

MV Basel strebt besseren Wohnschutz an

m&w: Im Kanton Basel-Stadt existiert bereits ein Gesetz über Abbruch und Zweckentfremdung von Wohnhäusern. Wie sind die Erfahrungen?

Patrizia Bernasconi: Das Basler Gesetz stammt aus den 1970er Jahren. Schon damals war die Zweckentfremdung von Wohnraum ein grosses Problem. Wohnhäuser mussten Geschäftsliegenschaften weichen, und Wohnungen wurden immer wieder in Geschäftsräume zweckentfremdet. Um solche Umwandlungen zu steuern, wurde eine Bewilligungspflicht eingeführt. Heute wenden die Behörden das Gesetz sehr large an. Die Bewilligungen werden grosszügig erteilt. Dies führt vermehrt zum Verlust von preisgünstigem Wohnraum, auf den eine wachsende Schicht der Bevölkerung angewiesen ist. Dieser Wohnraum muss durch zusätzliche Massnahmen geschützt werden.



Patrizia Bernasconi

Welche Wohnungen verschwinden am meisten?

Wir beobachten vor allem, dass Zwei- und Dreizimmerwohnungen zu grösseren Wohnungen zusammengelegt werden. Um die Umbauarbeiten zügig voranzutreiben, werden nicht selten die Mietenden hinausgeekelt. Die Begründung für solche Umwandlungen lautet, dass es zu wenig grössere

m&w | In Basel will der Mieterinnen- und Mieterverband eine Wohnschutz-Volksinitiative lancieren. Sie zielt auf die Erhaltung preisgünstiger Wohnungen ab. M&W unterhielt sich mit MV-Geschäftsleiterin Patrizia Bernasconi.

re Familienwohnungen gebe und in Basel zu viele Kleinwohnungen existieren würden, die man kaum mehr vermieten könne. Natürlich steigen die Mieten nach solchen Zusammenlegungen teils massiv an. Diese Entwicklung wird auch durch die offizielle Politik des Regierungsrates gefördert.

Wie das?

Wie andere Städte verfolgt auch Basel das Ziel, möglichst viele so genannte gute Steuerzahler anzulocken. Diese verfügen über höhere Einkommen und wollen mehr Wohnraum. Die einseitige Ausrichtung der Wohnpolitik auf diese Gruppe geht über die Mietzinsnot der breiten Schichten hinweg. Man kann mit Fug und Recht sagen, dass in einer solchen Politik der soziale Gedanke weitgehend verloren gegangen ist. Deshalb braucht es dringend eine Korrektur.

Was sieht die Volksinitiative vor?

Wir bereinigen derzeit einen Gesetzestext. Angestrebt wird eine Ergänzung des bestehenden Abbruch- und Zwecksänderungsgesetzes. Im Zentrum steht eine Bewilligungspflicht für Renovierungen. Es sollen unnötige Schein-Luxusrenovierungen und unsoziale Mietzinssprünge nach erfolgtem Umbau verhindert werden. Wir orien-

Wohnschutz in den Städten

m&w | Im Kanton Zürich lancierte der MV 1996 eine Wohnschutzinitiative, mit der preisgünstiger Wohnraum erhalten und das bestehende Wohnerhaltungsgesetz verbessert werden sollte. Sie scheiterte allerdings in der Volksabstimmung im September 1998, nach einer böswilligen Anti-MV-Kampagne. Besser ergeht es den Genfer Mietenden. Genf kennt den wohl stärksten Wohnschutz der Schweiz. Dort bedürfen Renovierungen, Umwandlungen oder Abbrüche von Wohnungen einer Bewilligung. Kriterium ist die Erschwinglichkeit der Miete für eine Mehrheit der Bevölkerung. Das Gesetz legt Höchstmieten sowie eine Mietzinskontrolle fest. Dazu gibts aber auch finanzielle Anreize für Hauseigentümer gegen das Verlotternlassen und für sanfte Renovierungen.

tieren uns dabei am Genfer Modell, das aber nicht nur Einschränkungen, sondern auch Anreize für Hauseigentümer zu beispielhaften Umbauten vorsieht.

Ist der Wohnschutz in Basel ein politisches Thema?

