

Dutzende von Mehrfamilienhäusern sind nach meiner Beobachtung und Infos der Anwohnerschaft in unserem Kanton seit vielen Jahren leerstehend. Als Beispiele können die drei Mehrfamilienhäuser an der Hardstrasse genannt werden, welche offensichtlich schon seit 18 Jahren leer stehen und auch das Haus Wartenbergstrasse 45 gleich um die Ecke (gleiche Eigentümerschaft). Leer steht auch schon seit Jahrzehnten das Haus St. Alban-Vorstadt 88. Seit mehr als 10 Jahren steht das Haus Gärtnerstrasse 112 leer. Analoges gilt für die Mehrfamilienhäuser Rheingasse 18, Sierenzerstrasse 12 und Florastrasse 13 + 23.

Die Gründe hierfür sind mannigfaltig: Erbstreitigkeiten, planerische oder bauliche Schwierigkeiten oder eben schlichtweg fehlendes Interesse an der Nutzung. In Zeiten der Wohnungsnot werden so in Basel mehrere hundert Wohnungen potenziellen Mieterschaften entzogen. Bei langjährigen Leerständen vergammeln zudem die Häuser und/oder werden die Liegenschaften wegen möglicher Hausbesetzungen gar verriegelt. Dies stellt auch für das Stadtbild und die unmittelbare Nachbarschaft ein grosses Ärgernis dar. Wenn zu lange zugewartet wird, so werden diese Wohnliegenschaften auch aufgrund des vernachlässigten Unterhaltes nicht mehr bewohnbar resp. nur wieder bewohnbar, wenn grosse Investitionen getätigt werden. Auch diesen Gründen ist spätestens nach zwei bis drei Jahren ein staatliches Handeln im öffentlichen Interesse notwendig.

Der Kanton Genf sieht seit vielen Jahren (LGL, Loi générale sur le logement et la protection des locataires) vor, dass solche Liegenschaften enteignet werden können. Damit wurden gute Erfahrungen gemacht. Wenn eine Nutzungsenteignung droht, beeilen sich Eigentümerschaften, die Wohnnutzung wieder herzustellen. Auch der Kanton St. Gallen kennt in seinem PBG eine Bestimmung, wonach der Gemeinde bei Nichtüberbauung innerhalb gewisser Fristen ein Kaufrecht an den betroffenen Grundstücken zusteht (Art. 8 + 9 PBG SG).

Denkbar ist auch, dass die jahrelang leerstehenden Wohnungen zusätzlich besteuert werden. Solche «Leerstandsabgaben» mit Lenkungswirkung gelten z.B. in mehreren österreichischen Bundesländern oder den Städten Hamburg und Vancouver. Damit wird dort bewusst der Wohnungsknappheit und dem Steuerausfall durch Leerstände Gegensteuer gegeben. Wir verweisen hier auch auf die Studie der wissenschaftlichen Dienste des deutschen Bundestages vom 13.9.2018 i.S. Besteuerung von leerstehenden Immobilien/verfassungsrechtliche Möglichkeiten und Grenzen (WD 4 – 3000 -12818).

Weiter denkbar ist, dass dem Räumungsbegehr von jahrelang leerstehenden Häuser nicht ohne weiteres gefolgt wird (Zürcher Praxis).

Es wird darauf verwiesen, dass dieser Missstand einfach vermeidbar ist, indem solche Liegenschaften zwischengenutzt werden. Dies ist auch wirtschaftlich/mietrechtlich für die Eigentümerschaft risikolos (vgl. Art. 272 Abs. 1 lit. d OR). Eine entsprechende Regelung könnte dazu führen, dass solche Häuser nicht vergammeln resp. auch bei länger andauernden Rechtsstreitigkeiten o. ä. zumindest zwischengenutzt werden.

Ich frage daher die Regierung an:

1. Ist der Verwaltung bekannt, wie viele Häuser im Kanton schon länger leer stehen? Falls nein, gibt es eine Schätzung?
2. Wie kann diesem Missstand von jahrelang leerstehenden Wohnliegenschaften entgegengetreten werden?
3. Ist eine gesetzliche Ergänzung in Anlehnung an die Genfer Lösung (vgl. LGL), eine Leerstandsabgabe oder eine Änderung im Räumungsmodus eine mögliche Lösung?
4. Kann sichergestellt werden, dass zumindest diese jahrelang freiwillig leerstehenden Wohnliegenschaften nicht in die amtliche Leerwohnungsstatistik einfließen?

René Brigger