

Mieterfreundliche Hausübernahmen – eine genossenschaftliche Wachstumsstrategie durch Zukauf bewohnter Liegenschaften.

Ivo Balmer, Genossenschaft Mietshäuser Syndikat

Praxisarbeit im Rahmen des Lehrgangs «Management von gemeinnützigen Wohnungsbauträgern»
Wohnbaugenossenschaften Schweiz

Kontakt: ivo.balmer@mietshaeusersyndikat.ch

Eingereicht: 05. März 2019

«Eine wohnungspolitische Bewegung muss stets als Bündnis der (schon) Wohnungs-Nutzenden und der (noch) Wohnungs-Suchenden gedacht werden.»

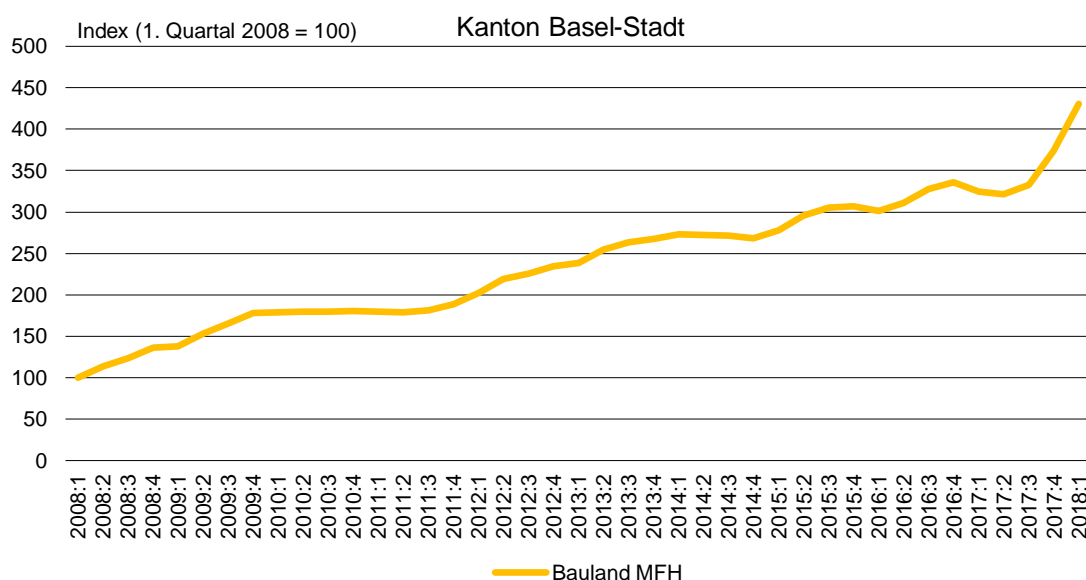
Nach Klaus Novy (1982), einem Vordenker der neueren Genossenschaftsbewegung.



Mattenstrasse 74/76 in Basel-Stadt: Jüngste mieterfreundliche Hausübernahme durch die Genossenschaft Mietshäuser Syndikat, vollzogen auf den 1. März 2019.

1. Hintergrund

Im letzten Jahrzehnt ist es für Mieterinnen und Mieter auch im Kanton Basel-Stadt zunehmend schwieriger geworden, eine bezahlbare Wohnung zu finden bzw. weiterhin preisgünstig wohnen zu können. Der Leerwohnungsstand sank 2014 auf den historischen Tiefstand von rund 0,2 Prozent und erholte sich seither nur langsam.¹ Das vergleichsweise grosse (wohnungspolitische) Potenzial von Basel-Stadt² lag aber gerade bis anhin in den im Schweizer Vergleich tieferen Bestandsmieten. Doch gerade diese Ausgangslage droht zunehmend zu verschwinden. So stiegen die Marktmieten für Altbauwohnungen seit 2008 um über 34 Prozent³ – dies trotz einer negativen Zinsentwicklung und ohne Teuerung. Aufwendige Renovationen, oft verbunden mit Kündigungen⁴ oder gleich Abbrüche und Neubauten verteuern den vorhandenen Wohnungsbestand. Die Umwandlung in Eigentumswohnungen entzieht dem Mietwohnungsmarkt ganz direkt Wohnraum und macht diesen nur noch einem eingeschränkten, vermögenden Bevölkerungskreis zugänglich. Beides gefährdet eine sozialverträgliche Stadtentwicklung und wirkt verdrängungsauslösend auf langjährige Bewohnerinnen und Bewohner. Die nachfolgende Grafik verdeutlicht diese Entwicklung auf dem Liegenschaftsmarkt.



Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner 2018

Die Baulandpreise im Kanton Basel-Stadt für Mehrfamilienhäuser – sogenannte Renditeliegenschaften – sind in den letzten zehn Jahren um über 330 Prozent gestiegen, allein im Jahr 2017 betrug dieses Wachstum 32 Prozent. Investitionen in Wohnraum sind im Nachgang der

1 www.statistik.bs.ch/zahlen/tabellen/9-bau-wohnungswesen/leerstand.html (Stand 30.05.2018).

2 Das bestehende Wohnraumangebot von Basel-Stadt ist im schweizerischen Vergleich mit anderen Kernstädten kostengünstig (vgl. Kanton Basel-Stadt 2018: 6, online unter: www.entwicklung.bs.ch/dam/jcr:9818da77-94fe-4588-a3a1-994da6712fb3/Controlling-Bericht%20Wohnraumentwicklung%202012-2017.pdf (Stand 30.01.2019)). Die jüngeren Mietpreisentwicklungen zeigen aber, dass durch Neuvermietungen dieses preisgünstige Segment stark unter Druck gerät vgl. www.fpre.ch/wp-content/uploads/tpi-renditeliegenschaften_2018_1Q.xlsx (Stand 30.05.2018).

3 Vgl. Fahrländer Partner 2018, www.fpre.ch/wp-content/uploads/tpi-renditeliegenschaften_2018_1Q.xlsx (Stand 30.05.2018).

4 Jüngste Beispiele dazu: Zwei Massenkündigung von insgesamt über 300 Mieterinnen und Mietern am Schorenweg sowie im Kleinbasel, vgl. <https://www.bzbasel.ch/basel/basel-stadt/gleich-zwei-massenkueundigungen-in-basel-ueber-300-mieter-muessen-raus-134169771> (Stand 05.03.2019).

Finanzmarktkrise und verstärkt durch die Niedrigzinssituation vollends zur Kapitalanlage geworden. Die elementaren Gebrauchswerte von Wohnraum geraten zunehmend in Widerspruch zu den Marktinteressen der Anleger und Investoren. Die Folgen für die Mieten sind klar: Sie steigen, bis sie für die jeweiligen Bewohnerinnen und Bewohner nicht mehr bezahlbar sind. Die elementare Funktion einer Stadt, nämlich das Nebeneinanderleben von unterschiedlichen Menschen, droht verloren zu gehen. (Dieser Abschnitt basiert auf dem bis anhin unveröffentlichten Buchkapitel: Gelzer/Balmer (2019)).

Mit der Einführung des neuen Wohnraumförderungsgesetzes (WRFG, SR 861.500) im Jahr 2014 ist der politische Wille zur Förderung des gemeinnützigen und genossenschaftlichen Wohnungsbaus nach einer langen Durststrecke auch im Kanton Basel-Stadt wieder deutlich erkennbar. Viele Neubauprojekte konnten von Genossenschaften aufgegleist oder bereits realisiert werden. Dies v.a. auch auf Baurechtspartellen, die v.a. vom Kanton zur Verfügung gestellt werden (Kanton Basel-Stadt 2018: IV.7). Diese erfreuliche Praxis der gemeinnützigen Wohnbauförderung beschränkte sich allerdings auf Neubauprojekte und die Sanierung von bereits bestehendem genossenschaftlichem Wohnraum. Die übrigen Grundstücke und Mietwohnungen sind nach wie vor frei den Marktkräften ausgesetzt und stehen daher unter steigendem Preisdruck. Aufgrund dieser Entwicklungen lancierten der regionale Mieterinnen- und Mieterverband sowie ein breites Bündnis von sozialen Organisationen mehrere wohnungspolitische Initiativen.⁵ Alle vier Vorlagen wurden im Juni 2018 (teilweise mit grosser Mehrheit) angenommen. Diese Ergebnisse sind ein klares Signal an die Regierung, die wohnungspolitischen Rahmenbedingungen nun auch für die Bestandliegenschaften zu verbessern.⁶

2. Problemstellung

Vor diesem Hintergrund wird in dieser Arbeit ein genossenschaftlicher Selbsthilfeansatz – der Zukauf von bewohnten Liegenschaften - entworfen. Diese mieterfreundliche Gegenperspektive zu den aktuellen Entwicklungen auf dem Basler Immobilienmarkt wird anhand von eigenen Erfahrungen und den Aktivitäten des Regionalverbandes ausgeführt. Es wird dabei sowohl auf die Herausforderungen als auch die strategische Bedeutung dieses Ansatzes für die Genossenschaftsbewegung eingegangen (vgl. Balmer/Bernet 2016; 2017 sowie Balmer 2018).

