

Wohnen Um jede einzelne Wohnung wird gekämpft

Harte Worte im Kampf um die Mieten

Streitlustig Die Co-Leiter des Mieterverbands Basel-Stadt, Beat Leuthardt und Patrizia Bernasconi, im Interview zum 125-Jahr-Jubiläum des Mieterverbandes Basel-Stadt.

VON NICOLAS DREHLER

Eine der Aufgaben des Mieterverbandes Basel-Stadt ist die juristische Hilfe, also der Einsatz für die Mieterseite in Streitfällen mit Vermietern. Doch die Geschäftsleitung, bestehend aus Patrizia Bernasconi und Beat Leuthardt, ist auch politisch äusserst aktiv. Bernasconi sitzt seit 12 Jahren für das Grüne Bündnis im Grosse Rat, Leuthardt könnte im nächsten Jahr für die gleiche Liste ins Parlament nachrücken. Sie haben in den letzten Jahren mit ihrem Verband verschiedene Initiativen lanciert, die «bezahlbares» Wohnraum fördern sollten. Sie wehren sich gegen die Aufhebung des Abbruchschutzgesetzes und wollen mit ihren neuesten Initiativen durchsetzen, dass Mieter über die Höhe des Mietzinses der Vermieter informiert werden. Ausserdem sollen bei Mietgerichtsverfahren Mieter die Anwaltskosten der Vermieter nur bis zu einem gewissen Betrag bezahlen müssen, auch wenn sie das Verfahren verlieren. Auch gegen das neue Gerichtsorganisationsgesetz wehrte sich der Mieterverband. Nicht aus Eigeninteresse, weil die beiden betonen, sondern, weil die Mischelungsbildung so geschwächt würde. Der Grosse Rat beschloss dennoch, dass Grossräte in den Gremien nicht mehr Einsitz nehmen dürfen.

Herr Leuthardt, Frau Bernasconi, Ich bin auch Mieter. Aber ich habe das Gefühl, Sie vertreten nur Mitglieder und Extremfälle. Vertreten Sie auch mich?
Patrizia Bernasconi: Ihr Eindruck ist falsch. Unser Verband ist mit über 10.000 Mitgliedern sehr heterogen zusammengesetzt. Und so breit abge-

sützt wie die Basel-Bevölkerung – vom Mittelstand über Expats bis hin zu Chefbeamteten.
Kommen Sie an eine von unseren Jahresversammlungen – und Sie werden erkennen, dass Mieter aus allen Schichten der Gesellschaft unser Engagement gut und wichtig finden. Auch solche, die mit uns partiell nicht einverstanden sind, aber die wir unterstützen. Das ist unser Auftrag. Und das ist es, was wir in der Mietwohnfrage unterstützen.

Aber die Projekte, die Sie herausheben, sind oft sehr kaputte Liegenschaften und sehr extreme Beispiele von Mietern. Kaputt? Vernachlässigt? Verletzt? Verlassen? Ist es unvermeidlich, dass wir spekulativ handelnde Eigentümer in den Vordergrund rücken müssen. Wenn Dutzende Mietparteien in einer Überbauung rausgeworfen werden, obwohl sie jahrelang pünktlich ihre Miete bezahlt haben, nur damit der Eigentümer seine Häuser, sprich: seine Rendite «aufwerten» kann – dann ist das einfach nicht in Ordnung. Da müsste die Regierung korrigierend eingreifen. Wie sieht es aus?
Beat Leuthardt: Kaputt? Vernachlässigt? Verletzt? Verlassen? Ist es unvermeidlich, dass wir spekulativ handelnde Eigentümer in den Vordergrund rücken müssen. Wenn Dutzende Mietparteien in einer Überbauung rausgeworfen werden, obwohl sie jahrelang pünktlich ihre Miete bezahlt haben, nur damit der Eigentümer seine Häuser, sprich: seine Rendite «aufwerten» kann – dann ist das einfach nicht in Ordnung. Da müsste die Regierung korrigierend eingreifen. Wie sieht es aus?

