

BEZAHLBARE WOHNUNG KEIN PROBLEM, ABER...

Wegen der grossen Nachfrage ist es besonders in den Städten schwierig, eine bezahlbare Wohnung zu finden – vor allem für Erstmietende und Umziehende. Populäre Rezepte dagegen machen das Problem leider nur grösser. Was wären bessere Wege?

Die gegenwärtige Aufregung über die Entwicklung des Wohnungsmarktes sei nicht neu, sagt der Ökonom Mark Schelker von der Uni Fribourg. Die Aussichten seien diesmal aber düsterer, da die Bautätigkeit mit dem Bedarf an neuen Wohnungen nicht mithalten könne – wiederum vor allem in den Städten wie Basel oder Zürich.

Nicht wohnen geht nicht

Tatsache ist aber, dass Menschen wohnen müssen und hohe Mieten vor allem für kleinere Haushaltsbudgets ein grosses Problem

darstellen. Genau deshalb ertönt der Ruf, mit verschiedenen Massnahmen auf die Mieten einzuwirken. Entweder, indem man die Renditen, die Eigentümer*innen oder Investor*innen erzielen, begrenzt oder indem man viel mehr **gemeinnützige** Wohnungen baut.

Für Schelker ein falscher Weg. Diese Art Massnahmen sei nicht genügend zielgerichtet und erwiesenermassen kontraproduktiv, erläuterte der Ökonom anlässlich der Veranstaltung Salon Basel Next, die sich regelmässig Fragen der Stadtentwicklung und

der Transformation des Klybeck-Areals widmet. Der grösste Nachteil: Solche Massnahmen machen es tendenziell uninteressant, in Wohnungsbau zu investieren. Und verschärfen damit das Problem, das sie eigentlich lösen wollen: dass es nicht genügend **bezahlbaren Wohnraum** gibt.

In Menschen statt Beton investieren

Gemäss Schelker wäre es besser, Menschen und Haushalte, die Mühe haben, ihre Mieten zu bezahlen, direkt zu unterstützen («Sub-



Immer längere Schlangen vor Wohnungsbesichtigungen wie hier in Zürich: Wie kann der Weg zu bezahlbarem Wohnraum verkürzt und vereinfacht werden?

EN?



Foto: Kim Guleto

Prof. Dr. Mark Schelker (rechts) regt am Salon Basel Next zum Thema «Die bösen Investor*innen, darf man mit Wohnen Geld verdienen?» eine spannende Diskussion an.

WICHTIGE BEGRIFFE KURZ ERKLÄRT

In der Diskussion um die Wohnpolitik und wie hoch Mieten sein sollen, werden verschiedene Begriffe immer wieder verwendet. Hier eine Auswahl und Erklärungen dazu.

Bezahlbarer Wohnraum

In der Verfassung des Kantons Basel-Stadt wird «bezahlbarer Wohnraum» als fester Begriff verwendet. «Bezahlbarer Wohnraum» meint, dass alle «einen ihrem Bedarf entsprechenden Wohnraum beschaffen können, dessen Mietzins oder Kosten ihre finanzielle Leistungsfähigkeit nicht übersteigt.» Somit ist bezahlbar eine relative Grösse im Verhältnis zu den jeweiligen individuellen Einkommensverhältnissen.

Preisgünstig

Der Begriff «preisgünstig» ist ebenfalls keine konkrete Zahl, sondern kann nur in Bezug auf eine Referenzgrösse definiert werden. Zum Beispiel: Ist ein Mietzins preisgünstig im Verhältnis zum Median in einer Gemeinde bzw. im Quartier? Und wo liegt die Schwelle? Zählen die günstigsten 15% als «preisgünstig» oder die günstigsten 25%? Andere Referenzpunkte sind der Preis einer Wohnung im Verhältnis zu den Kosten oder das durchschnittliche Einkommen der Mieter*innen. Im Kanton Basel-Stadt sind Wohnungen gemäss Definition «preisgünstig», wenn die Miete 25% unter dem Median der Angebotsmieten von Neubauten liegt.

Gemeinnützig

Wohnraum gilt dann als «gemeinnützig», wenn mit der Vermietung kein Gewinn angestrebt wird bzw. ein allfälliger Überschuss aus Mieteinnahmen innerhalb des Bauträgers (z.B. einer Wohnbaugenossenschaft) bleibt und ihr in Form von Investitionen wieder zugutekommt. Grundsätzlich können auch andere Bauträger als Genossenschaften Mieten nach diesem Modell anbieten. Auf jeden Fall nehmen Sie damit eine mehr oder weniger grosse Einschränkung der möglichen Rendite in Kauf.

Kostenmiete

Im Unterschied zur Marktmiete werden bei der Kostenmiete nur tatsächlich anfallende Kosten in die Berechnung der Miete einbezogen. Damit verzichten die Vermieter*innen in der Regel auf die Erzielung von Gewinnen. Es gibt jedoch (noch) kein allgemeingültiges Modell zur Berechnung der Kostenmiete. Ein vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) vorgeschlagenes nationales Modell befindet sich derzeit in der Vernehmlassung. Grundsätzlich gelten Mieten nach dem Kostenmietmodell als mittel- bis langfristig günstiger als vergleichbare Wohnungen mit einem anderen Berechnungsmodell. Das heisst aber nicht, dass Wohnungen mit Kostenmiete unbedingt billig sein müssen.

jekt- statt Objektfinanzierung»). So würde der Zugang zu begerhtem Wohnraum gerechter. Bisherige Rezepte, welche Mieten und mögliche Renditen begrenzen, wurden an der Veranstaltung mit Blick auf den Steilpass des Wirtschaftsprofessors erwartungsgemäss sehr kontrovers diskutiert, so etwa die Idee einer Bodensteuer, das Modell **Kostenmiete** sowie die Förderung von Genossenschaften. Pragmatisch argumentierte David Wüest-Rudin, Grossrat der GLP. Bei dieser Art von Massnahmen brauche es auf jeden Fall ein «ruhiges Händchen», damit aus der guten Absicht nicht böse Wirklichkeit werde. Er spielte damit direkt auf die Diskussionen rund um die hängige Initiative «Basel baut Zukunft» und den Gegenvorschlag an. Auf dem Klybeck-Areal sehen die Eigentümerinnen Rhystadt und Swiss Life bisher einen Anteil von einem Drittel **«preisgünstiger»** Wohnungen vor.

Bezahlbarer Wohnraum kostet

Klar ist: Allen Menschen bezahlbaren Wohnraum zu ermöglichen, hat seinen Preis. Diesen tragen entweder Investor*innen – dann besteht allerdings das Risiko, dass sie ganz auf Investitionen verzichten und bei Projekten wie der Transformation des Klybeck-Areals abspringen. Oder die Allgemeinheit: dann aber lieber zielgerichtet und mit möglichst wenig Nebenwirkungen.



Mehr Infos unter:
www.rhystadt.ch