Grundsätzlich können Wohngenossenschaften aus mehreren Gründen eine Lösungsstrategie gegen mieterfeindliche Hausübernahmen und Verdrängungsprozessen anbieten (vgl. Balmer/Bernet 2017).

- (1) Die Liegenschaft wird durch den genossenschaftlichen Kauf langfristig der Spekulation entzogen, wenn sich die betreffende Wohngenossenschaft zur Gemeinnützigkeit im Wohnungsbau bekennt. Das heisst ein marktorientierter Preis wird höchstens ein allerletztes Mal bezahlt und es kann mit der langfristigen Entschuldung begonnen werden.

5 Weitere Informationen unter den beiden Kampagnenseiten <https://4x-ja.ch> und <https://www.recht-auf-wohnen.ch> (Stand 01.03.2019) sowie die gegenwertige Vorlage des Regierungsrates: <http://www.grosserrat.bs.ch/dokumente/100388/000000388812.pdf?t=155170992020190304153200> (Stand: 04.03.2019).

6 Weitere Informationen unter <https://www.woz.ch/1907/basel-stadt/das-wohnen-ist-geschuetzt-fuer-alle> (Stand 01.03.2019).

- (2) Die Bewohnerinnen und Bewohner der Liegenschaft werden durch die Anwendung der Kostenmiete zukünftig vor ungerechtfertigten Aufschlägen geschützt - Wohnen kostet nun genauso viel, wie es eben kostet.
- (3) Die Bewohnerinnen und Bewohner werden als Mitglieder in der betreffenden Genossenschaft aufgenommen und können somit am kollektiven Eigentum partizipieren.⁷
- (4) Der Kauf von bewohnten Bestandsbauten bietet ein konkretes Handlungsfeld, in welchem Solidarität zu Mieterinnen und Mieter praktiziert werden kann, die noch den gewinnorientierten Markkräften ausgesetzt sind.

Ein persönliches Ziel dieser Arbeit ist, dass Wohngenossenschaften in Zukunft, neben Neubauaktivität, vermehrt auch die bereits gebauten Wohnungsbestände in ihre strategischen Überlegungen einbeziehen. Mit mieterfreundlichen Hauskäufen kann die Genossenschaftsbewegung einen wichtigen Beitrag zu einer sozialen Stadtentwicklung leisten.

3. Erfahrungen in der Region Nordwestschweiz

In der Region Nordwestschweiz waren schon lange verschiedene Wohngenossenschaften aktiv, wenn es darum ging, Altbauliegenschaften gemeinsam mit Bewohnerinnen und Bewohnern zu erwerben. Hervorzuheben sind hier die Wohngenossenschaft *Gnischter*, die *GEWONA* oder die *Wohnstadt* (vgl. WBG Nordwestschweiz 2012). Einen eigentlichen Aufschwung erlebte diese Praxis ab den späten 1970er-Jahren. In der Region Nordwestschweiz entstanden aber in der Vergangenheit nach genossenschaftlichen Hauskäufen v.a. auch viele kleinere Wohngenossenschaften. Diese wurden meist nur für eine einzige Liegenschaft gegründet.⁸

