

§

GRUNDEIGENTÜMER UNTER DRUCK

Im Zeichen des Wohnschutzes erlassen diverse Kantone gesetzliche Grundlagen, welche die Eigentumsgarantie von Grundeigentümern einschränken. Die Palette an Vorschriften und Verboten ist breit und bei Investitionsentscheiden zu beachten.

Eigentumsgarantie

Die Eigentumsgarantie wird als Grundrecht in Art. 26 BV geschützt. Ihre Einschränkung bedarf einer gesetzlichen Grundlage, muss im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein. Bezahlbarer Wohnraum liegt im öffentlichen Interesse. Wenn aber in die Eigentumsgarantie eingreifende Vorschriften die Wohnungsnot nicht zu lindern vermögen, sind sie ungeeignet und damit unverhältnismässig.

Kanton Basel-Stadt

Basel-Stadt hat seit Inkrafttreten des neuen Wohnraumfördergesetzes samt Wohnraumschutzverordnung den wohl strengsten Wohnschutz der Deutschschweiz. Die Revision infolge der Initiative «Ja zum ECHTEN Wohnschutz» trat Ende Mai 2022 in Kraft. Seither bedürfen insbesondere die Sanierung, der Umbau und der Ersatzneubau von Wohnungen einer Spezialbewilligung, welche an strenge Vorgaben bezüglich Mietzinsgestaltung sowie an ein Rückkehrrecht der Mieter gekoppelt ist. Der maximale Mietzinsaufschlag wird von der Wohnschutzkommission festgelegt und kontrolliert.

Bürgerliche Verbände kritisieren die Revision scharf. Es werde zu wenig saniert und die Stadt verlottere. Der Wohnschutz werde dadurch nicht gefördert – im Gegenteil. Genf kenne seit 40 Jahren ein strenges Wohnschutzgesetz, wobei sich dort die Wohnungsnot nicht reduziert, sondern verschärft habe. Tatsächlich stellen in Basel Immobilienbesitzer wie die Baloise derzeit Gebäudesanierungen bewusst zurück und investieren stattdessen in anderen Kantonen.

Der Unmut in Basel wächst. Zuletzt wurden mehrere Vorstösse zur Abschwächung des Wohnschutzgesetzes im Grossen Rat angenommen. Doch bereits am 24. November 2024 muss die Bevölkerung über die Initiative «Basel baut Zukunft» abstimmen. Demnach soll die Hälfte des Wohnraums, der auf Transformationsarealen (Klybeck, Volta, Dreispitz, Wolf) geschaffen wird, gemeinnützig ausgestaltet und in Kostenmiete (also maximal kostendeckend) vermietet werden. Der Gegenvorschlag der Regierung will kleinere Areale (< 15 000 m²) von der Regelung ausnehmen und die Kostenmiete bei grösseren Arealen auf einen Drittel der Wohnungen beschränken – was immer noch einschneidend wäre.

Andere Kantone

In Zug wurde im Juni 2023 die Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» angenommen, welche 40% preisgünstige Wohnungen im zusätzlich erstellten Wohnraum des dicht besiedelten Gebiets verlangt und die Stadt Zug zum Landerwerb zwecks Erstellung günstiger Wohnungen verpflichtet.

In Zürich wurde im Februar 2024 eine Initiative eingereicht, die den Wohnschutz ähnlich wie in Basel verschärfen will. Und in Bern wurde infolge der Initiative «Für bezahlbare Wohnungen» die städtische Bauordnung derart ergänzt, dass ein Drittel der Wohnungen als preisgünstiger Wohnraum erstellt und in Kostenmiete vermietet werden müssen.

Die Kantone Genf und Waadt kennen sogar ein gesetzliches Vorkaufsrecht an Grundstücken, die der Staat für den gemeinnützigen Wohnungsbau verwenden möchte. Will der Eigentümer sein Grundstück verkaufen, kann der Staat

sein Vorkaufsrecht ausüben.

Kanton Basel-Landschaft

Im Kanton Basel-Landschaft sind vergleichbare wohnschutzmotivierte Eingriffe bisher ausgeblieben. Grundeigentümer und Investoren tun indessen gut daran, die Entwicklungen genau zu beobachten.



Raphael Butz, LL.M. ist Partner bei der VISCHER AG. Er berät seine Klienten insbesondere in Streitfällen im Bau- und Immobilienrecht, Mietrecht, Vertrags- und Handelsrecht und vertritt ihre Interessen in gerichtlichen und behördlichen Verfahren. Raphael Butz ist Mitglied des HEV.



Moritz Jäggy, LL.M. ist Partner bei der VISCHER AG. Er berät seine Klienten regelmässig bei Immobilientransaktionen sowie Entwicklungsprojekten und unterstützt sie im Bereich Miete. Er wohnt mit seiner Familie in Biel-Benken und ist Mitglied des HEV Therwil Ettingen Biel-Benken.