

Kampf gegen zu hohe Mieten

Genossenschaften bauen wieder mehr und bieten Mietern in Privatliegenschaften Hilfe zur Selbsthilfe

Von Dina Sambar

Basel. Es ist ein Teufelskreis: In Basel ist der Wohnraum knapp. Laut Definition des Bundesamtes für Wohnungswesen herrscht in der Stadt am Rheinknie bei einer aktuellen Leerstandsquote von nur 0,4 Prozent seit einigen Jahren sogar Wohnungsnot. Durch die hohe Nachfrage werden Häuser zu attraktiven Rendite- und Spekulationsobjekten, die zu überhöhten Preisen verkauft werden können. Mit jedem spekulativem Verkauf steigt der quartierübliche Mietzins, was die Häuser noch attraktiver macht. Leidtragende sind jene Einwohner, welche sich diese in die Höhe getriebenen Mieten nicht mehr leisten können.

Um diesen Kreislauf zu durchbrechen, hat in den letzten Jahren eine Bewegung wieder Fahrt aufgenommen, die vor allem in der Zwischenkriegszeit und nach dem zweiten Weltkrieg boomte. Wie zu Zeiten der Industrialisierung, als erschwinglicher Wohnraum für Arbeiter geschaffen werden musste, bauen Wohnbaugenossenschaften wieder vermehrt Häuser und vermieten die Wohnungen ohne Gewinn zum Selbstkostenpreis.

Spatenstich am Montag

«Genossenschaftlicher Wohnungsbau ist ein Marathon. Doch wir sind auf gutem Weg», sagt Jörg Vitelli. Der SP-Grossrat ist Präsident des Verbandes Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz. Er gehört zu den treibenden Motoren des neuen Aufschwungs. Auch für die Stadt Basel und insbesondere Finanzministerin Eva Herzog hat Vitelli diesbezüglich nur lobende Worte.

Nach 50 Jahren ohne Bautätigkeit legte gestern beispielsweise die Eisenbahner Baugenossenschaft beider Basel (EBG) den Grundstein für einen zwölf Millionen Franken teuren Neubau an der Redingstrasse. Hier sollen fünf 2,5-, zwölf 3,5- und eine 4,5-Zimmerwohnungen entstehen (siehe Box links). Vor zwei Monaten lud der Wohnbau-Genossenschaftsverband Nordwest zum Spatenstich am Schorenweg, wo für 41 Millionen Franken 94 Wohnungen gebaut werden und beim Felix-Platter-Spital plant die Baugenossenschaft Wohnen und Mehr auf dem 36 000 Quadratmeter grossen Areal rund 500 neue Wohnungen. Ein Teil dieser Bauten stehen auf Kantonsboden, der im Baurecht abgegeben wurde. Insgesamt sollen in den nächsten Jahren tausend neue Genossenschaftswohnungen auf kantonalem Grund entstehen. «Der Virus breitet sich aus», freut sich Vitelli.

Solche Wohnungen sind heiss begehrt und meist schon fast ausgebucht, bevor sie überhaupt gebaut wur-



Zwei verschiedene Genossenschafts-Typen. An der Redingstrasse legte die EBG gestern den Grundstein zu einem Neubau (Illustration links). Rechts steht Daniel Gelzer, Vorstandsmitglied der Genossenschaft Miethäuser Syndikat, an der Klybeckstrasse vor einem der selbstverwalteten Häuser. © SSA Architekten/Foto Christian Merz



den: «Wir könnten den Neubau bereits jetzt dreimal füllen», sagt Susanne Eberhart, Präsidentin der EBG. Auch für die älteren EBG-Liegenschaften gibt es lange Wartelisten. «Ich kann mir durchaus vorstellen, dass wir in Zukunft erneut bauen. Solche Entscheide werden jedoch an der GV von den Genossenschaftlern gefällt», sagt Eberhart, die Wohnbaugenossenschaften die «Wohnform der Zukunft» nennt.

Zum jetzigen Zeitpunkt stellen gemeinnützige Wohnbauträger rund zehn Prozent des Wohnangebots in Basel. «Das ist eine gute Basis», sagt Vitelli. Das grosse Vorbild ist jedoch Zürich, mit einem Anteil von über

20 Prozent. Zudem hat das Volk dort entschieden, dass bis 2050 jede dritte Mietwohnung gemeinnützig sein soll. «Dass es auch hier mehr solche Wohnungen braucht, ist klar. Familien mit tiefem bis mittlerem Einkommen sind auf diesen bezahlbaren Wohnraum angewiesen», so Vitelli.