Wieso gewinnen Sie dann die Abstimmungen nicht?
Bernasconi: Wegen der Angstmassen. Wegen der Angstmassen und wegen der grossen Geldsummen der Gegenseite –



Die Mieterverbands-Chefs: Geschäftsleiterin Patrizia Bernasconi, und Co-Geschäftsleiter Beat Leuthardt.

während wir ausschliesslich von unseren Mitgliedbeiträgen und den vielen kleinen Einzelpendeln leben. Und als ob diese Benachteiligten der Mietparteien noch nicht reichen würden, stellt sich auch die Regierung korrigierend ein. Wie sieht es aus?

Bei unserer so wichtigen Abstimmung von 2013 zum Abbruchschutzgesetz hat die Regierung ihr wahres Gesicht gezeigt. Der regierungsrätliche Gegenvorschlag war ein trübseliges Pfand. Dagegen anzukommen ist ziemlich schwierig. Dass wir dennoch für unsere Mietwohnschutzinitiativen im Jahr 2008 nicht weniger als 39 Prozent Ja-Stimmen und 2013 bereits 44 und 49 Prozent Ja erreicht haben, zeigt, dass wir auf dem richtigen Weg sind.

Nun sollte die Zeit reif sein für drei Jubiläumssinitiativen. Für zwei von sind wir bereits intensiv am Sam-

melnen. Die Jubiläumssinitiativen sind zu gewinnen!
Was oft am stärksten rüberkommt ist aber Ihr Einsatz für Abbruchliegenschaften, wie etwa die Rosenthalhäuser?
Leuthardt: Haben Sie es bemerkt? Die guten Rosenthalhäuser stehen noch immer. Erinnern Sie sich? Im Jahr 2002 hat das Volk unser Referendum zum Schutz und Erhalt der Rosenthalhäuser angenommen. Auch heute noch liess sich dort gut und bezahlbar wohnen, auch wenn die Aussenfassade konsequent – und abschließend – verlorengelassen wird. Doch die Bundesdirektion wendet seit 15 Jahren diese Tricks an und macht Pöbel mit der Eigentümerin, den Zürich-Veränderungen. Nur deswegen hat die Zürich nun freie Hand, die guten und bezahlbaren heutigen Wohnungen abzubrechen. Und stattdessen 6 Luxus-

Wohnungen mit Mieten um 3500 Franken zu bauen. Sowie 8 Bürozeilen, die niemand braucht und die dann bloss leer stehen. Dass die Zürich ihre Häuser nun auch noch seit Monaten leer stehen lässt, ist in einer Stadt, in der nun wirklich niemand mehr die grassierende Mietzins- und Wohnungsmot leugnen kann, empörend.

Aber jemand ist ja offenbar bereit diese 3500 Franken zu bezahlen.
Bernasconi: Das ist noch nicht ausgemacht. Luxuswohnraum in Basel ist kein Selbstläufer. Viel wichtiger ist aber die Frage, wer sich das nicht leisten kann. Die Antwort lautet: Weiße Teile der Basel-Wohnbevölkerung können und wollen diese Umwandlung, diese Verdrängung nicht.

Wenn jemand hierher zieht, der halt viel verdient, oder dem die Firma die Wohnung zahlt, warum soll der hier keine teure Wohnung finden? Das ist doch nichts Böses.
Leuthardt: Jeder zuziehenden Person sagen wir: Herzlich willkommen! Sie mag eine teure oder jedenfalls eine bezahlbare Wohnung beziehen – aber nicht auf Kosten jener Menschen, die bereits hier wohnen und seit Jahren stets pünktlich ihre Miete bezahlen. Wohnraumbeförderung ist gut und recht, solange es Baulandreserven gibt, die zu überbauen sozial, ökologisch und ökonomisch sinnvoll ist. Wo aber die Mieten steigen und der Boden schrumpft, ist Wohnraumbeförderung die einzig akzeptable Wohnraumbeförderung. Wer in Basel oder Riehen eine bezahlbare Wohnung hat, soll sie behalten können, bis sich die eigenen Lebenspläne ändern. Wir in einer Familienwohnung alter wird, soll nicht durch eine Investorenkündigung in Alterserichtungen. Not oder gar in den Tod ge-

drängt werden. Die beste Massnahme gegen die Wohnungsmot, ist dass Menschen ihre Wohnung nicht verlieren.

