Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 93 (2018)

Heft: 7-8: Basel

Artikel: "Wir verfolgen den Grundsatz von Förderung und Forderung"

Autor: Kocher, Claudia / Herzog, Eva

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-842527

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 16.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Bild: BASF

Blick von der Dreirosenbrücke auf das Quartier St. Johann mit dem Novartis Campus rechts im Vordergrund. Der stark industrialisierte Norden der Stadt Basel steht mitten in einem Transformationsprozess vom Gewerbe- hin zum Wohnquartier.

Regierungsrätin Eva Herzog will in Basel-Stadt mehr Wohnungen schaffen

«Wir verfolgen den Grundsatz von Förderung und Forderung»

Seitdem der Regierungsrat eine rot-grüne Mehrheit hat, wächst in Basel-Stadt der genossenschaftliche Wohnungsbau. Der Kanton gibt vermehrt Land im Baurecht ab und stellt Industrieareale zur Verfügung. Welche Voraussetzungen braucht es, um mehr Wohnraum zu schaffen und den Anteil der Genossenschaften zu steigern? Die Basler Finanzdirektorin Eva Herzog steht Red und Antwort.

Interview: Claudia Kocher

***Wohnen:* Vor Ihrem Amtsantritt als Finanzdirektorin gingen die Wohngenossenschaften im Kanton Basel-Stadt lange Zeit leer aus. Ihr bürgerlicher Vorgänger gab ihnen kein einziges Areal ab. Inzwischen bauen die Genossenschaften in Basel wieder. Ist das Ihr Verdienst als linke Politikerin?**

Eva Herzog: Mein bürgerlicher Vorgänger interessierte sich nicht fürs genossenschaftliche Bauen, obwohl die Genossenschaften schon damals Land zum Bauen forderten. Seit der rot-grünen Mehrheit im Regierungsrat ab 2005 hat sich vieles verändert: Zur Steigerung des Anteils an gemeinnützigen Wohnungen in Basel mussten wir zuerst die strukturellen Voraussetzungen schaffen. Ich habe mich bald nach meinem Amtsantritt mit den Genossenschaften zusammengesetzt, um ihre Bedürfnisse zu kennen. Hauptforderung waren die Abgabe von Land an Genossenschaften und Förderungsmodelle, die ihnen das Investieren ermöglichten – sei es in Neubauten oder in Sanierungen. Ziel war stets die Erhöhung des Anteils genossenschaftlicher Wohnungen.

Was konkret haben Sie aufgegleist?

Im Finanzdepartement, bei Immobilien Basel-Stadt, haben wir den Partnerschaftlichen Baurechtsvertrags Plus ausgearbeitet. Wir definierten Areale, die dem Kanton schon gehörten, und erwarben neue hinzu, um sie an die Genossenschaften im Baurecht abzugeben. Ein weiterer Schritt in die richtige Richtung war im Jahr 2014 das neue Wohnraumfördergesetz (WRFG). Es nahm unsere Ideen auf und brachte weitere Möglichkeiten ein, auch Bestimmungen, die Umbau und Sanierungen erleichtern sollten. Heute ist der Partnerschaftliche Baurechtsvertrag Plus mit seinem Grundsatz der Förderung und der Forderung ein wichtiges Element in der Wohnraumförderung. Genossenschaften erhalten in der finanziell am stärksten belasteten Anfangsphase einen reduzierten Baurechtszins und verpflichten sich ihrerseits zu Unterhalt und Sanierung ihrer Liegenschaften und zur Professionalisierung ihrer Strukturen. Weiter bietet der Kanton Beratungen, Darlehen und Bürgschaften an.

Wer baut, hinterlässt Spuren. Sind die Genossenschaften Ihr Vermächtnis in Basel?

Als ich vor 13 Jahren Regierungsrätin wurde, existierte das Programm Logis Bâle. Es

stammte aus einer für Basel schwierigen Zeit: Bewohnerinnen und Bewohner wanderten ab, der Wohnungsbestand war veraltet, und es gab viele kleine Wohnungen mit Grundrissen, die nicht familientauglich waren. Mit dem Wohnförderungsprogramm Logis Bâle wollte man die Leute zurück in Stadt holen und mehr Einnahmen generieren. Deshalb wurde der Fokus auf gute Steuerzahler und grössere Wohnungen gelegt. In den letzten zehn Jahren wurden rund 20 000 neue Arbeitsplätze geschaffen in Basel, die Bevölkerung hat tatsächlich wieder zugenommen, ebenso die Wohnfläche pro Person. Daraus ist ein Druck entstanden, vor allem mehr Wohnungen zu schaffen – auch wieder stärker in einem preisgünstigen Segment. Die Situation ist nicht vergleichbar mit Städten wie Zürich oder Genf, unsere Mietpreise liegen eher auf dem Niveau von Winterthur oder Bern, aber für viele Menschen ist es schwieriger geworden, eine Wohnung zu finden.