Leider wird das Problem fast überhaupt nicht diskutiert. Umso nötiger ist, es mit einer Volksinitiative den Anstoss dazu zu geben. Es gilt hier der irrigen Vorstellung zu begegnen, dass die hohen Sozialausgaben in Basel auf die grosse Anzahl von Einzimmerwohnungen zurückzuführen seien. In gewissen Kreisen besteht der Glaube, dass sich die Sozialaufwendungen senken liessen, wenn nur diese Wohnungen verschwinden würden. Solche falschen Ansichten müssen wir entschieden bekämpfen. Es geht nicht um die Anzahl der Zimmer, sondern um den hohen Preis von Wohnraum. Hier liegt das tatsächliche Problem.

Wann soll die Volksinitiative lanciert werden?

Im ersten Quartal 2006.

Büropaläste statt günstige Wohnungen: Der Wohnschutz in den Städten hat Lücken.

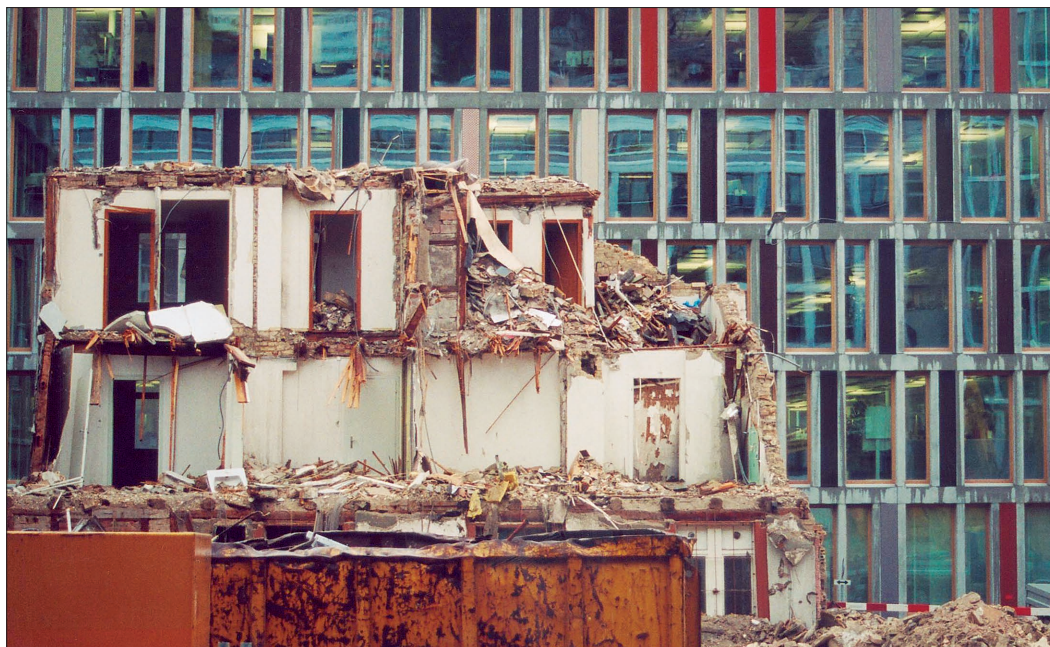


Bild m&w

Die Rechtsberatung – unser Prunkstück

In Ihrem Interesse aktiv waren wir während des ganzen Jahres. Dies zeigte sich bei den *Rechtsberatungen*, die per 1. April 2005 erfolgreich ausgebaut wurden. Erneut konnten wir Tausende Beratungen durchführen. Die hohe Zuverlässigkeit haben wir durch die Bildung von Teams erneut verbessert. So stehen Ihnen heute während jedem Beratungstermin an unserer Geschäftsstelle in Basel in der Regel drei Fachleute zur Verfügung.

Auch künftig werden wir *flexibel* reagieren können, sollte der Ansturm weiter anhalten und ansteigen.

Gemeinsam gehts besser: Betroffene Mieterinnen und Mieter im Gespräch mit den MV-Fachleuten.



Ausbau steht wie jedes Jahr auf dem Programm. Wir gehen dabei so sorgfältig wie möglich vor. Qualität steht zuoberst. Verkürzung der Wartezeiten schliesst unmittelbar daran an.

Jederzeit ist eine genügende Zahl an Miet-Fachleuten für uns tätig, deren Schulung und Weiterbildung wir permanent während des ganzen Jahres garantieren.

Etwas schwieriger gestalten sich kurze Wartezeiten in unseren *Aussenstellen*, wo – wie in Reinach – die räumlichen Verhältnisse limitiert sind. Immerhin haben wir nun aber dank dem Entgegenkommen der Gemeinde die Möglichkeit, bei vorhersehbarem Ansturm einen zweiten Beratungsraum innerhalb der Gemeindeverwaltung zu beantragen.