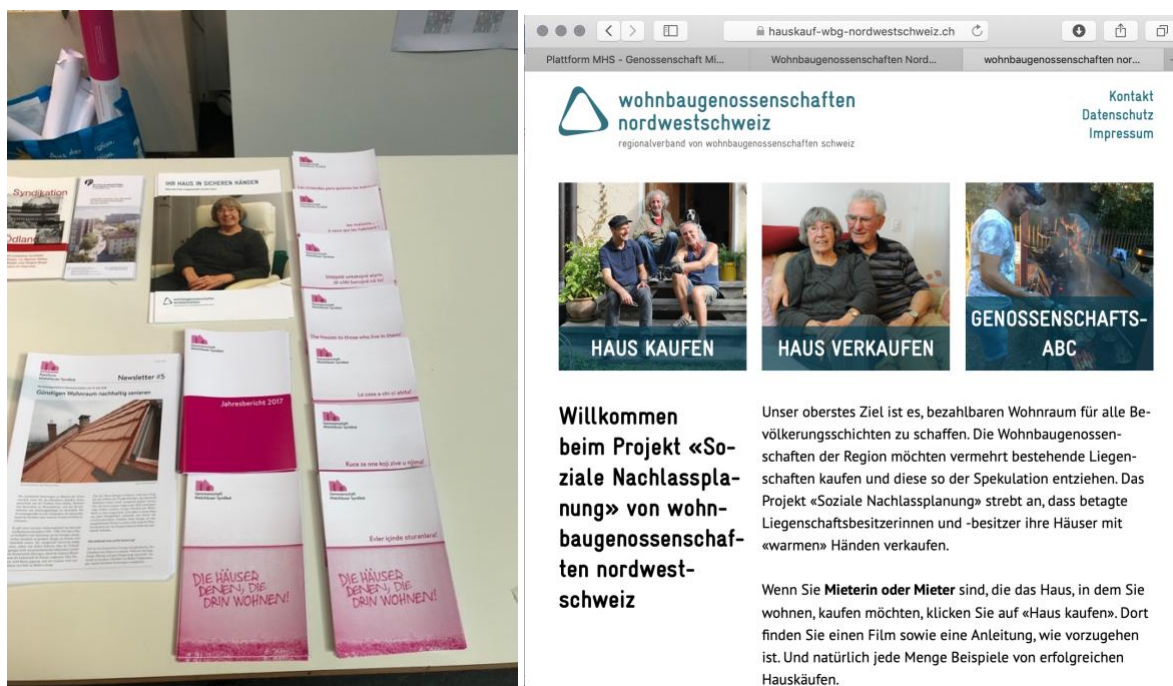
Der zunehmende Druck auf den baselstädtischen Wohnungsmarkt führte jüngst dazu, dass ab den 2010er-Jahren bestehende Wohngenossenschaften wieder verstärkt von interessierten Mieterinnen und Mietern kontaktiert wurden. Diese suchten nach Beratung, was zu tun sei, wenn das von ihnen bewohnte Haus zum Kaufen angeboten wird. Die Gründung der Genossenschaft Mietshäuser Syndikat steht mit dieser Entwicklung in direktem Zusammenhang. Im Nachgang der Auseinandersetzung um den Erhalt der Häuser an der Wasserstrasse entwickelte sich aus dem Umfeld von kleineren Wohngenossenschaften ein loser Zusammenschluss, welcher fortan regelmässige Beratungen für verkaufsbedrohte Mieterschaften anbot. Für den ersten Liegenschaftskauf 2015 gründete sich aus diesem Kreis die Genossenschaft Mietshäuser Syndikat.

Das Mietshäuser Syndikat ist nach dem Vorbild der *Wogeno Zürich* als explizite Dachgenossenschaft konzipiert. Unter einer genossenschaftlichen Gesamtstruktur sollen sich möglichst viele - auch sehr autonome - Hausgemeinschaften zusammenfinden können. Mit dem Ziel, dass nicht nach jedem erfolgreichen Hauskauf wieder eine neue Wohngenossenschaft gegründet werden muss. Dies hat den

7 Die Genossenschaft als juristische Körperschaft verfügt über den grossen Vorteil, dass sie nach demokratischen Prinzipien aufgebaut ist. Jedes Mitglied hat eine Stimme in der Generalversammlung, dem obersten Organ, unabhängig von der persönlich getätigten Einlage in die Organisation.

8 Schmid (2006: 23) charakterisiert diese Wohngenossenschaften als Selbstverwirklichungsgenossenschaften.

Vorteil, dass im Vorstand Professionalität und Know-How aufgebaut werden kann. Dies ermöglicht mehr personelle und finanzielle Ressourcen für die Zukunft, und dies ohne die erwünschten Autonomie- und Selbstverwaltungsansprüche einzelner Wohnprojekte abzusprechen. Die einzelnen Liegenschaften werden durch die Dachgenossenschaft gekauft und die Wohnungen werden möglichst an die bisherigen Bewohnerinnen und Bewohner weitervermietet. Gibt es Leerstände und/oder Wechsel in der Mieterschaft, können diese freien Wohnungen durch die Initiativgruppen neu vergeben werden. Alle Bewohnerinnen und Bewohner werden Mitglieder in der Genossenschaft. Je nach Autonomiebedürfnis der Hausgemeinschaft, wird ein Hausverein gegründet. Über diesen ist dann die Selbstverwaltung organisiert. Die Dachgenossenschaft schliesst dazu mit dem jeweiligen Verein einen Hausverwaltungsvertrag ab, in welchem die gegenseitigen Rechte und Pflichten vereinbart werden. Auch nichtwohnende Personen und Organisationen können Mitglied im Mietshäuser Syndikat werden. Diese Möglichkeit ist insbesondere für den Aufbau von einem solidarischen Netzwerk wichtig. Dieses hilft der Genossenschaft v.a. bei der Finanzierung von Liegenschaften, denn in den meisten Fällen muss rasch gehandelt, und das notwendige Kapital zwischenfinanziert werden. Diese gegen aussen klar kommunizierte «Offenheit» der Genossenschaft unterstützt bis anhin das Finanzierungsnetzwerk. Das gemeinsame Genossenschaftsdach gewährleistet weiter einen langfristigen Ausgleich zwischen den Projekten u.a. durch einen Solidaritätsfonds, der durch eine Abgabe pro m²-Mietfläche geüfnet wird. Mittel- bis langfristig werden die aufgebauten Vermögenswerte das Mietshäuser Syndikat weiter stabilisieren und Investitionen in neue Projekte erleichtern.⁹



