstelle einleiten. Diese prüft, ob der Zuschlag zulässig ist. Aber erneut gilt: Wo kein Kläger, da kein Richter.

So wird es ab 1. Januar: Ja. Für diese Wohnung ändert sich nichts, da es sich dabei nicht um «bezahlbaren Wohnraum» im Sinne der Regierungsvorlage handelt. Die speziellen Vorschriften für den bezahlbaren Wohnraum gelten nur für 4-Zimmer-Wohnungen mit einem Nettomietzins unter 1645 Franken – das heisst: nur für die günstigere Hälfte aller Wohnungen in Basel-Stadt.

Das will die Initiative: Nein. Im Gegensatz zur Regierungsvorlage schützt die Initiative auch Wohnungen von gut verdienenden Mieterinnen und Mietern. Auch deren Wohnungen

sollen in derselben Kategorie verbleiben wie vor der Sanierung. Die Initianten begründen das damit, dass renditegetriebene Unternehmen sonst immer mehr Wohnungen für den Mittelstand luxussanieren würden.

5. Das Ärgernis für den guten Basler Vermieter

Ein junger Vermieter will eine Maisonette-Wohnung für sich und seine dreiköpfige Familie bauen. Er hat von seinen Eltern ein Stadthaus geerbt, das er aufstocken möchte. Die beiden oberen 2-Zimmer-Wohnungen (je 55 m²) weisen einen Mietzins von 900 Franken auf und werden durch dieses Vorhaben in Mitleidenschaft gezogen, da Träger in das Haus eingebaut werden müssen. Da die Wohnungen in die Jahre gekommen sind, will er die Gelegenheit nutzen, sie renovieren zu lassen.

Das kostet ihn pro Wohnung rund 88'000 Franken. Die Hälfte dieses Geldes wird benötigt, um die Wohnung wieder instand zu setzen. Dieses Geld nimmt er aus einem separaten Konto, auf das er stets gewissenhaft einen Teil der Mietzinseinnahmen einbezahlt hat. Die andere Hälfte fliesst in Modernisierungen, die den Marktwert der Wohnung erhöhen. Dieses Geld bringt er selbst auf. Er mag seine Mieter und will sie nicht rauswerfen. Die 44'000 möchte er aber dennoch wieder reinholen. Wie schnell kann er das?

So ist es bis anhin: Bei einer üblichen Bruttorendite von 4,63 Prozent kann er die Mieten um 170 Franken pro Monat erhöhen. Es würde also 22 Jahre dauern, bis das Geld wieder reingeholt wäre.

So wird es ab 1. Januar: Er darf den Mietzins pro Wohnung um höchstens 153 Franken erhöhen. Damit holt er das Geld innerhalb

von 24 Jahren wieder rein. Falls der Vermieter bei der Sanierung ökologische Verbesserungen erzielt, kann er den Mietzins etwas mehr erhöhen.

Das will die Initiative: Wenn der Vermieter unkompliziert zu einer Bewilligung für seine Sanierung kommen möchte, darf er den Zins um lediglich 80 Franken im Monat erhöhen. Damit kann er das Geld innerhalb von 45 Jahren wieder reinholen. Falls er die Miete stärker erhöhen möchte, muss er das umständliche Verfahren vor der Wohnschutzkommission auf sich nehmen und darf die Sanierung anschliessend womöglich nicht wie geplant durchführen. Obwohl der Vermieter also gewissenhaft vorgeht, wird ihm die Aufstockung seines eigenen Hauses erschwert.

6. Bestrafung für den bösen Vermieter

Ein weniger freundlicher Vermieter ärgert sich schon seit Jahren über die drei Hippie-Pärchen, die sein Mehrfamilienhaus im Gundeli bewohnen. Mit einem gefälschten Gutachten erwirkt er eine Bewilligung, das Haus totalsanieren zu lassen, und kündigt den langjährigen Mietern. Ein halbes Jahr später kommt ihm eine skeptische Beamtin auf die Schliche. Muss er für den Betrug büssen?

So ist es bis anhin: Ja. Er muss eine Busse bis zu 10'000 Franken zahlen. Zudem stellt sich in jedem Fall – auch ab 1. Januar – und falls die Initiative angenommen werden sollte – die Frage, ob nicht auch eine Anzeige wegen Betruges oder Urkundenfälschung nach Strafgesetzbuch zu einer zusätzlichen Bestrafung führt.

So wird es ab 1. Januar: Ja, er muss eine Busse bis zu 10'000 Franken bezahlen.

Das will die Initiative: Ja. Er muss eine Busse bezahlen, deren Bandbreite zwischen 10'000 und 100'000 Franken liegt.

Alle diese Beispiele handeln in einer Zeit, in der in Basel-Stadt «Wohnungsnot» herrscht – der Wohnungsleerstand also weniger als 1,5 Prozent beträgt, wie es derzeit auch der Fall ist.

ANZEIGE

FEIERN SIE MIT UNS JUBILÄUM
Auf der Homepage finden sie unser Jubiläumsangebot mit 20% Rabatt!

PALAZZO COLOMBINO
20 JAHRE IN BASEL!

19.11.2021 BIS 9.1.2022
IM SPIEGELPALAST
BASEL · ROSENTALANLAGE

TICKET-HOTLINE: 061 226 90 09
WWW.PALAZZOCOLOMBINO.CH