



*Beat Leuthardt, Co-Geschäftsleiter Basler Mieterverband (links) und Ivo Balmer, Vorstandsmitglied der wohnbaugenossenschaften nordwestschweiz sowie Präsident des Mietshäuser Syndikats.*

## WIRKSAMER SCHUTZ VOR KÜNDIGUNGEN

Am 9. Februar 2020 wird über die nationale Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» abgestimmt. Im Interview erklären Beat Leuthardt, Co-Geschäftsleiter des Mieterverbands Basel und Ivo Balmer aus dem Vorstand WBG-NWCH, weshalb es enorm wichtig ist, auch Genossenschafferinnen und Genossenschaffer zu mobilisieren.

### Interview mit Beat Leuthardt und Ivo Balmer

**Herr Leuthardt, das Ziel der Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» ist es, gesamtschweizerisch einen Schnitt von 10 Prozent an genossenschaftlichem Wohnungsbau zu erreichen. In Basel-Stadt sind jetzt schon 11 Prozent der Wohnungen in Händen von Genossenschaften. Sie könnten sich also zurücklehnen.**

**Beat Leuthardt:** Der Basler Mieterverband ist bekannt dafür, sich ins Zeug zu legen, zumal es auf dem Wohnungsmarkt viele Probleme gibt. Wohnbaugenossenschaften waren für uns immer Vorbilder. Wenn wir die Initiative mit voller Kraft unterstützen,

werden die Genossenschaffer weiter gestärkt – und das ist in unserem Sinn. Sollten wir in Basel-Stadt Erfolg haben, wäre das ein starkes Zeichen an die Adresse der Regierung, die uns immer wieder angreift.

### **Die linke Regierung greift den Mieterverband an?**

**B. L.:** Basels Regierung ist rot-grün-schwarz. Dank der neugewählten Regierungsrätin Tanja Soland werden wir eine von sieben Personen haben, von der wir glauben, dass sie sich sehr für den Wohnschutz engagieren wird. Wir leben mit starken Gegenkräften. Die Abstimmung über die Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» ist aber keine Frage, ob jemand links oder rechts steht, sondern, ob man die jetzige Wohnbevölkerung vor Kündigungen schützen will. Da ist der Mieterverband konservativ.

### **Mit neuen Arealen wie Lysbüchel, Walkeweg oder Klybeck hat man aber das Gefühl, dass sich etwas bewegt in dieser Stadt, oder nicht?**

**Ivo Balmer:** Bei diesen Transformationsarealen geht tatsächlich etwas und das ist gut so. Der Grundstein dafür wurde mit dem neuen Wohnraumförderungsge-



*Eine günstige Wohnung zu finden ist schwierig.*

setz 2014 gelegt. Dieses beinhaltet die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Ein weiterer Schritt war die erfolgreiche Abstimmung zur Bodeninitiative im Jahr 2016. Ab diesem Zeitpunkt war klar, öffentliches Land wird in der Regel im Baurecht abgegeben. Aber es geht auch um die Bestandsbauten und um den kommunalen Wohnungsbau. Da ist der Kanton seit den vier erfolgreichen wohnungspolitischen Abstimmungen von letztem Jahr in der Verantwortung.

**B.L.:** Wir haben eine weitere Perspektive, als immer nur gegen unfaire Investoren vorzugehen. Unser Verband ist 128 Jahre alt, der älteste Mieterverband der Schweiz. Seit 128 Jahren haben wir die Hoffnung, dass sich die Wohnsituation in der Schweiz verbessert. In Basel-Sadt kann niemand sicher sein, von Kündigungen verschont zu werden.

**Die Initiative möchte auch, dass Gemeinde und Kantone ein Vorkaufsrecht für Grundstücke erhalten, um diese dem gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Was hilft das?**

**B.L.:** Liegenschaften können so eher der Spekulation entzogen werden. In Basel will die Regierung aber das Ergebnis der Abstimmung abwarten, bevor sie das Vorkaufsrecht vorantreibt. Deswegen ist es wichtig, dass wir noch mehr Rückendeckung durch die Abstimmung erzielen. Wir haben 2018 mit 4 x Ja unsere Mietwohnschutzabstimmungen gewonnen. Aber umgesetzt wurde bis jetzt noch sehr wenig.

**Weshalb verhält sich die Regierung so passiv aus Ihrer Sicht?**

**B.L.:** Die Regierung ist investorenfreundlich. Basels Wohlstand wird damit in einen Zusammenhang ge-

bracht. So können möglichst viele Investoren fuhrwerken, wie sie das am Schorenweg tun. (Anmerk. Red.: 196 Mietparteien erhielten im Frühjahr 2019 die Kündigung wegen einer Gesamtsanierung. Es läuft eine Sammelklage des Mieterverbands.) Wir sagen, Investoren dürfen Rendite machen, aber diese muss fair sein. Die Genossenschaften mit ihrer Kostenmiete sind da Vorbild.

