

Wie die Basler Wohnpolitik in Bewegung geriet

Die Wohnfrage ist in Basel-Stadt politisiert. In neun Abstimmungen seit 2016 konnten bedeutende wohnpolitische Errungenschaften erreicht werden. Basis dafür war ein breit abgestütztes Bündnis, eine sehr aktive Mieter:innen-Lobby und eine SP mit klarem wohnpolitischen Fokus.

Einer der versiertesten Basler Politkommentatoren, Peter Knechtli, schrieb 2021 unter dem Titel «Die Habenden und die Nicht-Habenden» in einer Bilanz zur Wohnpolitik in Basel-Stadt: «Der Mieter-Lobby ist es in den letzten Jahren gelungen, den Status der Wohnungsmietenden [...] als soziale Frage zu thematisieren. In der Bevölkerung scheint sich die Einsicht durchzusetzen, dass die systemisch bedingte Abhängigkeit der Mietenden von den Besitzenden im Sinne eines sozialen Ausgleichs einen Schutzanspruch rechtfertigt.»¹ Wie ist es so weit gekommen?

Basel-Stadt verzeichnete vergleichsweise erst spät wieder einen Bevölkerungszuwachs. Eine kantonale Wohnpolitik war inexistent, abgesehen vom Programm «Logis Bäle», mit dem hochpreisiger Wohnraum für gute Steuerzahler:innen geschaffen wurde. Einen ersten Wendepunkt brachte das neue Wohnraumförderungsgesetz (WRFG). Seitdem ist die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus zur Kostenmiete auch in Basel-Stadt wieder kantonal verankert. Ein Erfolg für den Regionalverband der gemeinnüt-

zigen Wohnbauorganisationen und die SP, welche das WRFG prägten. Allerdings wurde dabei zum Leidwesen des lokalen Mieter:innen- und Mieterverbandes (MV) der Abbruchschutz über Bord geworfen, statt mit einem Wohnschutz ergänzt.

Die Basler Wohngenossenschaften schlummerten während Jahrzehnten politisch unbeachtet im Dornröschenschlaf und verwalteten rund 10 Prozent der Wohnungen im Kanton. Ab den 2010er-Jahren kam ein neuer Wind auf und der Kanton begann dem gemeinnützigen Wohnungsbau wieder Flächen im Baurecht zur Verfügung zu stellen. Bis heute sind rund 1500 neue gemeinnützige Wohnungen entstanden. Die private Stiftung Habitat unterstützte diese gemeinnützige Wohnungsbau-Pionierphase mit eigenen Arealentwicklungen, teilweise in enger Kooperation mit jungen Wohngenossenschaften. Politisch engagierte sich die Stiftung bei der breit abgestützten Bodeninitiative, welche dazu führte, dass die Bodenflächen im öffentlichen Eigentum in Basel-Stadt nicht kleiner werden dürfen.

“ Mit der Massenkündigung 2016 an der Mülhauserstrasse im St.-Johann-Quartier erhielt die Gentrifizierung ein Gesicht. ”

Eine wohnungspolitische Bewegung der Bewegungen entsteht

In den 2010er-Jahren zeigten sich die verheerenden Folgen einer politisch unregulierten Stadtaufwertung. Der alleinige Fokus auf Neubau konnte die Verdrängung aus den noch bezahlbaren Wohnungen logischerweise nicht bremsen. Das Bevölkerungswachstum traf unvermittelt mit dem internationalen Trend der Finanzialisierung im Immobiliensektor zusammen. Renditeorientierte Immobilienkonzerne weiteten ihre Bestände aus und sanierten diese in reiner Rendite-logik. Das führte zu Massenkündigungen und steigenden Mieten. Mit der Massenkündigung 2016 an der Mülhauserstrasse im St.-Johann-Quartier erhielt die Gentrifizierung ein Gesicht. Angeführt von Bewohner:innen mit Rollatoren zog eine Demo vom St. Johann vor das Rathaus. Die Aufwertung des ehemaligen Arbeiterquartiers (durch Novartis-Campus und Verlegung des Strassenverkehrs in den Untergrund) führte zur beschleunigten Vernichtung von bezahlbarem Wohnraum. Dass die kantonseigene Pensionskasse eine Renditesanierung in einem von eigenen Rentner:innen bewohnten Haus

¹ Siehe <https://www.onlinereports.ch/Kommentare.148+M53b2b9eeded.0.html>

vornahm, machte die Absurdität des aktuellen Wohnungsmarktes auch für bürgerliche Wähler:innen sichtbar. In den nicht weniger als neun wohnpolitischen Abstimmungsvorlagen seither gab es Ja-Anteile deutlich über das linke Lager hinaus.