Kollektives Eigentum

Mieter können sich auch selber helfen. Wohngenossenschaften wie die Gewona Nord-West, Gnischter oder die Genossenschaft Miethäuser Syndikat fördern ein anderes, weniger bekanntes System des genossenschaftlichen Wohnens. Sie bewahren günstigen Wohn-

raum, indem sie zum Verkauf stehende Häuser erwerben, falls die Mieter Eigeninitiative zeigen und sich der Genossenschaft anschliessen (siehe Box rechts). «Altbauten sind ein wichtiger Bestandteil des genossenschaftlichen Wohnens», sagt Daniel Gelzer, Arzt und Vorstandsmitglied der Genossenschaft Miethäuser Syndikat.

Einerseits könne in Basel nicht endlos gebaut werden und andererseits seien Wohnungen in Altbauten preisgünstiger als in Neubauten.

Im Februar wurde im Grossen Rat eine Motion überwiesen, wonach der Kanton Genossenschaften beim Kauf einer Liegenschaft mit einer Bürgschaft

unterstützen soll. Im Sommer will der Verband Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz gemeinsam mit Ivo Balmer vom Miethäuser Syndikat die Kampagne «Soziale Nachlassplanung» starten, um bestehende Häuser in gemeinnützige Hänge zu führen. «Es gibt in Basel viele anständige Hausbesitzer, die nicht das letzte Geld aus den Mietern pressen wollen», sagt Vitelli. Diese, vor allem ältere Eigentümer, werden gebeten, ihre Häuser (eventuell mit einem Wohn- oder Nutzungsrecht) bereits zu Lebzeiten an Genossenschaften zu verkaufen. Denn, so Vitelli und Gelzer: «Wenn die Häuser in der Erbmasse sind, geht es nur noch ums Geld.»

Die Wohnungen der Industriearbeiter

Wohnbaugenossenschaften. Ein typisches Beispiel für Wohnbaugenossenschaften ist die Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel (EBG). 1911 wurde sie auf Initiative der SBB gegründet, um deren Arbeitern trotz akuter Wohnungsnot bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Mittlerweile bestehen keine Vorschriften mehr, wie viel Prozent der Bewohner bei den SBB angestellt sein müssen: «Natürlich hat es historisch gewachsen noch immer viele Eisenbahner. Diese sind auch weiterhin willkommen. Unser Hauptkriterium bei der Auswahl ist jedoch, ob die Kandidaten gewillt sind, die Genossenschaft mit

Engagement mitzutragen», sagt EBG-Präsidentin Susanne Eberhart. Dafür profitieren die Bewohner von erschwinglichen und stabilen Mieten. Nach einer Bewährungsfrist von einem Jahr werden die Mieter zu Genossenschaftlern und geniessen einen erhöhten Kündigungsschutz. Der EBG ist eine gute Durchmischung ihrer Bewohner wichtig. In ihren Liegenschaften sollen junge und alte Menschen, Familien und Singles wohnen. Im Neubau der SSA Architekten an der Redingstrasse (siehe Bild) geht diese Idee so weit, dass sich sogar der Grundriss der Wohnungen an die jeweiligen Lebensumständen anpassen lässt.

Selbstverwaltetes Wohnen nach Kauf

Wohngenossenschaften. Droht den Mietern der Verkauf des von ihnen bewohnten Hauses, können sie bei Genossenschaften wie der Genossenschaft Miethäuser Syndikat Unterstützung suchen. Die Mieter treten der Genossenschaft bei und ihre Einlagen werden Teil des Eigenkapitals, das die Genossenschaft benötigt, um die Liegenschaft zu kaufen. «Wir empfehlen den Mietern früh mit den Eigentümern Kontakt aufzunehmen. Am besten noch bevor eine Verkaufsabsicht bekannt ist», sagt Daniel Gelzer von der Genossenschaft Miethäuser Syndikat. Wenn ein Makler eingeschaltet wurde, sei es meist zu spät. Denn Ban-

ken finanzieren nur 80 Prozent des realen Wertes einer Liegenschaft. Alles was darüber hinaus geht, müssen die Genossenschaften selber aufreiben. Teure Maklerpreise können sich diese kaum leisten. «Ältere Besitzer haben oft eine emotionale Bindung zu ihrem Haus. Wir bezahlen zwar weniger, können dem Eigentümer jedoch garantieren, dass wir die günstigen Mieten in seinem Sinne erhalten», sagt Gelzer. So sollen möglichst viele Häuser nachhaltig der Spekulation entzogen werden. Die einzelnen Hausgemeinschaften sind im Gegensatz zu den Wohnbaugenossenschaften aus der Zwischenkriegszeit selbstverwaltet.