**I.B.:** Für mich sind Regierungen immer reaktiv, deshalb gibt es ja politische Parteien, Verbände und Initiativen.

**Der Fall Schorenweg ist ja sicher kein Einzelfall.**

**B.L.:** Es ist ein Flächenbrand. Wir haben eine lange Liste von ähnlichen Fällen in jedem Quartier. Der Anlagedruck der Investoren ist überall gross. Wenn man nach aussen suggeriert, dass auf dem Wohnungsmarkt alles in Ordnung sei, lädt man zu einem solchen Gebahren ein. Nach der 4xJa-Abstimmung verfiel die Immobilienbranche in eine Schockstarre, ein Jahr lang geschah praktisch nichts. Als die Branche aber gemerkt hatte, dass Basel-Stadt nichts unternimmt, obwohl die Regierung dazu verpflichtet wäre, dem Treiben Einhalt zu gebieten, wurde sie wieder frech. Wir spüren das in unserem Alltag.

**I.B.:** Alle grossen Städte in Europa kämpfen mit denselben Problemen. Deswegen sind Genossenschaften interessant, weil sie ein erfolgreiches Gegenmodell sind. Und deshalb werben wir in dieser Abstimmung auch so selbstbewusst mit dem Slogan «Wohngenossenschaften – die beste Wohnform.» Gäbe es nur Genossenschaften, bräuchte es keine weiteren politischen Regulierungen mehr. Natürlich ist das eine Utopie, aber es geht um jeden Quadratmeter Boden, der durch den gemeinnützigen Wohnungsbau langfristig gesichert wird.

**Bei neuerstellten Genossenschaftsbauten kann der Anteilschein schon mal 50'000-60'000 Fran-**



**«Wenn die Initiative angenommen wird, ist das eine klare politische Botschaft.»**

**Ivo Balmer**



Pläne am Walkeweg  
beim Dreispitz.

**ken betragen. Ist genossenschaftliches Wohnen tatsächlich für alle machbar?**

**I.B.:** Ja und Ja. Es ist so, dass bei gewissen Wohn-genossenschaften das Anteilsscheinkapital bei neu-erstelltem Wohnraum hoch ist. Aber es gibt in der Branche auch verschiedene und erprobte Strategien: Erstens: Schon länger bestehende Wohngenossen-schaften brauchen deutlich weniger neues Anteils-scheinkapital von den Mietern. Zum Beispiel braucht es bei der wgn lediglich eine normale Mietkaution und die Mietpartei kann freiwillig der Genossenschaft bei-treten. Zweitens kann Anteilsscheinkapital solidarisch genossenschaftsintern oder extern substituiert wer-den. Immer mehr Wohngenossenschaften gehen den Weg einer eigenen Darlehenskasse.

**Gibt es auch einen Stadt-Land-Konflikt? In den Städten sind die Leute eher gewohnt, in Genossenschaften zu leben. Auf dem Land ist diese Wohnform noch nicht sehr verbreitet, besonders in sehr ländlichen Gegenden.**

**I.B.:** Gerade das Wohneigentum ist für die Mehrheit der Bevölkerung unerschwinglich geworden. Das ist eine direkte Auswirkung der Niedrigzinssituation. Weil der Druck für die Investoren in den Städten zunimmt, weichen sie aufs Land aus. Dort entstehen die Investi-tionsruinen. Zu viele Wohnungen werden an falschen Orten gebaut. Die Initiative ist auch für ländliche Ge-genden sinnvoll, denn Genossenschaften sind auch dort gute Ergänzungen zum bestehenden Markt.

**B.L.:** Die Probleme sind überall die gleichen. Die frü-herere Wohnpolitik ging dahin, dass, wer sich in der Stadt keine Wohnung leisten kann, halt aufs Land aus-

weichen müsse. Aber wir wollen, dass alle Menschen, die in Basel leben, hier wohnen bleiben können.

**Das ist aber noch lange kein Mittel gegen hohe Mieten.**

**B.L.:** Die Wohnschutzinitiative von 2018 will nur, dass alle Mietenden geschützt sind, ob sie jetzt 1000 oder 1500 Franken Miete bezahlen. Dass eine ältere Frau am Schorenweg, die noch fit ist, sagen muss: «Dann geh ich jetzt halt ins Altersheim» – das wollen wir nicht. Es kann nicht sein, dass die Leute, die hier lan-ge gelebt und immer Miete bezahlt haben, plötzlich auf der Strasse stehen. Die nationale Abstimmung vom 9. Februar 2020 soll hier indirekt helfen.

