



# «Im Wohnungsmarkt muss der Staat eingreifen»

Um das Angebot zu erhöhen, brauchen Genossenschaften mehr Land und Fördergelder, sagt Eva Herzog. Die Basler SP-Ständerätin und Präsidentin von Wohnbaugenossenschaften Schweiz sieht den Bund in der Pflicht.

**Maren Meyer** (Text) und  
**Kostas Maros** (Foto)

## Bezahlbarer Wohnraum

**Frau Herzog, haben Sie schon mal in einer Genossenschaftswohnung gewohnt?**

Nein, mein Zugang zu Genossenschaften ist ein anderer. Ich habe in meinen 15 Jahren als Regierungsrätin von Basel-Stadt eng mit den lokalen Genossenschaften zusammengearbeitet. Bereits nach meinem Amtsantritt als Regierungsrätin und Vorsteherin des Finanzdepartements von Basel-Stadt standen die Wohnbaugenossenschaften ziemlich schnell bei mir auf der Matte. Sie wollten wachsen und brauchten dafür Land.

**Damals war das noch möglich. Heute ist Bauland in den Städten knapp und wird immer teurer. Ist das ein Problem für die Genossenschaften?**

Die steigenden Bodenpreise sind ein Problem, nicht nur in Basel. Damit Genossenschaften bauen können, sind sie darauf angewiesen, dass zum Beispiel Gemeinden ihnen Land im Baurecht abgeben. Für die Gemeinden ist das interessant, sie können so Einfluss nehmen, was auf dem Areal gebaut wird. Wichtig ist, dass die Baurechtsverträge so ausgestaltet sind, dass preisgünstige Mieten möglich sind und beispielsweise der Baurechtszins nicht mit den Landpreisen steigt. Das wäre gegen die Idee des genossenschaftlichen Wohnungsbaus, Boden der Spekulation zu entziehen.

**Auch wer Land hat, kann nicht**

**immer problemlos darauf bauen. Lärmschutzaufgaben und Einsprachen sind vor allem in den Städten ein Problem. Sind die Hürden für Neubauten zu hoch?**

Natürlich würde es mit weniger Hürden schneller gehen. Es ist schade, wenn der Bau von Genossenschaftswohnungen durch Einsprachen verhindert oder verzögert wird. Aber es kann auch nicht sein, dass keine Einsprache mehr möglich ist. Wir haben Gesetze, Anwohnerinnen und Anwohner haben Rechte. Doch es ist sinnvoll, Regulierungen zu überprüfen, denn die Welt verändert sich.

**Braucht es Sonderregelungen für den Bau von Wohnbaugenossenschaften?**

Das wäre schön, wenn es einen Bonus gäbe, wenn man gemeinnützigen Wohnraum erstellt. Aber das kann nicht bedeuten, dass ein Nachbar deswegen kein Recht haben soll, sich zu wehren.

**Weil das Bauen teurer geworden ist, wurde der Gebäudeversicherungswert nach oben angepasst, dieser wiederum in manchen Genossenschaften auf die Miete umgelegt. Dazu soll der Referenzzinssatz im Juni steigen. Werden die Mietsteigerungen für einige Genossenschaftsbewohner zum Problem?**

Die Erhöhung des Referenzzinssatzes heisst nicht zwingend, dass in allen Genossenschaften die Mieten steigen. Das hängt davon ab, nach welchem Kostenmietmodell diese berechnet werden. Grundsätzlich muss jede Genossenschaft überprüfen, ob sie die anstehenden Erhöhungen

mitmachen muss. Denn am Ende müssen sie ihre Kosten decken und Reserven bilden. Grundsätzlich sind die Mieten in Genossenschaften um ein Vielfaches tiefer als am regulären Markt. In Zürich und Genf sind die Mieten in diesem Segment teilweise um bis zu 60 Prozent günstiger. Schweizweit sprechen wir von Unterschieden von 20 bis 60 Prozent. Selbst bei einer leichten Erhöhung sind die Mieten also noch sehr tief. Aktuell sind uns keine Fälle bekannt, in denen Mitglieder Probleme wegen der steigenden Mieten bekommen.

**Wer in eine Genossenschaft ziehen will, muss Mitglied werden, sich einkaufen oder auf einer Warteliste eintragen.**

**Woher weiss ich, bei welcher Genossenschaft ich die besten Chancen auf eine Wohnung habe?**

Wie jemand Mitglied wird, ist je nach Genossenschaft unterschiedlich. Daher lässt sich auch allgemein nicht sagen, wie diese bei der Wohnungsvergabe vorgehen. Hier müssen wir transparenter werden. In Winterthur legen viele Genossenschaften ihre Anmeldeverfahren offen. Das heisst nicht, dass man dann leichter oder schneller eine Wohnung bekommt, aber der Prozess wird transparenter. Wir überlegen, dies auch in anderen Regionen umzusetzen.

**In Genossenschaften leben zum Teil Menschen, die sich auch eine teurere Wohnung leisten könnten. Ist diese Kritik berechtigt?**

Das ist eine berechtigte Frage. Aber sie geht von einer falschen

Idee aus. Genossenschaftswohnungen sind keine Sozialwohnungen nur für die untersten Einkommensschichten. Studien zeigen, dass Menschen mit einem tieferen Bildungsstand und folglich auch mit geringerem Einkommen in Genossenschaften grundsätzlich stärker vertreten sind. Auch wohnen dort überproportional viele Kinder und ältere Menschen.