Ein *Geheimtipp* an unsere Mitglieder im Grossbasel-West und im Gundeli: Nutzen Sie unsere Aussenstelle in Binningen, wo ausserhalb der Schulferien jeweils am Dienstag ab 17.30 Uhr in der Gemeindeverwaltung (Tram 2, allenfalls Dieselbus 34 bis «Hohle Gasse», also bloss eine Haltestelle weiter als «Zoo Dorenbach») unsere Fachleute auf Sie warten.

Aufgewertet haben wir auch unsere *Wohnfachberatung*. Zusätzlich zu den Standard-Dienstleistungen – Einzugsberatung, Mängelberatung während der Mietdauer und Auszugs-Vorberatung – bieten wir auch wieder die

Wohnungsabgabebegleitung an. Es hat sich einfach gezeigt, dass es keine andere Stelle gibt, die der Mieterseite zuverlässig Hilfe bietet gegen das häufig lehrerhafte und auch sonst unangenehme Auftreten der Vermieterseite bei der Wohnungsabgabe.

Zu einer *Verbilligung* führt in den meisten Fällen die Tatsache, dass wir die Preise der Wohnfachberatung vereinheitlicht haben. Besonders attraktiv ist das «Gesamtpaket» zur Abgabe, bestehend aus einer bis zu einstündigen Vorberatung in Ihrer Wohnung und der Begleitung zum Abgabetermin im Umfang einer weiteren Stunde, beides zusammen für 180 Franken.

Ob sich dies für Sie *lohnt*, entscheiden Sie am Besten, nachdem Sie sich von unserem Sekretariat die Unterlagen zur Wohnfachberatung haben zusenden lassen! Bedenken Sie bitte: Eine Wohnfachberatung ersetzt keine Mietrechtsberatung. Und oberstes Gebot der Rechtsberatung bei der Wohnungsabgabe ist weiterhin: «Unterzeichnen Sie kein Abnahmeprotokoll!» Dort sollten Sie standhaft bleiben, ansonsten verlieren Sie unter Umständen unnötig viel Geld.

Mieterinnen- und Mieterverband Basel

Postadresse

MV Basel
Rebgasse 1, PF 396, 4005 Basel
E-Mail: info@miet.verband.basel.ch
www.mieterverband.ch/basel

Sekretariat und Administration

Tel. 061 666 60 90 (keine Rechtsauskünfte) Fax 061 666 60 98
Mo-Fr 9-12h, Mo-Do 13-16h

Persönliche Rechtsberatung Basel

Mo-Do 17-18.30h (Mo und Do auch für Nichtmitglieder), Rebgasse 1 (Gewerkschaftshaus)

Liestal

Mo 17.30-19h, Rebgasse 15 (Advokaturbüro)

Binningen

Di 17.30-19h, Curt Goetz-Str. 1 (Gemeindeverwaltung)

Reinach

Mi 17.30-19h, Reinach, Hauptstrasse 10 (Gemeindeverwaltung)

Pratteln

Do 17.30-19h, Bahnhofstrasse 1 (Advokaturbüro)

Alle persönlichen Rechtsberatungen sind öffentliche Sprechstunden ohne Voranmeldung. Sie sind für Mitglieder kostenlos; Nichtmitglieder bezahlen 40 Franken

Telefonische Rechtsberatung (Hotline)

Tel. 061 666 69 69, Mo-Fr 9-12h, Mo-Do 13-16h.

Für Mitglieder kostenlos. Nichtmitglieder bezahlen 30 Franken

Wohnfachberatung

Nur für Mitglieder. Termine auf Anfrage beim Sekretariat. Angebote: Ein-

zugsberatung oder Mängelberatung oder Auszugsberatung oder Abgabebegleitung. Kosten: 100 Franken pauschal pro Beratungstermin (max. 60 Minuten). 180 Franken für «Auszugspaket» (Vorberatung inkl. Abgabebegleitung).

Schriftliche Anfragen

Senden Sie uns Kopien aller Unterlagen, die zur Beantwortung Ihrer Fragen nötig sind. Die Beantwortung erfolgt ausschliesslich telefonisch. Geben Sie uns deshalb Ihre Telefonnummer bekannt, unter der Sie tagsüber erreichbar sind.

Für Mitglieder kostenlos, Nichtmitglieder bezahlen nach Aufwand, mindestens jedoch 40 Franken.