Im Wohnungsmarkt hinkt man immer ein paar Jahre hinterher. Eine Übereinstimmung von Angebot und Nachfrage gibt es nie, oder?
Die gesellschaftlichen Bedürfnisse wechseln in der Regel schneller, als der Wohnungsmarkt reagieren kann. Steigende Mietpreise weisen auf eine erhöhte Nachfrage hin, und diese kann meist nicht sofort befriedigt werden. Der Wohnungsmarkt reagiert zwar auf die Bedürfnisse der Gesellschaft, jedoch meist verzögert. Für die Schaffung von preisgünstigen Wohnungen arbeiten wir vermehrt mit den Genossenschaften zusammen, der Kanton hat ihnen in den vergangenen Jahren sogar so viel Land abgegeben, dass sie fast ans Limit ihrer Leistungsfähigkeit kamen. Diese Situation brachte neuen Schwung in die Basler Genossenschaftslandschaft, und neue Genossenschaften haben sich gebildet. Aber nicht nur die Genossenschaften realisieren zurzeit neuen preisgünstigen Wohnraum, sondern der Kanton investiert auch selbst.

Im Vergleich zu Zürich mit 25 Prozent Anteil an Genossenschaftswohnungen ist Basel immer noch zurückhaltend.
Der Anteil an Genossenschaftswohnungen in Basel liegt zurzeit bei zehn Prozent, und wir versuchen, ihn weiter zu steigern. Aber auch Private können und sollen preisgünstigen Wohnraum erstellen. Wichtig ist, dass der Wohnanteil insgesamt zunimmt und damit der Druck auf die Mieten abnimmt. Genossenschaftliches Wohnen ist ein wichtiger Beitrag – muss jedoch nicht die einzige Lösung sein.

Genossenschaftswohnungen ohne Ende zu bauen, birgt auch Risiken. Woher wissen Sie, dass sich in Basel so viele Leute ein solches Wohnen wünschen? Gerade die Angestellten aus der Pharmaindustrie haben vielleicht kein Interesse daran oder diese Wohnform ist ihnen fremd.
Wenn Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter dieser Firmen längerfristig in Basel arbeiten, kann es durchaus sein, dass sie sich auch für solche Wohnformen interessieren, das gibt es auch in andern Ländern. Wer nur ein paar Jahre hier ist, wird eher ein «normales» Mietverhältnis suchen, was im Übrigen die grossen Wohnbaugenossenschaften auch anbieten. Und eben, bei einem Anteil von zehn Prozent am gesamten Wohnungsbestand stellt sich diese Frage nicht wirklich. Falls Sie an die obersten Einkommenssegmente denken: Diese Leute suchen eher Häuser und dies dann in der ganzen Region.

«Das Genossenschaftsmodell ist in Basel heute breit akzeptiert.»

Zumal Immobilien Basel-Stadt auch noch Land in Baselland besitzt. Irgendwann ist aber fertig mit Bauen.
Vor 15 Jahren hätte dieses Bild eher gestimmt für unseren Kanton. Durch die Transformationsareale ist neuer Spielraum entstanden. Als ich Regierungsrätin wurde, gab es nur das Erlenmatt- und das Dreispitzareal, in den letzten Jahren sind einige weitere dazu gekommen.

Arealtransformation ist fast schon ein Zauberwort. Birgt das nicht auch Konflikte: Wohnen auf engem Raum, am Stadtrand, je nachdem noch mit Gewerbe zusammen? Beim neu geplanten Areal Lysbüchel haben Sie Gewerbeverband und Bürgerliche gegen sich.
Grundsätzlich sind die Platzverhältnisse in unserem Kanton eng, und es gibt viele Ansprüche: Gewerbe und Wohnen, Bildungsinstitutionen, Kulturbauten, Spitäler und dann noch Platz für die Ausgehszene. In der Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe sehe ich keine unüberwindbaren Hürden, wenn die Übergänge von lautem zu stillem Gewerbe und schliesslich zum Wohnen sorgfältig durchdacht und konzipiert sind. Auf dem Lysbüchel planen wir sanfte Übergänge von den lauten zu den ruhigeren Nutzungen. Früher war es normal, dass das Gewerbe die Hinterhöfe belegte, und die Leute waren weniger empfindlich. Dann fand eine Entflechtung statt. Jetzt plant man neue Gebiete, und es ist klar, dass beide Seiten ihre Bedürfnisse haben. Wichtig ist, dass die Areale so gestaltet sind, dass das Zusammenleben gut funktioniert. Deshalb ist Winterthur mit dem Sulzerareal ein interessantes Beispiel. Spannend ist auch, was Zürich aus seinen Industriearealen macht.

