

Neuer Frühling für die Basler Genossenschaften? Stadtentwicklung und Architektur

Autor(en): Christof Wamister

Quelle: Basler Stadtbuch

Jahr: 2011

<https://www.baslerstadtbuch.ch/.permalink/stadtbuch/d978ea2b-7369-4b92-a8c8-1b674df232af>

Nutzungsbedingungen

Die Online-Plattform www.baslerstadtbuch.ch ist ein Angebot der Christoph Merian Stiftung. Die auf dieser Plattform veröffentlichten Dokumente stehen für nichtkommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung gratis zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrücke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des vorherigen schriftlichen Einverständnisses der Christoph Merian Stiftung.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Die Online-Plattform [baslerstadtbuch.ch](http://www.baslerstadtbuch.ch) ist ein Service public der Christoph Merian Stiftung.

<http://www.cms-basel.ch>

<https://www.baslerstadtbuch.ch>

NEUER FRÜHLING FÜR DIE BASLER GENOSSEN- SCHAFTEN?



Wohngenossenschaft Gundeldingen

Wohngenossenschaften müssen mit einem widersprüchlichen Image leben. Einerseits werden sie manchmal etwas belächelt oder gelten als verstaubt, kleinbürgerlich und innovationsunfähig, andererseits blickt man neidvoll auf ihre niedrigen Mietzinse und die hohe Wohnqualität ihrer Liegenschaften. In Basel sind sie eher eine stille Grösse. Dabei war die Nordwestschweiz einmal Pionierland des Genossenschaftswesens, Reformer wie Stefan Gschwind (1854–1904) und Bernhard Jaeggi (1869–

1944) wollten Grund und Boden schrittweise in den Besitz der Allgemeinheit überführen. Der Landerwerb durch Genossenschaften war dabei ein wichtiges Mittel.

Bodenreform und Baurecht

Ein neues, mit dem schweizerischen Zivilgesetzbuch 1912 eingeführtes rechtliches Instrument trug vielleicht entscheidender zum Aufschwung der Genossenschaften bei: das Baurecht. Die privaten und öffentlichen Eigentümer konnten damit Grundstücke gegen einen langfristig vereinbarten Zins zur Bebauung abgeben. Das Instrument des Baurechts hat sich bewährt und spielt auch in der aktuellen Diskussion um die Rolle des Staates in der Stadtentwicklung eine Rolle.

Die Basler Wohngenossenschaften zählen heute in dreitausend Liegenschaften rund vierzehntausend Wohnungen. Einen ersten Boom erlebten sie nach dem Ersten Weltkrieg, einen weiteren in und nach dem

Zweiten Weltkrieg, als mit Förderung durch Bund und Kanton zwischen 1943 und 1950 in Basel rund 5500 Wohnungen entstanden. Die öffentliche Hand steuerte dazu über zweihundert Millionen Franken an Fördermitteln verschiedener Art bei. Denn die mangelnde Bautätigkeit während der Dreissigerjahre und der Kriegszeit hatte zu einer gravierenden Wohnungsnot geführt, die nur mithilfe dieser staatlichen Fördermassnahmen gelindert werden konnte. In der Hochkonjunktur der Sechziger- und

Ersten Weltkrieg die Verpflichtung auf, den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern und bis zu 94 Prozent des notwendigen Kapitals beizutragen. Noch heute gibt die Stadt Bauland ab einem Volumen von fünftausend Quadratmetern prinzipiell nur an Gemeinnützige ab. Deshalb verfügen die Genossenschaften in Zürich über eine Position und Macht, welche immer wieder Kritik von bürgerlicher Seite hervorruft.

Kritische Grösse

Der relevante Unterschied zwischen Basel und Zürich liegt darin, dass es in Zürich auf Genossenschaftsseite grosse Player gebe: Genossenschaften mit bis zu 3500 Wohnungen, meint Jörg Vitelli, Präsident der Basler Sektion des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen (SVW). In Basel dagegen verfügten die grössten Genossenschaften über nicht mehr als sechshundert Wohnungen. Dazu habe auch die Politik der Basler Regierung beigetragen, indem seit den Fünfzigerjahren für jedes neu erschlossene Areal eine neue Genossenschaft gegründet werden musste. Vitelli nennt die Basler Genossenschaftslandschaft «stark atomisiert» und rät von weiteren Genossenschaftsgründungen ab. Wer ein Projekt habe, solle sich einer bestehenden Vereinigung anschliessen.

