7 FAZIT

Die permanente Krise - und ihre Überwindung

«Wohnen für alle»: Nun aber vorwärts damit!

Von allen Autorinnen und Autoren

Die Verfassung des Kantons Basel-Stadt verpflichtet in den Paragraphen 11, 14 und 34 alle Staatsorgane zu einer Politik, welche allen Einwohnern und Einwohnerinnen ein angemessenes Wohnen zu tragbaren Bedingungen möglich macht. Die Bemühungen um Attraktivität, sowohl für einträgliche Steuerzahlende, als auch für wichtige Unternehmen, bringen die Gefahr mit sich, dass diese verfassungsmässige Verpflichtung ausgehöhlt wird. Gegen diese Möglichkeit wehren wir uns.

Aus dieser Sicht ergeben sich aus den verschiedenen Beiträgen zu unserer Stellungnahme, teilweise mit etwas unterschiedlicher Optik, die nachfolgenden Konsequenzen.

A. Einleitung

1> Es darf keine Verdrängung von Menschen durch Schritte der Planung und deren Konkretisierung geben.

2> Die Mietpreise, welche aus den Kosten von Neubauten errechnet werden, sind für grosse Teile der Bevölkerung zu teuer. Der Wohnungsmarkt ist darum auf die heute bestehenden, preisgünstigeren Wohnbauten angewiesen.

3> Notwendige Wohnsanierungen müssen massvoll gehalten werden. Reihenkündigungen müssen in jedem Fall vermieden werden. Die zukünftigen Mietzinse sollen auch für die gegenwärtigen Bewohnenden erschwinglich sein.

4> Zusammenlegungen von kleinen Wohnungen zu Familienwohnungen müssen so gestaffelt werden, dass sich Reihenkündigungen vermeiden lassen. Es muss Sorge getragen werden, dass entsprechend der bestehenden Bevölkerungsstruktur auch in Zukunft neben den benötigten Familienwohnungen ein ausreichendes Angebot an kleineren Wohnungen mit zwei und drei Zimmern bestehen bleibt.

5> Abzulehnen sind Umwandlungen bestehender Mietwohnungen in zumeist überteuertes Wohneigentum. Dieses ist in der Regel für die gegenwärtigen Bewohnerschaften unerschwinglich.

6> Notwendig bleibt sozialer Wohnungsbau, zu einem grossen Teil zu verwirklichen durch genossenschaftliche, staatlich geförderte Wohnbauträger und durch den Kanton selbst.

B. Stadtplanung und Stadtentwicklung

1> Nach Möglichkeit müssen die gewachsenen städtebaulichen Raumordnungen respektiert werden.

2> Die Auswirkungen von Hochhäusern auf die Lebensqualität der sie bewohnenden Menschen und auf die Umgebung muss mit Sorgfalt überprüft werden.

3> Es braucht zusätzliche Abklärungen über die Auswirkungen grosser Bauten auf die Luftqualität.

4> Wohnstrassen, öffentliche Plätze und Parkanlagen sind als Orte der Begegnung lebenswichtig. Sie dürfen nicht durch grosse Überbauungsprojekte geschmälert werden. Ebenso sind Familiengärten für das Wohlbefinden der Menschen wichtig und dürfen nicht geopfert werden.

C. Verdrängung

1> Wir lehnen jede Unterscheidung in erwünschte und unerwünschte Menschen ab. In diesem Sinne können wir eine Politik der Abwehr von AAA-Bevölkerung (Arme, Ausländer, Alte usw.) nicht hinnehmen. Wir halten eine Wohnpolitik der Durchmischung, welche alltägliche Beziehungen zwischen allen Bevölkerungsteilen fördert, für richtig.

2> Es muss Sorge getragen werden, dass die Wohnkosten in einem tragbaren Verhältnis zu den Einkommen bleiben. Für Menschen mit niedrigen Einkommen drängen sich Massnahmen zur Verbilligung des Wohnens auf. Hierzu gehören einerseits Mietzinsbeiträge, andererseits auch die Förderung von gemeinnützigen Wohnbauträgern, insbesondere Genossenschaften, die dem Kostenprinzip verpflichtet sind.