**Inwiefern sind die vielen Single-Haushalte in den Städten problematisch?**

**I.B.:** Gerade Genossenschaften können gut am bes-ten auf den demografischen Wandel reagieren. Übrigen: Die Quadratmeterzahl pro Person beträgt bei den Genossenschaften im Schnitt 38m<sup>2</sup>, das ist deut-lich unter dem Schweizer Durchschnitt. Zudem kön-nen die Leute bereits in der Planung in die Projekte integriert werden.

**B.L.:** Wie gross ist der ökologische Fussabdruck, den wir beim Wohnen hinterlassen? Weil nun wieder Single-Wohnungen gefragt sind, werden aus einer Wohnung zwei, wie gerade ein Fall an der Hammer-strasse zeigt. Dort geht es aber wieder nur um die Rendite.

**Sie haben auch Angst, dass energetische Sanie-rungen die Mietzinse massiv erhöhen. Die Vermie-**



**«Wir wollen, dass alle Menschen, die in Basel leben, hier wohnen bleiben können.»**  
**Beat Leuthardt**

**ter erhalten Subventionen, wenn sie energetisch sanieren. Hier will die Initiative ebenso einen Riegel schieben.**

**I.B.:** Auch Genossenschaften sanieren energetisch. Die jeweilige Mietzinserhöhung fällt dann aber sehr moderat aus. Das zeigt, dass es machbar ist. Das ist das Erfolgsmodell des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Dank der Kostenmiete kostet hier Wohnraum eben gerade soviel, wie es eben kostet.

**B.L.:** Das Problem der energetischen Sanierung wird jetzt schon missbraucht. Massenkündigungen erfolgen ständig mit diesem Argument. Die Branche hat den Zeitgeist des Klimawandels erkannt. Unter diesem Stichwort machen Investoren, was sie wollen, nämlich Rendite. Wieder das Beispiel Schorenweg: Ursprünglich ging es nur um eine Fassadenrenovation. Dann entschied sich die Besitzerin plötzlich, 28 Millionen reinzubuttern und die Küchen innerhalb der Wohnungen zu verschieben, Terrassen aufzuheben, den Lift nochmals zu sanieren.

**Welche Prognose machen Sie für die Abstimmung am 9. Februar 2020?**

**B.L.:** So wie der Bundesrat verkündet, dass auf dem Wohnungsmarkt alles in Ordnung sei, wäre es ein Wunder, diese Initiative gesamtschweizerisch zu gewinnen. In Basel hoffe ich, möglichst gut abzuschneiden. Froh und dankbar wäre ich um ein Resultat von deutlich über 50,1 Prozent für die Initiative. Ich befürchte, dass wir die 62 Prozent vom letzten Mal nicht erreichen, denn die Diskussion ist eine andere als 2018. Aber in Basel zu verlieren wäre für die gesamte Wohnbevölkerung ganz schlecht, also gerade auch für Personen in Wohngenossenschaften.

**I.B.:** In Basel werden wir hoffentlich gewinnen. Wir haben hier eine stabile, breit abgestützte wohnpolitische Bewegung. Gesamtschweizerisch werden wir wohl leider eine Niederlage einstecken. Aber die Abstimmungslandkarte wird so aussehen, dass die Initiative in den Städten und Agglomerationsräumen eher angenommen wird. Mit einem möglichst guten Abstimmungsergebnis werden wir als Branche gestärkt hervorgehen.

**Herr Leuthardt, Herr Balmer, besten Dank für das Gespräch.**

*Die Fragen stellte Claudia Kocher.*

## Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen»

Die Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» will den gemeinnützigen Wohnungsbau fördern und damit mehr bezahlbaren Wohnraum für alle schaffen. Bundesrat und Parlament lehnen die Volksinitiative ab. Die Abstimmung findet am 9. Februar 2020 statt.

### Um was es geht:

Viele Menschen erhalten die Kündigung ihrer langjährigen Mietwohnung, weil das Haus abgerissen und durch einen Luxusbau ersetzt wird. Immer weniger Menschen finden eine bezahlbare

Wohnung – trotz tiefster Zinsen und Teuerung. Schuld an den rasant steigenden Mietpreisen ist die Spekulation. Darum hat der Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz mit einer breiten Allianz die Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» lanciert. Die Initiative möchte unter anderem ein Vorkaufsrecht für Kantone und Gemeinden sowie die stetige Erhöhung von gemeinnützigem Wohnraum.

Weitere Informationen:

<https://bezahlbare-wohnungen.ch>