Die Basler Sektion des SVW zählt heute 172 Mitgliedsgenossenschaften. Gemäss einer Studie von 1994 waren die Genossenschaften damals überaltert und selbstgenügsam – was heisst, dass sie restriktive Vermietungskriterien pflegten. Ihre Immobilien litten teilweise unter schlechter Bausubstanz und es herrschte ein genereller Mangel an Bauland. Eine Anschlussstudie von 2009 präsentierte dann ein freundlicheres Bild: Immerhin 75 Prozent haben in den vergangenen fünfzehn Jahren ihre Bausubstanz renoviert, und der Seniorenanteil liegt mittlerweile bei 31 Prozent. Im Zusammenhang mit Genossenschaften ist oft auch von der

Wohngenossenschaft Albanrheinweg



Wohngenossenschaft Im Heimatland

frühen Siebzigerjahre kam es mangels Fläche nur noch zu vereinzelten Neubauten von Genossenschaftssiedlungen in Basel. Der Bauboom jener Jahre fand in der ausserkantonalen Agglomeration statt.

Insgesamt haben die Basler Genossenschaften nie die starke Stellung etwa des heutigen Stadtzürcher Genossenschaftswesens erreicht. Dort gehört ein Viertel des Wohnungsvolumens gemeinnützigen Wohnbauträgern, davon 19 Prozent Genossenschaften. Zürich erlegte sich schon vor dem

«Mitgliederfalle» die Rede: Die Mehrheit der Mitglieder blockiert bauliche Erneuerungen ab, weil niemand höhere Mietzinsen riskieren will. Auch in Basel gibt es genossenschaftliche Liegenschaften, die in der unmittelbaren Nachkriegszeit mit schlechtem Material gebaut wurden und nun eigentlich ersetzt werden müssten. Doch die Genossenschafter wehren sich.

Wohnbauförderung abgeschafft

Die 2011 erschienene kantonale Strategie zur Wohnraumentwicklung für 2011 bis

fortschrittliche Wohnbauförderungs-gesetz» sei im Kontext des Sozialharmonisierungsgesetzes 2008 abgeschafft worden. Zurzeit gebe es, abgesehen von der Subjekt-hilfe (Mietzinszuschüsse), nur die Möglich-keit, Bürgschaften für die Aufnahme von Krediten zu gewähren. Bei der Abschaffung des Gesetzes hatte die Regierung argumen-tiert, dass die vorgesehene Objektförde-rung, also Zuschüsse an Bauprojekte, nie in Anspruch genommen worden sei.

Es scheint bezeichnend, dass bei den gros-sen Wohnbauprojekten des vergangenen



Baugenossenschaft des Bundespersonals
Basel BBB

2016 nennt im Hinblick auf die Handlungs-fähigkeit der Genossenschaften vier Haupt-probleme: Mangel an Know-how, Mangel an Bauland, Mangel an Startkapital, fehlen-de Rückstellungen für Erneuerungen. Die Basler Regierung möchte die Genossen-schaften für ihr Wohnbauförderungspro-gramm wieder vermehrt einbeziehen. Die Entwicklung sei in den letzten Jahren aller-dings in die entgegengesetzte Richtung verlaufen, kritisiert Jörg Vitelli. Das «sehr



Eisenbahner-Baugenossenschaft
beider Basel EBG

Jahrzehnts, vom Vogesenplatz bis zur Er-lenmatt, nicht die Genossenschaften zum Zug kamen, sondern private Investoren. Re-gula Küng von der Fachstelle Stadtwohnen im Präsidialdepartement gibt dazu zu be-denken, dass unter den speziellen Bedin-gungen von Volta-Nord der Verkauf an pri-vate Investoren optimal gewesen sei. Sie betont jedoch, dass der Kanton inzwischen eine aktivere Rolle der Genossenschaften begrüsse und ihnen folgende Areale für die