3> Die Wohngenossenschaften müssen zum Bau von neuen Wohnbauten ermutigt werden.

4> Ein Anreizsystem soll fördern, dass auch private Hauseigentümer einen Teil ihrer Wohnungen einkommensschwachen Haushalten vermieten.

D. Spekulation

1> Der spekulative Druck mit dem Ziel der Abschwächung von Zonenplanung und Bewilligungspflicht für Abbruch und Zweckentfremdung muss zurückgewiesen werden.

2> Sanierungen müssen dem Zerfall der Häuser entgegenwirken. Sie sollen die Umwelt- und Energiequalität sowie die Behindertengängigkeit verbessern. Sie dürfen keinesfalls zu einem Instrument werden, um aus spekulativen Gründen einkommensschwächere Bewohnende durch zahlungskräftigere Haushalte zu ersetzen. In diesem Sinne braucht es auch öffentliche Einflussnahmen auf die Sanierungstätigkeit.

3> Oft prägen praxisferne Investoren die Haltung der Liegenschaftsverwaltungen. Die kantonale Wohnpolitik muss diesen Tendenzen entgegenwirken.

4> Die Reihenkündigungen ganzer Wohnsiedlungen sind mit enormem Leidensdruck der betroffenen Menschen verbunden. Sie lösen heftige Zukunftsangst aus. Eine soziale Wohnpolitik muss solche Reihenkündigungen verhindern.

>>> Fortsetzung siehe nächste Seite

5> Wohnumfeldaufwertungen müssen vor allem den erforderlichen Begegnungs- und Erholungsraum sicherstellen. Sie verkehren sich in ihr Gegenteil, wenn sie zu Mietzinssteuerungen führen und somit einkommensschwächere Bevölkerungsschichten vertreiben.

E. Wirtschaftlichkeit

1> Sozialer Wohnungsbau rechnet sich wirtschaftlich für das Gemeinwesen.

2> Zweifelhaft scheint, ob und unter welchen Voraussetzungen eine Politik, die so genannt gute (weil vermögende) Steuerzahlende nach Basel holt, für die Ökonomie des Gemeinwesens lohnend ist. Erst eine seriöse soziologische Untersuchung mit anschliessender öffentlich-demokratisch geführter Debatte kann darüber Aufschluss geben, welche Wohnpolitik und welche Investorenpolitik heute angesagt sind. Erst danach soll, wenn überhaupt, entschieden werden, ob die Basler Wohnpolitik neu ausgerichtet werden soll.

3> Der kostspieligen Konkurrenz aller Gemeinwesen der Region um einträgliche Steuerzahlende muss entgegengewirkt werden. Eine solche könnte in zerstörerischer Weise auch der Zersiedelung der Landschaft Vorschub leisten.

4> Prämien aus Pensionskassen und dergleichen sollen wo immer möglich gezielt in den Sozialen Wohnungsbau und allenfalls in vergleichbare Projekte für Junge mit und ohne eigene Familie investiert werden statt in herkömmliche profitorientierte Immobilien-Einrichtungen und Immobilien-Fonds. Insoweit sind der Generationenvertrag neu auszuhandeln und die Solidarität zu stärken, eingeschlossen jene zwischen den sozialen Klassen.

5> Generell soll, wo immer möglich auch mit staatlicher Kontrolle, bei der Finanzierung von Wohneinrichtungen volle Sorgfalt auf die Verwendung der Gelder gelegt und auf den volkswirtschaftlichen Nutzen geachtet werden.

F. Wohnbauförderung und Mietwohnschutz

1> Das geltende Abbruchgesetz dient einer sozialen Mietpreisentwicklung. Es ist einschliesslich der darin verankerten Einspracherechte (u.a. des Verbandsbeschwerderechts von Mieterverbänden) zu erhalten und auszubauen.