Flyer in verschiedenen Sprachen (links); Kampagnen Website der WBG Nordwestschweiz (rechts)

⁹ Der Name entstammt dem grossen Vorbild aus Deutschland. Die Initiativgruppe teilt mit dem Mietshäuser Syndikat viele Werte, allerdings machte es nach ihrer Einschätzung wenig Sinn, in der Schweiz die rechtliche Organisationsform der GmbH zu wählen. Weiterführende Informationen online unter: <https://www.syndikat.org/de/> (Stand: 04.03.2019).

Die *Genossenschaft Mietshäuser Syndikat* engagiert sich seit der Gründung aktiv in der Beratung von Mieterschaften, welche in verkaufsbedrohten Liegenschaften wohnen. 2016 wurden dafür ein erstes Informationsangebot, unter dem Motto «*die Häuser denen, die drin wohnen*» in mehreren Sprachen erarbeitet.



Filmstill aus der Kampagne der WBG Nordwestschweiz

Nach der erfolgreichen Einführung des neuen Wohnraumfördergesetzes (WRFG, SR 861.500) rückte auch der Regionalverband den Fokus auf die vorhandenen Altbauliegenschaften, welche sich noch nicht im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträger befinden. Im Zukauf von bewohnten Liegenschaften liegt für die Genossenschaftsbewegung ein vielschichtiges Potential:

- (1) Auf der einen Seite kann mit dieser Strategie der Marktanteil von gemeinnützigen Wohnbauträgern direkt erhöht werden. Der Zukauf von bewohnten Liegenschaften manifestiert weiter die Solidarität der Wohngenossenschaften mit Mieterinnen und Mietern, die bis anhin den Marktkräften frei ausgesetzt sind. Durch die Integration der Mieterschaft können die Vorteile der gemeinwohlorientierten Liegenschaftsbewirtschaftung einer breiten Bevölkerung angeboten werden.
- (2) Andererseits kann das genossenschaftliche Wachstum im Bestand auch für die interne Entwicklung von Wohngenossenschaften eine wichtige Wirkung erzielen. Bereits bestehende v.a. kleinere und mittlere Wohngenossenschaften erhalten durch den Zukauf von Liegenschaften die Möglichkeit, sich in ihren Strukturen zu professionalisieren und den anstehenden Generationswechsel proaktiv zu gestalten. Die gezielte Vermittlung von Kaufmöglichkeiten an bestehende Wohngenossenschaften kann verhindern, dass sich aus

erfolgreichen Hauskäufen immer wieder neue kleine Ein-Haus-Genossenschaften gründen. Diese Selbstverwirklichungsgenossenschaften können zwar in ihrer Pionierphase noch durchaus aktiv sein, ziehen sich danach aber in der Regel auf sich selbst zurück und solidarisieren sich nur noch selten mit neuen Projekten oder dem gemeinnützigen Wohnungsbau als gesamtes.

In einer kleinen Strategieguppe des Regionalverbands wurde dafür eine Sensibilisierungs- und Informationskampagne ausgearbeitet. Unter dem Begriff «*Soziale Nachlassplanung*» wurde diese im Herbst 2018 offiziell lanciert. Zur Zielgruppe zählen sowohl engagierte Mietende als auch Eigentümerinnen und Eigentümer, welche nach einer sozialverträgliche Nachfolgelösung für ihre Liegenschaften suchen.

Als zentrale Kommunikationsplattform wurde ein eigener Internetauftritt gestaltet (vgl. hauskauf-wbg-nordwestschweiz.ch). Auf dieser Website sind die relevanten Informationen in einfacher Sprache sowohl für Mietende als auch für Eigentümerschaften aufgearbeitet. Ein kurzer Animationsfilm dient als erweitertes Kommunikationsmittel, welches für sozialen Medien und für Standaktionen genutzt werden kann. Parallel dazu wird eine aktive Pressearbeit betrieben, um das Thema in regelmässigen Abständen in verschiedenen Medien zu platzieren. Mit dem Ziel Wohngenossenschaften als mögliche Käuferinnen für bestehende Liegenschaften langfristig bekannter zu machen.¹⁰