Abgabe im Baurecht in Aussicht gestellt habe: Schoren, Belforterstrasse, Hegenheimerstrasse sowie Rauracherstrasse/Niederholz in Riehen. Auch das in der Volksabstimmung gescheiterte Projekt Landhof war für genossenschaftliche Bebauung vorgesehen. Zudem will die Regierung mit ihrem Ratschlag über ein Wohnraumförderungsgesetz die Genossenschaften mit Darlehen für Projektentwicklungen, mit Bürgschaften, mit Beratung und mit steuerlichen Erleichterungen fördern. Laut Regula Küng steht es den Genossenschaften selbstverständlich frei, sich – über die für sie bestimmten Areale hinaus – für die neuen Wohnbauprojekte wie auf dem Areal des alten Kinderspitals oder Volta-Ost zu bewerben. Diese Möglichkeit habe grundsätzlich auch bereits im vergangenen Jahrzehnt bestanden.

Gemäss einer Analyse des Ökonomen Florian Kirsch (SVW-Studie von 2009) gibt es insbesondere im Bereich der steuerlichen Privilegierungen Handlungsbedarf. Er empfiehlt, für Genossenschaften die Grundstückssteuer ganz abzuschaffen und ihnen die Schaffung von Rückstellungen bis zu zwei Prozent des Gebäudeversicherungswertes der Liegenschaften zu ermöglichen. Damit wäre es ihnen einfacher möglich, ihre Liegenschaften baulich instand zu halten. Kirsch verweist auf das Vorbild der Stadt Zürich, wo Rückstellungen bis zu einem Umfang von 1,5 Prozent steuerlich privilegiert sind. Der Ökonom rät den Genossenschaften auch, ihre Mietzinse zu erhöhen und die daraus gewonnenen Mittel für kontinuierliche Instandhaltungen und eine Professionalisierung der Verwaltung einzusetzen.

Auch bürgerliches Anliegen

Die Anpassung der Mieten an einen betriebswirtschaftlich erforderlichen Standard könnte auch das Argument widerlegen, dass die Genossenschafter nur «auf

ihren billigen Mieten hocken» – wie es Jörg Vitelli ironisch formuliert – und deshalb eigentlich nicht förderungswürdig seien. Beim Genossenschaftsverband bedauert man, dass sich die Bürgerlichen nicht starker in der Genossenschaftsbewegung engagieren und dass sich die Meinung durchgesetzt hat, der Wohnungsbau sei Sache des privaten Unternehmertums. Dem widerspricht in der Tat die Geschichte: Bei der Gründung von Genossenschaften noch vor dem Ersten Weltkrieg waren Basler Freisinnige (Radikale) massgeblich beteiligt, und nach dem Zweiten Weltkrieg lösten Basler Staatsangestellte auch der Mittelschicht ihre Wohnungsprobleme mithilfe von Genossenschaften. Der genossenschaftliche Wohnungsbau hat einen sozialen Kern, aber er ist keine Form der Sozialhilfe. Neu erstellte Wohnungen sind per definitionem nicht billig. Das Genossenschaftsmodell eigne sich auch für gehobene Ansprüche, ist Basels oberster Genossenschafter überzeugt.

Das ursprüngliche Ziel, durch die Gründung von Genossenschaften das Bauland schrittweise der privaten Verfügung und der Spekulation zu entziehen, hat sich verflüchtigt. In Basel kämpfen die Genossenschafter und ihre Verbündeten darum, dass Bauland im öffentlichen Besitz nicht privatisiert wird. Das sei auch in ihrem Sinne, betont die Regierung und bekennt sich zur Abgabe von Land im Baurecht. Die Genossenschaften möchten dabei wieder vermehrt berücksichtigt werden. Genossenschaftswohnungen sind allerdings weniger geeignet für die Nomaden der Globalisierung, die nach ein bis drei Jahren wieder wegziehen. Wer eine solche Wohnung bezieht, möchte in Basel bleiben. Und diese Treue zum Wohnort fügt sich gut in die Standortpolitik des Kantons.