2> Gesetzliche Grundlagen über Wohnbauförderung, Abbruchverbote sowie Mietwohnschutz bilden Teile einer einheitlichen Sozialgesetzgebung. Sie müssen ausgebaut und dürfen nicht zu Investorenschutz umdefiniert werden.

3> Die Bedürfnisse des überwiegenden Teils der Bevölkerung sind zu achten und zu schützen, u.a. durch Masshalten und Begrenzung bei Mietzinserhöhungen und Nebenkosten-(nach)forderungen sowie durch Zuschüsse und Mietzinslimitierungen im Fall krisenbedingter Zahlungsunfähigkeiten.

G. Wohnlichkeit und Verkehr

1> Wohnlichkeit und ein möglichst lebenswertes Wohnumfeld sind unabdingbar für die Lebensqualität aller Mietparteien.

2> Dem wachsenden Wohnflächenkonsum ist aus sozialen und energiepolitischen Überlegungen heraus entgegenzuwirken. Stattdessen sollen Freiflächen im öffentlichen Raum zurückerobert und die wachsende Verstrassung bekämpft werden.

3> Verkehr vor der Haustür und dadurch verursachter Lärm und Schadstoffe entwerten nicht nur die Liegenschaft selbst, sondern auch die Wohnlichkeit und damit das Mietverhältnis. Es ist daher mit aller Kraft darauf einzuwirken, dass motorisierter Verkehr vor der Haustür zurückgedämmt und durch wohnfreundliche Verkehrssysteme ersetzt wird. Dies bedeutet konkret die Verlagerung weg vom motorisierten Individualverkehr hin zum öffentlichen Verkehr und weg vom Verbrennungsmotor hin zu zeitgerechten Antriebsformen. Letzteres gilt auch für Busse im öffentlichen Verkehr.

H. Ökologie

1> Das Abbruchgesetz dient nicht nur einer sozialen Mietpreisentwicklung. Es wirkt auch spekulativen, ökologisch problematischen Sanierungsprojekten entgegen.

2> Ökologische Wohnbauförderungsmassnahmen im Sinne des § 10 des Mietwohnschutzgesetzes, wie es vom MV Basel mit seiner Initiative vorgeschlagen hat, sind (auch angesichts des hohen Ja-Anteils in der Volksabstimmung vom Herbst 2008) umgehend zu verwirklichen.

3> Bei Sanierungen muss in Bezug auf Energieeffizienz und Nachhaltigkeit ein hoher qualitativer Standard sichergestellt werden. Gesetzliche Bestimmungen und Baumassnahmen sollen verhindern, dass durch schematische Billigsanierungen, oft durchgedrückt von praxisfernen Investoren, bereits frühzeitig kostspielige Schäden verursacht werden.

4> Die Eindämmung der wachsenden Energiekosten in Wohnbauten dient sowohl ökologischen als auch sozialen Bedürfnissen. Was zur Verhütung des globalen Treibhauseffektes notwendig ist, ist weitgehend auch erforderlich zur gesundheitlich notwendigen Luftreinhaltung.

5> Mit öffentlichen Mitteln müssen Mehrkosten ökologisch motivierter Sanierungen, soweit sie nicht durch die Ersparnisse an Energiekosten aufgewogen werden, zu einem erheblichen Teil abgedeckt werden. Die Vermieterschaft ist verpflichtet, die Verbilligungseffekte solcher Zuschüsse auf die Mietzinse zu überwälzen.

6> Nicht nur ungeeignete Bauweise, die sich in gesteigertem Masse in den Bauten der Fünfziger- und Sechzigerjahre zeigt, sondern auch übersetzte Raumansprüche führen zu übermässigem Energiebedarf. Es muss unterschieden werden zwischen legitimen Raumbedürfnissen, zum Beispiel der Trennung von Wohn- und Schlafzimmer, und eigentlicher Wohnraumverschwendung.