Beim Areal des ehemaligen Felix-Platter-Spitals, das nun Westfeld heisst, hat der Kanton 35 000 Quadratmeter Land abgegeben, um darauf Genossenschaftswohnungen zu errichten. Warum kamen die Genossenschaften zum Zug?
Dass auf dem Areal Wohnungen entstehen sollten, war von Anfang an klar. Und von der Grösse her bot es Gelegenheit, einmal einen grossen Schritt vorwärts zu kommen beim genossenschaftlichen Wohnungsbau. Ausserdem bestehen in der Nachbarschaft bereits andere Genossenschaften. Dank dem Wohnraumfördergesetz konnte die neu gegründete Baugenossenschaft wohnen&mehr das Areal über den Projektentwicklungsfonds finanzieren. Ohne diesen Fonds wäre das nicht möglich gewesen. Ein klares Verdienst des Wohnraumfördergesetzes.

Hier gab es keinen Widerstand.
In unseren Anfangszeiten war es noch nicht breit akzeptiert, dass der Kanton

Bild: zVg.

Zur Person

Eva Herzog (56) studierte Geschichte, Wirtschaftswissenschaften und Spanisch an den Universitäten Basel und Santiago de Compostela. 2005 wurde sie, nach vier Jahren im Grossen Rat für die SP, in den Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt gewählt, wo sie seither dem Finanzdepartement vorsteht.

Land an Genossenschaften im Baurecht abgibt – hier mussten wir Überzeugungsarbeit leisten. Auch war die Angst verbreitet, mit Genossenschaftswohnungen würde sozialer Wohnungsbau entstehen. Dieses Bild konnten wir korrigieren. Und als bekannt wurde, dass das Felix-Platter-Areal ausschliesslich den Genossenschaften zur Verfügung gestellt werden sollte, gab es kaum mehr Skepsis. Genossenschaften sind Finanzierungsmodelle, die auf Dauer bezahlbar sind und gute Wohnungen für das mittlere Preissegment bieten. Dass wir das in Basel heute brauchen, ist breit akzeptiert.

Weshalb baut der Kanton nicht selber auf dem Felix-Platter-Areal?
Der Kanton hat begrenzte Ressourcen für den Wohnungsbau und ist auf Partner angewiesen. Wenn Genossenschaften bereit sind, zu bauen, gibt der Kanton das Land im Baurecht ab – dies scheint mir sinnvoll. Der Kanton selbst investiert jedoch ebenfalls. Wir haben beispielsweise ganz neu 55 Wohnungen an der Maiengasse und der Hebelstrasse errichtet, die jetzt bezugsbereit sind. Durch ein neuartiges Vermietungsmodell können wir günstige Wohnungen anbieten. Ein weiteres Projekt mit günstigen Wohnungen ist der Neubau Volta Ost. Zurzeit sind allerdings noch Einsprachen hängig und der Baustart ist dadurch verzögert. Im Neubau Volta Ost vermieten wir ein Drittel der Wohnungen an die Sozialhilfe, ein Drittel an die WoVe (Verein für Studentisches Wohnen), und ein Drittel steht allen Interessierten offen.

Bild: www.maiengasse-basel.ch

An der Maiengasse und der Hebelstrasse erstellt Immobilien Stadt Basel 55 preisgünstige Wohnungen.

Was macht der Kanton, um günstigen Wohnraum zu erhalten?
Der Kanton hat einen eingeschränkten Handlungsspielraum, denn mit den Liegenschaften im Finanzvermögen verfügen wir nur über zwei Prozent der Wohnungen in Basel-Stadt. Damit aber wollen wir Akzente setzen und tun dies mit drei Schwerpunkten: erstens dem Erhalt von günstigen Bestandesmieten, zweitens mit dem sinn- und massvollen Unterhalt der Liegenschaften und drittens durch innovative Konzepte und Pilotprojekte. Gerade diese haben in letzter Zeit viel zu reden gegeben. Beispielsweise wenden wir an der Maiengasse und Hebelstrasse ein neuartiges Anreizmodell an, das bei einer Mindestbelegung der Wohnung einen vergünstigten Mietzins gewährt.

Wie funktioniert das?
Der Mietzinsbonus beruht auf dem Prinzip der Belohnung. Die Mindestanzahl der Bewohner muss der Anzahl Zimmer minus eins entsprechen. Wer Ende Jahr bestätigt, dass drei Personen in einer 4-Zimmer-Wohnung leben, erhält den Bonus. Wer sich nicht meldet, verliert ihn. Die Wohnung wechseln muss niemand. Wir arbeiten gerne mit positiven Anreizen. Eine Belegungsvorschrift klingt nach Zwang, wir setzen auf Belohnung. An der Maiengasse und Hebelstrasse sind die Mieten für einen Neubau insgesamt günstig, mit dem Bonus werden sie noch günstiger. Es gibt eine Einkommensobergrenze für die Personen, die hier einziehen. Wichtig ist auch hier eine gute Durchmischung – ganz im Sinne des Genossenschaftsgedankens. ■

Anzeige

RENGGLI
HOLZBAU WEISE

Ihr Ziel ist unsere Aufgabe: Eine Immobilie mit Mehrwert

Wenn es Ihnen um Energieeffizienz, langfristigen Werterhalt und optimierte Ausnutzung geht, dann sprechen Sie mit uns.

www.renggli.swiss