



Eine Renovation des Daches lohnt sich in Basel nur noch, wenn dieses undicht ist.

## In Städten mit strengem Mieterschutz sinkt die Qualität der Gebäude

In Genf und neu auch in Basel zeigen sich die Folgen des rigiden Mieterschutzes, wie ihn nun auch manche in Zürich wollen: Renovationen bleiben weitgehend aus.

**Pierre Weill**

Strenge Wohnschutzgesetze sollen verhindern, dass Mieter aus ihrer gewohnten Umgebung verdrängt werden. Eine entsprechende Initiative im Kanton Zürich hat gerade der kantonale Mieterverband lanciert, zusammen mit Linksparteien. Renovationen und Umbauten werden demnach einer speziellen Bewilligungspflicht unterstellt. Zudem können Gemeinden Obergrenzen für Mietzinsen festsetzen.

Mit dieser Mietzinsbegrenzung nach Renovationen soll der Anreiz für Vermieter entfallen, Mieter auf die Strasse zu stellen, da sie bei Neuvermietungen keine höhere Miete erzielen könnten.

Das bringt allerdings gewichtige Nachteile: Den Vermietern wird der Anreiz genommen, in ihre Liegenschaften zu investieren. Dies zeigt sich im Kanton Genf, wo in den 1990er Jahren ähnliche Vorschriften erlassen wurden, wie sie die Initiative in Zürich anstrebt - und wie sie letztes Jahr in Basel aufgrund einer Initiative in Kraft traten.

Daniel Steffen, Immobilienwirtschaftsexperte an der Hochschule Luzern, sagt: «In Genf ist die Bausubstanz verglichen zur übrigen Schweiz sehr veraltet. Weil sie die Kosten kaum auf die Mieter überwälzen können, renovieren Hausbesitzer nur das Nötigste, was die Bausubstanz vermindert.»

Zudem verschärft sich dadurch das Insider-Outsider-Dilemma. «Die Insider wohnen schon lange in den gleichen Wohnungen und bleiben dort, weil sie sehr günstig sind», sagt Steffen. Dies gelte insbesondere für ältere Personen, die eine kleinere Wohnung möchten, aber in ihrer alten Wohnung bleiben, weil die kleinere, moderne Wohnung teurer wäre.

Dadurch finden Outsider - neu Zugezogene und junge Familien - keine grossen, alten und günstigen Wohnungen. Noch sei es zu früh, um zu beurteilen, ob es in Basel auch zu einer Insider-Outsider-Situation kommen werde, aber es sei nicht unrealistisch,

dass es ein ähnliches Problem geben werde, sagt der Dozent.

Beat Leuthardt, ehemaliger Präsident des Basler Mieterverbandes und die treibende Kraft hinter den Wohnschutzinitiativen in Basel, bestreitet nicht, dass sein Augenmerk sich in erster Linie darauf richtet, den Besitzstand von Mietern zu schützen und nicht auf die Interessen von Wohnungssuchenden.

Wie sich das Wohnschutzgesetz in Basel auswirkt, zeigt sich am Beispiel des Hauseigentümers Karl Linder. Er plante 45 Jahre nach der letzten Sanierung, eine Wohnung für 80 000 Fr. zu renovieren, wie er der «Basler Zeitung» erklärte. Gemäss dem neuen Wohnschutzgesetz musste Linder sein Renovationsvorhaben der Wohnschutzkommission (WSK) vorlegen. Denn der «wertvermehrnde» Teil der Investition, der auf die Miete überwälzt werden kann, darf höchstens bei 50% liegen.

Die WSK entschied, dass er die Miete für die 3-Zimmer-Wohnung um Fr. 44.30 monatlich auf Fr. 1109.30 erhöhen dürfe. Unter diesen Bedingungen zu renovieren, habe für ihn als Hauseigentümer keinen Sinn, sagt Linder. Die Mietpreiserhöhung würde im Jahr 0,66% der Investition ausmachen. Es würde also 150 Jahre dauern, bis er die Investition von 80 000 Fr. wieder hereingeholt hätte; dabei würde er noch immer keine Rendite erzielt haben.

Der «NZZ am Sonntag» erklärt Linder, dass er die Verfügung ans Appellationsgericht weiterzieht. Als GLP-Politiker wird er auch einen politischen Vorstoss in dieser Sache lancieren.

Für Sebastian Zollinger, Leiter Immobilienberatung bei PwC, ist das Ausbleiben von Sanierungen für die ökologische Nachhaltigkeit sehr negativ. Das bestätigt auch Fabrice Lanz, Leiter Immobilienkunden Nordwestschweiz Basler Kantonalbank (BKB): «Bis 2037 muss Basel seine CO<sub>2</sub>-Emissionen auf null reduzieren. Netto null rückt in weite Ferne, da nicht

**In Basel ist die Anzahl Baugesuche seit Inkrafttreten des Gesetzes massiv gesunken.**

saniert wird.» Denn seit das Wohnschutzgesetz gilt, gingen die Anfragen für Hypotheken und die Zahl gesprochener Hypotheken für Sanierungen bei der BKB massiv zurück. «Wir sprechen von einem Rückgang von 70 bis 80% der gesprochenen Hypotheken für Sanierungen von Renditeliegenschaften», sagt Lanz.

