

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Band:** 97 (2022)  
**Heft:** 2: Küche/Hausgeräte

**Artikel:** Mieterinnenschutz und gemeinnütziger Wohnungsbau?  
**Autor:** Balmer, Ivo  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1037246>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 19.11.2024

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

# Mieterinnenschutz und gemeinnütziger Wohnungsbau?

Von Ivo Balmer

Das Wohnen wird zum Finanzprodukt. Auf den schweizerischen Wohn- und Immobilienmärkten tobt ein doppelter Verdrängungskampf. Einerseits weiten institutionelle Immobilienunternehmen sukzessive ihre Wohnungsbestände aus. Dies vor allem auf Kosten von kleineren privaten und lokal verankerten Liegenschaftseigentümerinnen. Andererseits haben immer mehr Menschen Mühe, die steigenden Mieten noch zu bezahlen, und werden aus ihren Wohnungen vertrieben. Das elementare Grundbedürfnis Wohnen ist in Gefahr, und diese Entwicklung schädigt unsere Wirtschaft.

Im letzten Jahrzehnt haben institutionelle Immobilienunternehmen unzählige Wohnungen in Vermögenswerte umgewandelt. Das unabhängige Schweizer Recherche Kollektiv WAV konnte kürzlich sogar aufzeigen, dass diese Expansion auch bei uns durch globales Finanzkapital mitangetrieben wird. In der Konsequenz explodieren die Bodenpreise. Der Anstieg ist erschreckend, im Kanton Basel-Stadt gibt es ein Plus von 480 Prozent seit der Finanzkrise 2008.

## Neues Wohnschutzgesetz in Basel-Stadt

Diese kapitalgetriebene Entwicklung schlägt verzögert voll auf die Mieten durch. Wenn immer möglich wird versucht, die «Lücke» zwischen dem momentanen Mietertrag und den potenziell erzielbaren «Marktmieten» zu schliessen. Das ist illegal, denn mietrechtlich gibt es in der Schweiz gar keine Marktmieten. Die Umgehung ist aber vergleichsweise einfach, denn wir haben ein Vollzugsproblem. Der einfachste Weg ist die Neuvermietung. Sanierungsprojekte bieten hierzu die willkommene Möglichkeit, die bestehenden Mietverhältnisse durch Kündigungen auszuwechseln. Mit einem griffigen Wohnschutzgesetz wird nun im Kanton Basel-Stadt dieser Immobilienverwertungspraxis regulatorisch ein Riegel geschoben.

Grundsätzlich kann die Immobilienverwertungslogik mit zwei Strategien unterbrochen werden. Der eine Weg führt über den gemeinnützigen Wohnungsbau, sprich über das Eigentum. Denn die Kostenmiete und der dauerhafte Spekulationsentzug unterbrechen die kapitalgetriebenen Preisspiralen, und zwar nachhaltig. Verschiedenste Bauträgerinnen erstellen und bewirtschaften innovativen, guten und eben dauerhaft bezahlbaren Wohnraum. Und dies seit den Gründungs generationen. In vielen Gemeinden und Städten wurde dies erkannt, und die entsprechenden wohnungspolitischen Rahmenbedingungen wurden verändert. Die limitierenden Faktoren sind aber die verfügbaren

Flächen und Bestände. Es gibt schlicht zu wenig Bau- und Kaufmöglichkeiten.

Der andere Weg führt über den öffentlich-rechtlichen Wohnschutz. Hier wird der gesamte Wohnungsbestand wohnungspolitisch in den Blick genommen. Dies hat eine hohe Relevanz, denn hier befinden sich der noch bezahlbare Wohnraum, und hier droht die Verdrängung der bisherigen Bewohnerinnen bei Kündigungen und renditegetriebenen Sanierungen.

## Verschiedene Wege - gleiches Ziel

Als erster deutschschweizer Kanton wird Basel-Stadt noch in diesem Jahr eine neue Wohnschutzgesetzgebung einführen. Damit findet ein langer politischer Aushandlungsprozess endlich einen würdigen Abschluss. Bereits 2018 wurde durch die Annahme von vier wohnungspolitischen Initiativen «4-mal-JA» die entsprechende Verfassungsgrundlage geschaffen. Dieser Abstimmungserfolg markierte eine Wende, weil neben der Förderung des gemeinnützigen Wohnbaus nun auch die bestehenden Mietverhältnisse und Bestandsbauten in den politischen Fokus gerückt wurden.

Die Vorlage wurde vom lokalen Mieterinnen- und Mieterverband vorangetrieben und durch Parteien und zivilgesellschaftliche Organisationen unterstützt. Der Regionalverband des gemeinnützigen Wohnungsbaus beteiligte sich an dieser Debatte nicht. Einzelne Wohngenossenschaften und Stiftungen waren aber in den Initiativkomitees aktiv. Diese Beteiligung war eine wichtige Geste. Denn sie verdeutlichte, dass eine antispekulative Wohnraumversorgung auf privater Basis möglich ist. Für mich als Vertreter einer dieser Wohngenossenschaften ist klar: Wohnschutz und gemeinnütziger Wohnungsbau sind kein Widerspruch. Es sind zwei Stellschrauben für dauerhaft bezahlbare Wohnungen. Die Wege und politischen Mittel mögen verschieden sein, das Ziel aber bleibt das gleiche. Eine gestärkte gemeinnützige Wohnraumversorgung wird den künftigen Generationen die mühsamen Wohnschutzdiskussionen ersparen. In diesem Sinn sollte sich unser normativer Anspruch an der alten Maxime orientieren, die Klaus Novy, ein Vordenker der Genossenschaftsbewegung, 1982 formulierte: «Eine ernstzunehmende wohnungspolitische Bewegung muss stets als Bündnis der (schon) Wohnungsnutzenden und der (noch) Wohnungs-Suchenden gedacht werden».

«Eine antispekulative Wohnraumversorgung ist möglich, und dies auf privater Basis.»



Bild: zvg.

Ivo Balmer ist Stadtforscher und in den Vorständen von mehreren Wohnbaugenossenschaften sowie im Regionalverband Nordwestschweiz aktiv. Er engagiert sich in verschiedenen wohnungspolitischen Initiativen und ist seit Kurzem SP-Grossrat im Kanton Basel-Stadt.