

# 20 Monika Wirth und Ulrich Kriese Vorstellungskraft und Mut

Bis im Jahr 2035 sollen in der Stadt Basel 20 000 Menschen mehr wohnen können. Dies war vor kurzem vom Regierungsrat Basel-Stadt zu vernehmen, der dafür den kantonalen Richtplan anpassen möchte. «Basel wird dichter und vielfältiger», heisst es in der Medienmitteilung. Schon heute jedoch, so meinen wir, präsentieren sich Wohnformen und -projekte in der Stadt in einer grossen Bandbreite. Dies ist dem Engagement von privaten Haus- und Landeigentümern, von Stiftungen und Genossenschaften, aber auch dem gesellschaftsliberalen Verständnis staatlicher Akteure zu verdanken. Zum Thema «Wohnen in Basel» vier Thesen:

- 1 Der Wunsch nach gemeinschaftlichem und nach selbstbestimmtem Wohnen ist ungebrochen.

Als Gruppe ist man potenter als allein. Bei immer mehr jungen Familien oder Lebensgemeinschaften und seit einigen Jahren auch bei älteren Menschen ist der Wunsch, in einem gemeinschaftlich orientierten Wohnprojekt Alltagsaufgaben wie Kinderbetreuung, Pflege von Kranken, Essenszubereitung oder Gartenarbeiten zu teilen, ungebrochen. Erste Wahl ist, als Gruppe, meist als Genossenschaft, Liegenschaften zu erwerben und selbstbestimmt



zu verwalten – auch wenn demokratische Entscheidungsprozesse (zeit-)intensiv sein können. Das nötige Eigenkapital addiert sich im Verbund und setzt sich vielfältig – aus Erspartem, einer Schenkung der Grossmutter, als Darlehen vom Freund u. a. m. – zusammen. Pensionierte mit etwas Kapital und viel Zeit sind meist sehr willkommen.

2 Am Anfang eines Wohnprojekts steht manchmal ein Schock, immer eine gute Idee und viel Risikobereitschaft.

Nichts schreckt eine Mieterschaft mehr auf als die Ankündigung, dass ihre Liegenschaft verkauft werden soll. Derartige Notsituationen sind aber der Motor für viele erfolgreiche Wohnprojekte. Die Finanzierung sei dabei tatsächlich sekundär, so eine erfahrene Projektentwicklerin. Um ein Wohnprojekt auf die Beine zu stellen, brauche es eine Gruppe von Menschen mit einer guten Idee und viel Vorstellungskraft und einen passenden Ort. Wenn diese Bedingungen gegeben sind, finde sich die Finanzierung immer. Was nicht verschwiegen werden darf: Oft ist auch eine gute Portion Mut und Risikobereitschaft nötig.

3 Wenn Eigentümer/-innen auf maximale Rendite verzichten, kann Grossartiges entstehen.

Wenn Grundstücke oder Liegenschaften an den Meistbietenden verkauft werden sollen, ist der Weg der Immobilie oft vorgezeichnet; mit Luxussanierungen oder der Umwandlung in Stockwerkeigentum muss die neue Eigentümerschaft dafür sorgen, dass ihre Investitionen rentieren. Wenn Grundstückseigentümer/-innen jedoch auf maximalen Ertrag verzichten, sich einlassen auf Vorstellungen und Ideen, die von einer potenziellen Nutzerschaft vorgelegt werden, können innovative, gemeinschaftlich orientierte Wohnprojekte entstehen. Eine zentrale Rolle für die Tragbarkeit von Wohnprojekten spielt auch der Bodenwert.

4 Mit einer Umkehrung in der Bodenfrage liesse sich Breitenwirkung erzielen.

Immobilienpreisstörungen erklären sich zu einem wesentlichen Teil aus Bodenwertsteigerungen. Von alleine wird ein Haus nicht mehr wert. Wenn es nicht (gut) unterhalten wird, verliert es sogar an Wert. Trotzdem steigen auch bei vielen Häusern in Basel, in die nicht oder wenig investiert wird, die Mieten (und Kaufpreise). Wie kann das sein? Der Staat überlässt die überwiegend aus öffentlichen Mitteln generierte Inwertsetzung des Bodens weitgehend den Privaten! Umgekehrt werden aus privaten Mitteln geschaffene Werte sozialisiert, indem sie besteuert werden. Besser wäre es andersherum: den Boden ordentlich besteuern und den Privaten die von ihnen geschaffenen Werte belassen. Das hätte eine nachhaltig dämpfende Wirkung auf die Bodenpreise und Mieten.

Und wo sehen wir Entwicklungen in der Zukunft?

Das Quartier als Identitätsraum, als nichtorganisierter Treffpunkt- und Bewegungsraum wird weiter an Bedeutung gewinnen, vor allem für Familien und für ältere Menschen, die nicht so agil und beweglich sind. Auch für Menschen, die in beengten oder prekären Wohnverhältnissen leben, ist ein Quartier mit dörflichem Charakter, mit guter Infrastruktur und attraktiven Freiräumen eine grosse Entlastung.

Die Bodenfrage bewegt wieder die Menschen. Im Februar 2016 nahm das Basler Stimmvolk die Bodeninitiative mit überwältigender Mehrheit an. Seitdem darf der Boden im kantonalen Eigentum nicht mehr weniger werden. Dem Basler Beispiel sind schon mehrere Schweizer Gemeinden gefolgt, zuletzt Luzern. Was in Basel seinen Ausgang nahm, wird bestimmt noch weitere Nachahmer finden.