Das heisst, der Hausbesitzer darf kein Geld verdienen?
Bernasconi: In der langjährigen Politik gestehen die Mieterverbände eine angemessene Rendite zu. Die lässt sich im Einzelfall auch berechnen, und sie ist gesetzlich und durch die Gerichtspraxis abgestützt. Aber überzogene Renditen und unfaire Mietzins gibt es nicht mit uns.

Wer macht Ihnen mehr Arbeit? Die grossen Player oder der kleine Hausbesitzer?
Leuthardt: Ich habe vor 38 Jahren mit Rechtsberatung beim Basler Mieterverband angefangen. Damals hatten wir vor allem «kleine» Vermieter, die voller Selbstgerechtigkeit waren und durch das Mietrecht vergessen. Die grossen Player, etwa die Liegenschaftsverwaltungen der Pharmaunternehmen, waren damals geradezu vorbildlich. Dies hat vor vielleicht zehn bis fünfzehn Jahren geändert. Der Zwang zur maximalen Rendite ist den Pensionskassen und den Anlagefonds mit Händen greifbar. Seither muss man mit ihnen um jeden Franken und um jeden Pfusch in einer sanieren Liegenschaft intensiv streiten. Andererseits sind wir in den Verhandlungen, die wir nach Möglichkeit anstreben, recht erfolgreich und können – manchmal mit Unterstützung durch unsere Vertrauensanwaltschaften – manche gefährliche Einigung zu standbringen. Zu diesen Dauerproblemen mit Grossinvestoren kommen seit einigen Monaten die Kleinpekulanen – jene Einzeilhausigentümer, die sich aufgrund des Basler Theaters in Mietwohnbelästigung ermutigt fühlen, nun auch noch eine kleine Abzocke auf dem Buckel der anstän-

Verstehen Sie es gar nicht, wenn jemand ein Haus erbt und nun die Chance sieht, Geld zu verdienen,



An der Wasserstrasse prallten die Interessen von Bewohnern und Besitzern einmal mehr aufeinander.



An der Wasserstrasse prallten die Interessen von Bewohnern und Besitzern einmal mehr aufeinander.

drängt werden. Die beste Massnahme gegen die Wohnungsmot, ist dass Menschen ihre Wohnung nicht verlieren.

Das heisst, der Hausbesitzer darf kein Geld verdienen?
Bernasconi: In der langjährigen Politik gestehen die Mieterverbände eine angemessene Rendite zu. Die lässt sich im Einzelfall auch berechnen, und sie ist gesetzlich und durch die Gerichtspraxis abgestützt. Aber überzogene Renditen und unfaire Mietzins gibt es nicht mit uns.

Wer macht Ihnen mehr Arbeit? Die grossen Player oder der kleine Hausbesitzer?
Leuthardt: Ich habe vor 38 Jahren mit Rechtsberatung beim Basler Mieterverband angefangen. Damals hatten wir vor allem «kleine» Vermieter, die voller Selbstgerechtigkeit waren und durch das Mietrecht vergessen. Die grossen Player, etwa die Liegenschaftsverwaltungen der Pharmaunternehmen, waren damals geradezu vorbildlich. Dies hat vor vielleicht zehn bis fünfzehn Jahren geändert. Der Zwang zur maximalen Rendite ist den Pensionskassen und den Anlagefonds mit Händen greifbar. Seither muss man mit ihnen um jeden Franken und um jeden Pfusch in einer sanieren Liegenschaft intensiv streiten. Andererseits sind wir in den Verhandlungen, die wir nach Möglichkeit anstreben, recht erfolgreich und können – manchmal mit Unterstützung durch unsere Vertrauensanwaltschaften – manche gefährliche Einigung zu standbringen. Zu diesen Dauerproblemen mit Grossinvestoren kommen seit einigen Monaten die Kleinpekulanen – jene Einzeilhausigentümer, die sich aufgrund des Basler Theaters in Mietwohnbelästigung ermutigt fühlen, nun auch noch eine kleine Abzocke auf dem Buckel der anstän-

