

Mit Annahme der Gesetzesinitiative «JA zum ECHTEN Wohnschutz» gelten in Basel-Stadt über den Mieterschutz gemäss Obligationenrecht hinaus weitergehende Wohnschutzbestimmungen für vermietete Wohnungen. Davon ausgenommen sind Wohnungen in sog. Kleinliegenschaften, also Liegenschaften mit drei und weniger Wohnungen.

Gemäss Erläuterungen des Regierungsrats zur Wohnraumschutzverordnung (WRSchV) fällt sämtlicher Mietwohnraum, der bisher vermietet war und auch künftig zur Miete angeboten werden soll, unter die Bewilligungspflicht gemäss Wohnraumfördergesetz (WRFG). Gemäss dieser Auslegung sind auch vermietete Stockwerkeigentumswohnungen in Liegenschaften mit mehr als drei Wohnungen betroffen. Die Unterstellung dieser Wohnungen macht aber keinen Sinn und führt auch in der Umsetzung zu Schwierigkeiten. Denn der Entscheid, ob eine Liegenschaft oder Wohnung saniert werden soll, liegt nicht bei der Vermieterin oder beim Vermieter, sondern wird durch die Mehrheit der Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer gefällt. Diese unterstehen aber nicht der Gerichtsbarkeit der Wohnschutzgesetzgebung. Die Wohnschutzkommission kann folglich eine Sanierung, eine Renovation oder einen Umbau nicht verbieten oder verhindern, auch wenn die Bewilligungserfordernisse nicht gegeben sind. Die Vermieterschaft kann auch nicht frei entscheiden, auf bauliche Massnahmen zu verzichten, wenn diese aufgrund der gewährten Mietzinserhöhung finanziell nicht tragbar ist.

Im Zusammenhang mit der Formulierung der Gesetzesinitiative und im Vorfeld der Abstimmung wurde immer ins Feld geführt, dass durch die Umwandlung von Liegenschaften in Stockwerkeigentum bezahlbarer Mietwohnraum verloren gehe. Folgerichtig und unter dem Aspekt des Wohnschutzes muss also nur jener preisgünstige Mietwohnraum im Stockwerkeigentum geschützt werden, der im Zeitpunkt der Annahme der Initiative als Mietwohnraum in einem Mehrfamilienhaus vorhanden war.

Damit die beiden Anliegen angemessen berücksichtigt werden können, wird der Regierungsrat gebeten, §4 Abs. 5 des Wohnraumfördergesetzes (WRFG, 861.500) so zu ergänzen, dass vermietete Stockwerkeigentumswohnungen nur in jenen Liegenschaften als geschützt gelten, die nach dem Inkrafttreten der Änderungen des WRFG und des WRSchV in Stockwerkeigentum umgewandelt wurden. Die bestehenden Ausnahmebestimmungen von §4 Abs. 5 WRFG haben selbstverständlich auch für diese vermieteten Stockwerkeigentumswohnungen zu gelten.

Daniel Seiler, Michael Hug, Andrea Elisabeth Knellwolf, Niggi Daniel Rechsteiner, Pascal Messerli