

Basel Stadt Land Region

«Ich weiss nicht, wann Sie das letzte Mal eine Wohnung gesucht haben»

Schlagabtausch mit Pascal Pfister Der SP-Grossrat kämpft in Basel-Stadt für die Wohnschutzinitiative II. Kehrt er negative Konsequenzen der Vorlage unter den Tisch? Wir haben nachgebohrt.

Katrin Hauser
und **Alexander Müller**

Herr Pfister, hassen Sie eigentlich Investoren?

Nein, ich bin da gefühlsneutral. Ich setze mich für Mieterinnen und Mieter ein. Das ist mein Beweggrund.

Am Bajour-Podium haben Sie gesagt, dass Sie gewisse Investoren in Basel nicht mehr sehen möchten.

Das stimmt so nicht. Die Gegenseite behauptet, dass sich die Investoren infolge der Initiative zurückziehen und Sanierungen wegfallen. Das Ziel unserer Initiative ist es, dass Sanierungen, die unnötig sind, nicht mehr gemacht werden.

Welche Sanierungen sind unnötig?

Zum Beispiel jene, die die Preisklasse oder den Grundriss verändern. Vermieter machen die Küchen grösser oder die Räume offener. Das tun sie, um den Wert der Wohnung zu steigern und übertrieben höhere Renditen zu erwirtschaften. Wir hingegen möchten, dass der Charakter der Wohnungen erhalten bleibt.

Die Gegenseite hat aber recht. Mit einem solchen Gesetz wird ganz grundsätzlich weniger saniert. So ist es in Genf geschehen.

Das sind alte Zahlen. Die BaZ hat dienstvollerweise selbst auch Zahlen aufgegriffen, die zeigen, dass in den letzten Jahren wieder mehr saniert wird. Mit der Initiative sind Sanierungen immer noch möglich. Es darf einfach weniger auf die Mieterinnen und Mieter abgewälzt werden als bisher.

Ein Basler Vermieter wollte eine notwendige Sanierung vornehmen und sein Haus gleichzeitig aufstocken. Mit der Initiative hätte es 44 Jahre gedauert, bis er den wertsteigernden Teil amortisiert hat, ohne nur 22 Jahre.

Ja, das ist so. Gewisse Arten von Aufstockungen lohnen sich mit der Initiative nicht mehr. Unser Ziel sind sanfte Aufstockungen und ein sanfter Umgang mit dem Bestand. Wenn ein Haus in wirklich schlechter Qualität ist, gibt es weiterhin die Möglichkeit, es abzureissen und ein neues Haus mit Wohnungen in einem ähnlichen Preissegment zu erstellen.

Niemand würde diese Investition tätigen, wenn er mit den neuen, modernen Wohnungen nicht mehr Rendite erzielen kann.

Das ist ja auch das Ziel der Initiative: dass weniger abgerissen und weniger aus Renditegründen saniert wird.

Das Ziel der Initiative ist, dass Vermieter weniger verdienen.

Das können Sie so formulieren. Man könnte auch sagen: Das Ziel ist, dass der Mieter weniger Aufschlag hat.

Vermieter investieren auch mit dem Geld von Pascal Pfister. Es ist Ihre eigene Altersvorsorge, die in den Pensionskassen steckt. Wenn die Rendite zu tief ist, haben Sie selbst in 20 Jahren auch ein Problem.

Nein. Erstens ist es nach wie vor möglich, Rendite zu erwirtschaften, wenn die Initiative angenommen wird. Das Beispiel Genf zeigt dies: Die Pensionskasse Basel-Stadt hat dort kürzlich eine halbe Milliarde Franken in Wohnungen investiert. Zweitens kann es nicht sein, dass ein kleiner Teil der städtischen Bevölkerung dafür zuständig ist, das Problem der Pensionskassen zu lösen. Drittens haben viele Leute, die in diesen Wohnungen wohnen, gar keine Pensionskasse. Ich denke da an Frauen, die unbezahlte Arbeit geleistet haben, oder aber auch Männer, die auf Stundenlohnbasis gearbeitet haben. Diese Leute sind doppelt gestraft. Sie zahlen eine höhere Miete und haben nichts davon.

Wenn wir jetzt alte Menschen und solche mit wenig Geld weglassen: Für viele Mieterinnen ist es kein Weltuntergang, wenn sie sich eine neue Wohnung suchen müssen.

Es gibt auch noch Menschen, die krank oder sonst in einer schwierigen Lebenssituation sind. Und nein, ich sehe das schon als einen schwerwiegenden Eingriff, wenn man seine Wohnung verliert. Seit 2018 ist das 5500 Leuten in Basel passiert. Für viele war es nicht lustig. Es ist jedoch auch für die Gesamtheit schlecht, wenn die Mietpreise steigen.

Mieter erhalten aber auch einen Gegenwert für die steigenden Mietpreise, nämlich bessere Wohnungen.

Der Mehrwert ist aber immer kleiner als der Mietzinsaufschlag.

Das ist Ansichtssache. Wenn man von einem zugigen Loch zu einer super sanierten Wohnung mit Bodenheizung kommt, ist das für manche auch etwas Tolles.

Im Normalfall sucht man sich eine Wohnung, die einem nicht gefällt, gar nicht aus. Man geht den Mietvertrag zu bestimmten Bedingungen ein.

Was ist mit guten Steuerzahlerrinnen, die gerne eine moderne Wohnung mit offenen Räumen wollen? Sie werden mit der Initiative in den Baselbieter Speckgürtel vertrieben.