drängt werden. Die beste Massnahme gegen die Wohnungsmot, ist dass Menschen ihre Wohnung nicht verlieren.

Verstehen Sie es gar nicht, wenn jemand ein Haus erbt und nun die Chance sieht, Geld zu verdienen,

drängt werden. Die beste Massnahme gegen die Wohnungsmot, ist dass Menschen ihre Wohnung nicht verlieren.

drängt werden. Die beste Massnahme gegen die Wohnungsmot, ist dass Menschen ihre Wohnung nicht verlieren.

drängt werden. Die beste Massnahme gegen die Wohnungsmot, ist dass Menschen ihre Wohnung nicht verlieren.

Schutthalden statt neuer Wohnungen

Wohnraum An bester Lage verodet Bauland

VON SIMON ERLANGER

Geröll, Sand, Kies: Es ist eine veritable Schutthalde, die sich an der Ecke Reussstrasse/Oberalpstrasse erstreckt. An bester Wohnlage mitten im Neuhofquartier wird ein Areal von der Fläche von zwei bis drei Einfamilienhäusern einfach sich selbst überlassen – und das schon seit Jahren. Langsam verschafft sich so im notdürftig umzäunten Areal die Natur wieder ihr Recht. Von den Rändern her überwuchern Büsche das Gelände. Pflanzpflanzen wachsen im kargen Geröll. Und auch aus dem grossen Sandkasten – Relikt einer Zwischenutzung – dürfte schon bald unter Gerüst verschwunden sein.

Der Natur überlassen
Jahzehntelang war hier ein Quartierstützpunkt der Basler Stadtreinigung komplett mit Magazinen des Tiefbaumas. Dann kam im April 2013 die Neugestaltung der Stadtreinigung. Die Werkhöfe in den Quartieren wurden aufgegeben, zugunsten zentraler Standorte. Auch an der Reussstrasse wurden die Magazine und Baracken abgerissen. Zurück blieb ein Trümmerfeld.

«Wir wollen eine sinnvolle Wohnnutzung»
Christoph Wylder, Präsident NQV Neuhof

Rund ein Jahr später eroberten Kinder die Ode. Im Rahmen einer Zwischenutzung entstand auf der Brache ein sogenannter «Kinderwerkhof». Zwischen Geröll, abgesehenen Baumstämmen und verwilderten Hecken konnten sich die Kinder des Quartiers kreativ betätigen und austoben. Für die Kleinsten richteten die Initianten aus der Nachbarschaft zwischen den spitzen Steinen einen Sandkasten ein. Die Zwischenutzung endete schon im letzten Herbst. Der verwaiste Sandkasten ist immer noch da. Schon bald ist ein Jahr lang öde das Areal wieder vor sich hin.

Mitten in einem der begehrtesten Wohnquartiere der Stadt liegt gutes Bauland brach. Ähnliches geschieht auch im Villenquartier Bruderholz. Auch dort ist zwischen Bruderholzallee und Arabienstrasse ein mehrere hundert Quadratmeter grosser ehemaliger Werkhof der Stadtreinigung sich selbst überlassen worden. Die Fundamente der abgerissenen Wirtschaftsgebäude und Garagen sind noch zu sehen. Auch hier erobert sich die Natur das Areal zurück.