Für einen erfolgreichen Hauskauf ist der direkte Kontakt zur bisherigen Eigentümerschaft entscheidend. Aus diesem Grund werden Mieterinnen und Mieter bereits in einer sehr frühen Phase dabei unterstützt «ihre» Eigentümerschaft für einen Verkauf an eine bestehende Genossenschaft zu sensibilisieren. Es sind die Bewohnenden einer Liegenschaft, welche oft regelmässig und in einem direkten Kontakt zur Eigentümerschaft stehen.¹¹ Diese Ausgangsalge gilt es zu nutzen, bevor die Liegenschaft auf einschlägigen Immobilienplattformen zum Kauf ausgeschrieben wird, an eine Erbgemeinschaft übergeht, Markler dazwischengeschaltet werden und schlussendlich nach dem Höchstgebot verfahren wird.¹²

Liegt die Anfrage einer Mieterschaft vor und bekennt sich diese zu den Prinzipien des gemeinnützigen Wohnungsbaus, wird ein konkretes Kaufangebot ausgearbeitet. Der Mieterschaft wird dargelegt, wie sich nach dem allfälligen Kauf die Mieten verändern würden. Dabei wird nach der sogenannten *bottom-up* Methode verfahren. Das maximale Kaufangebot ergibt sich somit aus der für die Bewohnerschaft maximal tragbaren Nettomiete. Gleichzeitig wird das bauliche Entwicklungspotential der Liegenschaft durch sachverständige Personen abgeschätzt. Zeigt die Eigentümerschaft Verkaufsbereitschaft (oder ist das Haus bereits auf den einschlägigen Immobilienportalen ausgeschrieben), klärt die verhandlungsführende Wohngenossenschaft die Finanzierung mit ihren Partnern ab. Parallel wird

10 Dies auch aus dem Grund, weil in der Region relativ viele Stiftungen als potentielle Nachfolgelösungen bereits sehr etabliert sind.

11 In der Schweiz ist es nach wie vor so, dass Mehrfamilienhäuser mehrheitlich privaten Kleineigentümern gehören und nicht grossen Immobiliengesellschaften.

12 Eine ähnliche Strategie verfolgt jüngst die gemeinnützige Stiftung für preisgünstigen Wohn- und Gewerberaum in der Stadt Zürich (PWG). Sie versucht mit einem Crowdsourcing Projekt verkaufswillige und sozial verantwortliche Eigentümer anzusprechen. <https://www.tagesanzeiger.ch/zuersch/stadt/damit-nach-dem-hausverkauf-die-mieten-nicht-steigen/story/30843190> (Stand 19.02.2019). <https://tsri.ch/zh/gemeinsam-stoppen-wir-die-gentrifizierung/>

geprüft, welche wohnungspolitischen Förderinstrumente sofort und in Zukunft in Anspruch genommen werden könnten. In den allermeisten Fällen wird abschliessend ein gemeinsames Kaufangebot zusammen mit der Mieterschaft eingereicht. Kommt es zur Handänderung, werden die bisherigen Mieterinnen und Mieter beim Aufbau einer genossenschaftlich organisierten Hausgemeinschaft unterstützt, sowie ihre Integration in die bestehende Wohngenossenschaft begleitet.

In wenigen Fällen kommt es auch vor, dass sich umsichtige Eigentümerinnen und Eigentümer direkt bei einer bestehenden Wohngenossenschaften oder beim Regionalverband melden und Beratung wünschen. Hier wird das Vorgehen den individuellen Bedürfnissen der potentiellen Verkäuferschaft angepasst. Für Wohngenossenschaften hat dieser Weg grosse Vorteile, da hier die Bedingungen und der Ablauf der Handänderung besser geplant werden können. Die Preisvorstellungen können im gegenseitigen Einvernehmen abgeglichen und durch externe Schätzung erhärtet werden. Die bisherige Eigentümerschaft kann darauf hingewiesen werden, was mit der Bewohnerschaft passieren würde, wenn die Handänderung zu einem (zu) hohen Preis vollzogen wird. In diesem Sinne leisten diese Aktivität, unabhängig vom Ausgang, einen Beitrag zur wohnungspolitischen Sensibilisierung. Besteht Einigkeit im Preis, wird die bestehende Mieterschaft gemeinsam über den anstehenden Verkauf informiert. In dieser Konstellation wird die Finanzierung nicht selten mit Hilfe eines Verkäuferdarlehens unterstützt.

4. Herausforderung

Die grösste Herausforderung bildet die oft übersetzten Verkaufspreise. Aus diesem Grund verläuft auch nur ein Bruchteil der Kaufabklärungen erfolgreich.¹³ Die Mehrheit der Verkäuferschaften, insbesondere Erbgemeinschaften, entscheiden sich in der Regel für das höchste Angebot. Diese Entwicklung schraubt die zukünftigen Marktwerte für Mehrfamilienhäusern noch weiter nach oben. In vielen Fällen sind direkte Verhandlungen gar nicht mehr möglich, da Immobilienagenturen zwischengeschaltet sind und diese den direkten Kontakt unterbinden.