Mit Distanz lässt sich diese Umbruchszeit als Bewegung der Bewegungen beschreiben. Die verschiedenen Akteur:innen tauschten sich regelmässig aus. So konnte der gemeinnützige Wohnungsneubau nicht mehr gegen den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum ausgespielt werden. Diese fruchtbare Bündnisarbeit kumulierte in der 4xJa-Kampagne, welche im Juni 2018 mit grosser Zustimmung zur kantonalen Verankerung eines ausgeprägten Wohnschutzes und einem Recht auf Wohnen führte. Dieser zweite wohnpolitische Grosseffort war nur möglich, weil sich Initiativen aus den Quartieren zusammen mit dem beharrlichen Mieterinnen- und Mieterverband, aktiven Altersorganisationen und sozialen Organisationen (von der Heilsarmee bis zur Gassenarbeit) gemeinsam mit den rotgrünen Parteien engagierten. Nicht zuletzt entfaltete das ambitionierte wohnpolitische Programm der kantonalen SP, welches 2017 verabschiedet wurde, seine Wirkung, weil darin in vielen Bereichen konkrete politische Massnahmen skizziert wurden.

Der lange Weg zum Wohnschutz

Der Basler MV wehrte sich in schier grenzenlosem Engagement auf der Grundlage bestehenden Rechts gegen Massenkündigungen. Er war aber auch immer politisch aktiv. Angelehnt an bestehende Wohn-

schutzgesetzgebungen (Genf und Waadt) sollte nun erreicht werden, dass Wohnraum primär den Bedürfnissen der Menschen und nicht Renditeinteressen dient. Im Rahmen der 4xJa-Kampagne wurde in einem ersten Schritt ein Verfassungsartikel zum Schutz vor Verdrängung erreicht. Wegen der hartnäckigen Gegenwehr von Immobilienlobby und Behörden sahen sich der MV, die SP und Altersorganisationen gezwungen, mit einer Gesetzesinitiative zur griffigen Umsetzung nachzudoppeln, die 2021 mit 53 Prozent Ja-Stimmen angenommen wurde. Dieser dritte wohnpolitische Erfolg hat es in sich: Sanierungen können nur bewilligt werden, wenn die Wohnung in der gleichen Kategorie verbleibt. Leider hapert es bei der Umsetzung noch immer. Die Auseinandersetzung geht weiter.

Passiver Kanton und umkämpfte Neubauareale

2019 erreichte Basel eine Hiobsbotschaft. Das grösste Entwicklungsgebiet für neuen Wohnraum wurde von Novartis und BASF für einen astronomischen Kaufpreis von 1.2 Milliarden CHF an die Immobilienkonzerne Swiss Life und Rhystadt verkauft. Der Kan-

ton bekam vermutlich in Anbetracht dieses Bodenpreises und den ungeklärten Altlasten kalte Füsse und verpasste eine Jahrhundertchance. Schnell wurde klar, dass ohne weitere wohnpolitische Initiative die gemeinnützige Neubaustrategie ad absurdum geführt werden würde. Die baselstädtische Regierung stellte sich zwar im Umsetzungsbericht zum Verfassungsauftrag «Recht auf Wohnen» hinter die Zielgrösse von 25 Prozent gemeinnützigem Wohnanteil bis 2050. Auf den Transformationsarealen begnügte sie sich aber mit «preisgünstigem» Wohnraum, welcher in Abhängigkeit von Marktmieten definiert wird. Diese Abweichung vom gemeinnützigen Fördergrundsatz ist wohnpolitisch ein Fiasko. Mieten werden bei jeder Neuvermietung erhöht. Auch der Wohnschutz greift erst bei einer Sanierung, und das ist bei Neubauten in frühestens 25 Jahren der Fall.

Wiederum wurde ein breites Bündnis aus zivilgesellschaftlichen Quartiersorganisationen, gemeinnützigen Wohnbauorganisationen und rotgrünen Parteien aktiv und reichte die Initiative «Basel baut Zukunft» ein. Diese fordert,

dass bei allen Wohnungsneubauten auf Transformationsarealen eine Mindestquote von 50 Prozent gemeinnütziger Kostenmiete erreicht werden muss. Diese Zahl ist nicht aus der Luft gegriffen, sondern entspricht in etwa dem Anteil der nötig ist, damit die Zielquote von 25 Prozent bis 2050 überhaupt noch erreicht werden kann. Die Immobilienkonzerne und ihre politischen Vertreter:innen in den bürgerlichen Parteien zogen alle Register und versuchten, die Initiative juristisch zu bodigen. Dieser Schuss ging kräftig nach hinten los. Das oberste Basler Gericht hielt fest, dass es kein Recht auf antizipierte Mieterträge gibt, welche erst durch eine Umzonung erreicht werden könnten. Viel eher ist die Überführung von einer Industrie- in eine Wohnzone ohnehin ein Mehrwert und dabei gilt es, das legitime öffentliche Interesse nach bezahlbarem Wohnraum entsprechend zu berücksichtigen. Aktuell lotet die Regierung einen Gegenvorschlag aus. Für das Initiativkomitee braucht es im Gegenvorschlag griffige Eckpunkte für eine zielführende gemeinnützige Neubaustrategie. Auch diese Auseinandersetzung ist in vollem Gange. 🍷



Ivo Balmer

ist Vorstand Wohnbaugenossenschaften NWCH.



Pascal Pfister

ist Vorstand Mieterinnen- und Mieterverband Basel 1891.