Vor Jahren mag das der Fall gewesen sein. Dem wurde mit dem Programm «Logis Bäle» entgegengewirkt. Im Moment haben wir dieses Problem nicht, sondern umgekehrt, dass zu viele Wohnungen für die guten Steuerzahler geschaffen werden. Das sieht man zum Beispiel an den Preisen, zu denen die Wohnungen im Claraturum vermietet werden.

In Genf tragen die Neumieter die Kosten für den starken Wohnschutz. Die Vermieter



Pascal Pfister, Grossrat der SP Basel-Stadt, will, dass Vermieterinnen weniger verdienen. Foto: Nicole Pont

«Die meisten Leute sind froh, wenn sie in ihrer Wohnung bleiben können.»

schlagen ihnen an Miete auf, was sie vorher wegen des Wohnschutzes nicht konnten. Finden Sie das gut?

Nein, ich finde es nicht gut, wenn Neumieterinnen mehr zahlen müssen. Beim Schweizer Mietrecht besteht durchaus Handlungsbedarf. Wenn es allerdings gegen unsere Initiative verwendet wird, komme ich mir jeweils ein bisschen wie im Märchen von Hase und Igel vor. Immer, wenn man im Kanton etwas machen möchte, steht der Igel auf und sagt: Geh lieber zum Bund. Wenn wir zum Bund rennen, sagen die bürgerlichen Mehrheiten dort: Ätsch, bättsch, wir werden das Mietrecht eher noch abschwächen. Wir werden Verteidigungskämpfe auf nationaler Ebene führen müssen. Dass es Umsetzungsprobleme beim Mietrecht gibt, hat die UBS bei Ihnen in der Zeitung ja zugegeben.

Sie geben also offen zu, dass die Neumieterinnen und -mieter die Kosten für die Initiative tragen werden.

Also... Nein, so kann man das nicht sagen. Wir schützen die Mieterinnen und Mieter vor Renditesanierungen. Was bei einem Mieterwechsel geschieht, ist durch das Bundesrecht geregelt. Das ist im Wohnschutz nicht begründet, daher kann man das so nicht sehen.

In Basel-Stadt droht dasselbe wie in Genf. Nach fünf Jahren fällt die Mietzinskontrolle weg, und die Vermieterinnen erhöhen die Miete massiv. Dies zeigt eine Evaluation des Gesetzes im Kanton Genf klar auf.

Diese Evaluation ist immerhin 18 Jahre her. Wir wissen nicht, wie sich die Situation seither entwickelt hat. Wir haben mit der Formularpflicht für diesen Fall jedoch vorgesorgt. Wenn jemand neu einzieht, muss der Vermieter ihm den vorherigen Mietzins ausweisen. Auf dieser Grundlage kann der Neumieter abschätzen, ob ein Aufschlag gerechtfertigt ist oder nicht. Das Problem ist allerdings, dass viele das nicht machen. Deshalb werden wir uns

in Zukunft noch mit dem Thema beschäftigen, wie man die Neumieterinnen schützen kann.

Dieses Argument mit den veralteten Daten ist billige Abstimmungspropaganda. Wenn 1983 ein verschärftes Gesetz in Kraft tritt, macht es doch Sinn, Daten der Folgejahre anzuschauen, um den Effekt des Gesetzes zu messen.

Das stimmt nicht, ich habe doch gerade eine inhaltliche Antwort gegeben. Mich stört es, wenn einfach irgendwelche Papers der Avenir Suisse zitiert werden und man damit zum Schluss gelangt, in Genf sei alles schlecht.

Gibt es nebst diesem Mietzinsformular noch etwas, was die Neumieterinnen vor den negativen Konsequenzen der Initiative in Basel schützt?

Dadurch, dass diese Sanierungen gar nicht stattfinden, wird auch der Preis dieser Wohnungen nicht ins Astronomische schiessen. Das Durchsetzungsmittel, um das zu kontrollieren, ist die Formularpflicht.

«Dadurch, dass diese Sanierungen nicht stattfinden» – das war jetzt eine interessante Aussage. Also führt die Initiative eben doch dazu, dass nicht mehr saniert wird.

Jetzt legen Sie mir etwas in den Mund. Es geht wie gesagt darum, die wertsteigernden Renditesanierungen zu hemmen. Auch die Initiative erlaubt Aufschläge, einfach moderate. Sanierungen, die Wohnungen instand halten, sind von den regulären Mieteinnahmen gedeckt.

Der Effekt einer solchen Politik ist, dass die Leute nicht mehr aus ihren Wohnungen ausziehen können und wollen, weil sie nichts mehr in dieser Preisklasse finden.

So absolut kann man das sicher nicht sagen, wenn man die Umzugsquote in Genf anschaut. Aber ja: Die Initiative führt dazu, dass die Leute länger in ihren Wohnungen bleiben – das ist ja auch unser Ziel. Die meisten Leute sind froh, wenn sie in ihrer Wohnung bleiben können.

Das stimmt doch nicht. Sonst würden die Wohnungen wohl kaum als Airbnb untervermietet werden.

Das ist auch nochmals ein anderes Problem und hat nichts mit dem Wohnschutzgesetz in Genf zu tun. Luzern hat genau dasselbe Problem und kein solch strenges Gesetz.

Ein bekannter Investor hat uns erzählt, dass in Genf Leute um den ganzen Block herum Schlange stehen, wenn eine neue Wohnung auf den Markt kommt. Das sind Bilder, wie wir sie hier aus Basel nicht kennen. Ich weiss nicht, wann Sie das letzte Mal eine Wohnung gesucht haben, aber ich habe in Basel Ähnliches erlebt. Auch hier ist günstiger Wohnraum sehr gefragt.