Natürlich spielen auch andere Faktoren wie gestiegene Baupreise und höhere Hypothekenzinsen eine Rolle, dass die Anzahl Sanierungen rückläufig ist. Zudem zogen einige Kunden Sanierungen vor, um nicht unter das neue Gesetz zu fallen.

Mit welchen Problemen Unternehmen zu kämpfen haben, erklärt Alfio Frisina, Geschäftsführer von Frisina Art Design Architecture: «Der Mieterverband hat bei allen unseren Projekten in Basel-Stadt Einsprachen erhoben, obwohl diese vor dem Inkrafttreten des Mieterschutzgesetzes eingereicht worden sind.»

Der Unternehmer weist auch auf eine Folge dieser Situation hin: «Sämtliche uns bekannten Handwerkerfirmen verzeichnen in Basel einen markanten Rückgang an Aufträgen. Speziell die Wohnungsanierungen, wie Küchen und Bäder, gehen massiv zurück. Dies belastet die kleinen und mittleren Handwerksbetriebe stark. Wir mussten unser Personal aufgrund der Einsprachen um die Hälfte reduzieren.»

Das Präsidialdepartement Basel-Stadt sagt, es sei noch zu früh, um einen «ursächlichen oder abschliessenden Zusammenhang mit der Anzahl Baugesuche herstellen zu können». Gemäss dem Stadtentwickler Lukas Ott wurden bisher 32 Gesuche für Umbau, Renovation oder Sanierung eingereicht, die der Wohnschutzkommission vorgelegt werden müssen. Für eine Stadt wie Basel ist das eine sehr kleine Zahl.

Weder die Initianten des Mieterschutzes in Zürich noch jene in Basel scheinen daran interessiert, das Angebot an Wohnungen auszubauen. Daniel Steffen von der Hochschule Luzern rät: «Anstatt Investitionen unattraktiv zu machen, sollte vermehrt der Wohnungsbau gefördert und vereinfacht werden, damit das Angebot steigt und die wachsende Nachfrage nach Wohnungen ausgeglichen kann. Dies würde die Mietpreise reduzieren.»

## Das schöne Märchen vom Verdichtungspotenzial

Reformen von Baugesetzen scheitern am Argument, es gebe Reserven. Das behauptete Potenzial ist bloss eine theoretische

**Jürg Zulliger**

In vielen Schweizer Städten gibt es derzeit einen Richtungsstreit. Politiker und Investoren suchen nach einer Antwort auf das dynamische Wachstum am Arbeitsmarkt und bei der Wohnbevölkerung. Das Immobilienberatungsunternehmen Wüest Partner erwartet in seiner neusten Hochrechnung für dieses Jahr einen rekordhohen Bevölkerungszuwachs von 148 000 Personen.

Um der Knappheit zu begegnen, gibt es nur ein Mittel: Die Stadt- und Siedlungsgebiete müssen verdichtet werden.

Die Gegner wollen aber um keinen Preis an den Bau- und Zonenordnungen rütteln. Es gebe noch «reichlich Nutzungsreserven», ist eines der häufigsten Gegenargumente. So lehnte der Zürcher Gemeinderat letzte Woche mit nur einer Stimme Mehrheit hauch-

dünn eine Motion ab, die eine grossflächige Verdichtung um ein Geschoss vorsah.

Albert Leiser, Direktor des Hauseigentümergebietes Zürich, sagt dazu: «Im Kern ging es uns darum, bestehende Gebäude aufzustocken, um möglichst rasch zusätzlichen Wohnraum anbieten zu können.» Es sei nicht die Absicht gewesen, Wohngebäude abzureissen und im Rahmen eines Gesamtkonzepts durch

ANZEIGE

# Gratis Maxx-Paket

## 1.4% Leasing

### Škoda Enyaq Sportline

Profitieren Sie jetzt beim rein elektrischen Škoda Enyaq Sportline vom kostenlosen Maxx-Paket mit umfangreicher Zusatzausstattung und einem attraktiven 1.4%-Leasing. Erleben Sie sportlichen Fahrspass und maximalen Komfort auf einer Probefahrt. Natürlich zum ausgezeichneten Škoda Preis-Leistungs-Verhältnis. **Škoda. Made for Switzerland**



Profitieren Sie bis zum 30.9.2023 bei allen Škoda Enyaq Sportline von 1.4% Leasingzins (beim Abschluss eines LeasingPLUS Ausstattungspaket, Rechnungsbeispiel mit Kaufpreis: 63'940.-, Effektiver Jahreszins LeasingPLUS Go in Kombination mit 579.-/Mt. Zuzüglich Rate LeasingPLUS Care (kann je nach Geschlecht, Alter, Wohnort und anderen Merkmalen variiert). Die Ersatzmobilität während der Wartungsdauer. Risikofreigabe der LeasingPLUS-Care-Motorfahrzeugversicherung «Area View», Adaptive Fahrwerksregelung, elektrisch einstellbare Vordersitze mit Memoryfunktion, Seitenairbags hinten, Parkassistenten und bei Finanzierung über AMAG Leasing AG. Solange Vorrat, bis auf Widerruf. Die Kreditvergabe ist verboten, falls sie zur