Eine weitere Herausforderung bilden die knappen zeitlichen und personellen Ressourcen. Diese sind aber für Käuferfolge wichtig, schliesslich stehen die Wohngenossenschaften hier in direkter Konkurrenz mit grossen und sehr agilen Immobilienfirmen.

Auch die Finanzierung, insbesondere die Eigenkapitalisierung, ist in vielen Fällen herausforderungsreich. Dies mag für ältere und grosse Wohnbauorganisationen nicht so sehr ein Problem sein, akzentuiert sich aber für jüngere und kleinere Wohngenossenschaften um so mehr. So ist es bspw. für die *Genossenschaft Mietshäuser Syndikat* nur möglich Hausgruppen mit wenig Eigenkapital zu unterstützen, weil bereits ein Netzwerk zu älteren Wohngenossenschaften und solidarisch gesinnten Personen aufgebaut wurde. Darüber lassen sich, falls notwendig, zinsgünstige Darlehen für die mieterfreundlichen Hausübernahmen organisieren. Aber auch das *Mietshäuser Syndikat* muss bei diesem Finanzierungsmodell darauf achten, dass mindestens 10% des Anlagewerts

13 Der Genossenschaft Mietshäuser Syndikat gelang es seit 2015 lediglich 5 Liegenschaften zu erwerben und das bei etwas über 50 Kaufabklärungen.

der zukaufenden Liegenschaft durch neu gezeichnete Anteilsscheine sichergestellt werden kann. Dies aus dem Grund, dass die 10%-Eigenkapital-Regel für viele wohnungspolitische Fördermittel eine notwendige Bedingung darstellt.

Bei überhöhten Preisen stossen auch die netzwerkartige Finanzierungshilfen von kleineren Wohngenossenschaften, oder die finanziellen Möglichkeiten grosser Wohnbauorganisationen an ihre Grenzen. Ab einer gewissen Höhe des Kaufpreises kann der Wohnraum nicht mehr zu einem für die Bewohnerschaft leistbaren Niveau vermietet werden. D.h. der Wohnraum wird auch durch die Vermietung nach dem Prinzip der Kostenmiete zu teuer. Nötig wären hierfür öffentliche Hilfestellungen, wie sie beispielsweise in der Stadt Zürich durch die Stiftung für preisgünstigen Wohn- und Gewerberaum (PWG) praktiziert wird. Die Anlagekosten können hier durch einmalige Abschreibungsbeiträge der öffentlichen Hand herabgesetzt werden, was den Handlungsspielraum für die langfristige kostendeckende Bewirtschaftung erhöht.

5. Fazit

Nach meinem Dafürhalten zeigt der beschriebene Ansatz von mieterfreundlichen Hausübernahmen ein eindrückliches Beispiel für einen gelungenen Selbsthilfeansatz der Genossenschaftsbewegung. Dieser kann eine pragmatische Antwort auf die steigenden Boden- und Mietpreise liefern und bildet somit eine tragfähige Gegenstrategie zur Verdrängung von langjährigen Mieterinnen und Mietern aus ihren langjährigen Wohnorten.

Durch den Zukauf von Altbauliegenschaft können sich die bestehende Wohngenossenschaften in ihren eigenen Strukturen nachhaltig festigen. Dies ist eine Bedingung dafür, dass sich der gemeinnützige Wohnungsanteil in der Schweiz stabilisiert und langfristig steigern lässt. Die dafür notwendige Wachstumsstrategie kann, neben den bekannteren Neubauaktivitäten, auch im Altbaubestand erfolgen und dadurch in sehr direkter Weise zur Erhaltung von preisgünstigem Wohnraum beitragen.

Zur Steigerung von genossenschaftlichen Hauskäufen sind die strukturellen Voraussetzungen in den Regionen nicht zu vernachlässigen und falls notwendig anzupassen. Dies fängt bei der Sensibilisierung verkaufswilliger Eigentümerschaften an. Sie können durch einen mieterfreundlichen Hausverkauf aktiv und sehr direkt zu einer sozialen Stadtentwicklung beitragen. Die kaufwilligen Wohngenossenschaften müssen ihre eigenen Organisationsstrukturen überprüfen und anpassen, damit die Integration von neuen Bewohnerinnen und Bewohnern möglichst reibungslos gelingt. Um mit den professionellen Immobilienfirmen auf dem Liegenschaftsmarkt mithalten zu können, müssen weitere Beratungs- und Finanzierungsnetzwerke aufgebaut und verstärkt werden. Diese Zusammenarbeit von verschiedenen Wohnbauorganisationen ist insbesondere in jenen Regionen wichtig, in welchen grosse und finanzstarke Akteure fehlen. In diese Überlegungen sind auch lokale Stiftungen, die öffentliche Hand sowie gemeinnützige Aktiengesellschaften zu integrieren.