Wie sieht denn eine Lösung aus bei diesen Konflikten?
Leuthardt: Wir skizzieren ständig solche Lösungen. In unseren Initiativen, in Verhandlungen mit den Behörden und mit den Investoren. Wir sind im Einzelfall recht erfolgreich.

Doch die strukturellen Probleme werden nicht gelöst, solange sich die Regierung hinter dem – nicht funktionierenden – Markt verschanz. Deshalb braucht es Massnahmen gegen die wild wachsenden Mietzins- und vor allem gegen die Kündigungen. Es braucht Sozialschutz und Sozialkassen wie in Deutschland. Die beiden Mieterschutzinitiativen, sollen Jüngeren und Neumietparteien den Weg zu bezahlbaren Mietzinsen erleichtern, und im Fall, da man in einen Rechtsstreit geschickt wird, soll das finanzielle Risiko minimiert werden. Mit unserer dritten Jubiläumssinitiative, die wir im Herbst/Winter lancieren wollen, werden wir dann grundlegende Massnahmen verlangen, um die unter Massenkündigungen, Mietzins- und Wohnungsmot leidenden Teile der Wohnbevölkerung wirksam zu schützen.

besten Wohnlage gleich zwei grosse Arealen verodet werden lässt?

Baubewilligung erteilt
Beim Tiefbauamt verweist man die bis an «Immobilien Basel». Seit 2013 liegt die Verantwortung für die betroffenen Arealen dort. Es habe eine öffentliche Ausschreibung gegeben für die Vergabe der beiden Grundstücke, so Christian Schuster, stellvertretender Leiter von «Immobilien Basel». An den Standorten seien Wohnbauprojekte vorgesehen. An der Bruderholzallee sei man mit Interessenten im Gespräch. An der Reussstrasse habe «Immobilien Basel» das Areal der «Wohnbaugenossenschaft Reussstrasse 34» im Baurecht abgegeben, so Christian Schuster. Ein konkretes Projekt liege vor. Die Baubewilligung sei erteilt. Es werde demnächst mit dem Bau begonnen.

Baubeginn verzögert
Dem widerspricht Christoph Wylder, Präsident des «Neutralen Quartiervereins Neuhof». Der Bau verzögere sich. Eigentlich wäre an der Reussstrasse Ecke Oberalpstrasse schon letzten Winter Baubeginn gewesen. Das Projekt – ein Mehrfamilienhaus mit vier Wohnungen – stocke aber, ein Genossenschaftler sei mittlerweile sogar abgesprungen.

Grund der Verzögerung sei der vom Staat verlangte und von den Genossenschaftlern verweigerte Einbau eines Liftes. Während die Genossenschaft eine einfache Überbauung mit minimalen Standards wolle, wolle der Kanton den Lift durchsetzen. Dies sei bei Genossenschaftsbaun so Vorschrift. Wie es nun weitergehen soll mit dem Neubau, sei ungewiss.

Von den Genossenschaftlern der «Wohnbaugenossenschaft Reussstrasse» konnte die Bg gestern leider niemanden für eine Stellungnahme erreichen. Der «Neutrale Quartierverein Neuhof» wünsche sich jedenfalls auf dem Areal eine sinnvolle Wohnnutzung, so der Präsident Christoph Wylder.

Dies wünscht sich auch Conrad Jauslin vom Quartierverein Bruderholz für das Areal zwischen Arabienstrasse und Bruderholzallee. Dort würden zur Zeit Gespräche mit diversen Architekturbüros geführt. Entschieden sei aber noch nichts.

Und so dürften die beiden ehemaligen Standorte der Stadtreinigung auf dem Bruderholz und im Neuhof noch weiter eine Zeit lang brach liegen.



Die Natur erobert es zur U. K. Seit 2013 verodet das Gelände an der Ecke Reussstrasse/Oberalpstrasse.

FOTO: HOLLANDSCH