Gelingt diese Festigung des Selbsthilfeansatzes, können Wohngenossenschaften noch häufiger ihre Solidarität mit Mieterinnen und Mietern praktizieren. Damit wird nicht zuletzt das positive Image von

Wohnbaugenossenschaften als zuverlässige Partnerinnen noch weiter gestärkt und die Vorzüge des gemeinwohlorientierten Wohnens in die verschiedensten Bevölkerungskreise getragen.

Wie aufgezeigt, sind diesen mieterfreundlichen Hausübernahmen und somit dem genossenschaftlichen Wachstum im Bestand aber unter den gängigen Marktverhältnissen auch klare Grenzen gesetzt. Ab einem gewissen Preis können die neuerworbenen Wohnungen langfristig nicht mehr zu leistbaren Mieten vermietet werden. Der Handlungsspielraum kann hier nur gemeinsam mit den politischen Verantwortlichen erweitert werden, indem über neue wohnungspolitische Förderungsinstrumente nachgedacht wird. Das griffige Instrument der *Abschreibungsbeiträge* aus der Stadt Zürich wurde bereits erwähnt. In der Region Nordwestschweiz wurde vom Regionalverband angeregt das im WRFG bereits bestehende Förderinstrument von kantonalen Bürgschaften auch für den Erwerb von Liegenschaften durch Wohngenossenschaften anzuwenden. Eine entsprechende Motion wurde dazu eingereicht und wurde in der aktuellen Ergänzung des bestehenden Wohnraumförderungsgesetzes aufgenommen.¹⁴ Auch wurde mittels einer Interpellation angeregt, dass die Anfangsfinanzierung von mieterfreundlichen Hauskäufen durch einen kantonalen Fonds de Roulement unterstützt werden kann.¹⁵ Aktuell laufen auch verbandsinterne Abklärungen, wie die umfangreiche Beratungstätigkeit für genossenschaftliche Liegenschaftskäufe durch einen internen Fonds unterstützt werden kann.

6. Literatur

Balmer, Ivo und Tobias Bernet (2016): Strategien für bezahlbares Wohnen, Städtische Politik und genossenschaftliche Selbstorganisation. In: Widerspruch – Beiträge zu sozialistischer Politik, 68: 127-140.

Balmer, Ivo und Tobias Bernet (2017): Selbstverwaltet bezahlbar wohnen? Potentiale und Herausforderungen genossenschaftlicher Wohnprojekte. Schönig, Barbara, Kadi, Justin und Sebastian Schipper (Hrsg.): Wohnraum für Alle?! Transcript, Bielefeld: 259-279.

Balmer, Ivo (2018): Gutes und günstiges Wohnen – ein bezahlbares Leben für viele! In: Stiftung Habitat (Hrsg.): Zukunft Wohnraum & Stadtumfeld in Basel. 28 Ansichten: Basel.

Gelzer, Daniel und Ivo Balmer (2019/unv.): Das Mietshäuser Syndikat in Basel – eine Dachgenossenschaft für nicht-spekulatives Wohnen. In: Gerber Brigitta und Ulrich Kriese (Hrsg.): Boden behalten – Stadt gestalten. Rueffer und Rub, Zürich: 255-265.

Kanton Basel-Stadt (2018): Controlling-Bericht Wohnraumentwicklung 2012–2017 vom 12. April 2018.

Novy, Klaus (1982): Anmerkungen zum Verhältnis von Trägerformen und Finanzierungsalternativen. In: Arch+, Heft 61: 52–53.

Schmid, Peter (2006): Ordnung im Begriffswirrwarr. In: Wohnen (26): 22-24.

WBG Nordwestschweiz (2012): Wohngenossenschaften der Region Basel 1992–2012. In: Huber, Dorothee, Köhler Guido, Wamister, Christof und Peter Würmli (Hrsg.): Basel.

14 Vgl. die gegenwertige Vorlage des Regierungsrates:
<http://www.grosserrat.bs.ch/dokumente/100388/000000388812.pdf?t=155170992020190304153200> (Stand: 04.03.2019).

15 Vgl. Anzug Vitelli und Konsorten betreffend Schaffung eines Unterstützungsfonds für gemeinnützigen Wohnraum (Fonds de Roulement): <http://www.grosserrat.bs.ch/dokumente/100387/000000387167.pdf?t=155171409820190304164138> (Stand: 04.03.2019).