**Wer mit einem tiefen Einkommen in eine Genossenschaft zieht, später aber mehr verdient, muss nicht ausziehen. Ist das nicht unfair denjenigen gegenüber, die auf günstigen Wohnraum angewiesen sind?**

Dabei gibt es einiges zu bedenken: Die Lohnsteigerung könnte nur vorübergehend sein. Zudem sind diese Menschen Mitglieder und haben Genossenschaftsanteile, die man ihnen nicht einfach wegnehmen kann. Sicher gibt es Einzelbeispiele, aber ist es zulässig, diese Personen deswegen auf die Strasse zu stellen?

**Wenn sie sich aber doch eine teurere Wohnung leisten könnten?**

Genossenschaften streben eine gewisse Durchmischung an. Wir wollen keine Ghettos, in denen alle Menschen den gleichen Hintergrund haben. Zudem gibt es Belegungsvorschriften, die auch die Zusammensetzung der Bewohnerschaft recht gut regulieren. Bewohnerinnen und Bewohner kommen mit deutlich weniger Wohnfläche aus. Wer sehr reich ist, will sich nicht so einschränken. Genossenschaften achten bei der Vermietung auf die Belegung und auf die soziale Zusammensetzung. Wir versprechen soziale Sicherheit und Nachhaltigkeit. Dazu passt es kaum, jemanden aus seiner Wohnung zu vertreiben, weil er mehr verdient als beim Einzug.

**Müssen die Kriterien, wer in einer Genossenschaftswohnung wohnen darf, angepasst werden?**

Wir können den Genossenschaften nicht vorschreiben, wie sie

ihre Wohnungen vermieten. Es wäre sozialpolitisch auch nicht sinnvoll. Wenn wir die Vermietungsvorschriften so stark anpassen würden, hätten wir die angestrebte Durchmischung nicht mehr. Keine Gemeinde wird einer Genossenschaft ein Baurecht erteilen, wenn dort dann nur noch einkommenschwache Personen und Sozialhilfeempfänger leben. Das Prinzip der Genossenschaft ist die Offenheit gegenüber allen Bevölkerungsschichten. Wenn ein Drittel des Wohnungsmarktes genossenschaftlich wäre, würden wir diese Diskussion nicht führen. Ich verstehe den Frust der Menschen, die das Gefühl haben, nie in eine Genossenschaftswohnung zu kommen. Da hat man schnell den Eindruck, es ist nicht fair. Das hat schlicht mit der Knappheit des Angebots zu tun. Wir enttäuschen so viele Menschen, weil es zu wenig Genossenschaftswohnungen gibt.

**Was muss passieren, damit mehr Genossenschaftswohnungen entstehen?**

Die Städte und Gemeinden sollten mehr Bauland an Genossenschaften abgeben. Unser Verband arbeitet schon seit mehreren Jahren an einer Strategie, wie wir zu mehr Wohnungen kommen. Letztendlich brauchen wir einfach Land, auf dem wir bauen, oder bestehende Liegenschaften, die wir umwandeln können. Doch das passiert nicht. Ohne staatliche Eingriffe in den freien Markt wird es auch nicht mehr genossenschaftliche Wohnungen geben.

**Der Bund soll sich stärker einmischen?**

Es braucht stärkere Fördermassnahmen. Dazu sind wir mit dem Bund und dem Bundesamt für Wohnungswesen im Gespräch. Im Mai wird es einen runden Tisch mit Bundesrat Guy Parmelin geben. Dort werden wir dafür plädieren, dass es ein nationales Förderprogramm von Bund, Kantonen und Gemeinden braucht. Die Preise sind zu hoch, und die Genossenschaften kön-

nen es sich nicht leisten, Land zu kaufen. Heute gibt es nur verzinsten Darlehen vom Bund, die zurückgezahlt werden müssen.

**Der Bund soll den genossenschaftlichen Wohnungsbau subventionieren?**

Die aktuelle Situation zeigt, dass der freie Markt nicht in der Lage ist, ausreichend bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Alle Menschen haben ein Anrecht auf eine Wohnung, die sie sich leisten können. Zusätzlich zur individuellen Unterstützung in absoluten Notlagen macht es Sinn, preiswerten Wohnraum zu schaffen, damit die Menschen nicht um Zuschüsse nachsuchen müssen. Auch im Wohnungsmarkt muss der Staat eingreifen, nicht anders als in der Landwirtschaft.

**Wenn der Bund Gelder sprechen würde, hätte er auch ein Mitspracherecht bei den Genossenschaften und könnte theoretisch mitbestimmen, wer dort wohnen kann. Wäre das nicht problematisch?**

Der Bund macht den Genossenschaften bereits heute Vorgaben, wenn sie Darlehen beziehen möchten. Wir sprechen vor allem von Fördergeldern für Gemeinden, um sie beim Landerwerb zu unterstützen. Hier braucht es sicher Vorgaben, damit die Areale dann an gemeinnützige Bauträger abgegeben werden müssen. Es wäre aber sicher nicht die Aufgabe der öffentlichen Hand, im Detail den Vermietungsprozess der gemeinnützigen Wohnungen zu kontrollieren.

**Was wird zu diesem Thema aktuell auf politischer Ebene diskutiert?**

Es gibt zahlreiche Vorstösse, viele wurden bereits abgelehnt. Die Vermieterseite hat die bessere Lobby in unserem mehrheitlich bürgerlichen Parlament. So kommen wir gegen die herrschende Wohnungsnot und die steigenden Mieten nicht an. Deshalb gibt es jetzt den runden Tisch, schauen wir einmal, ob wir dort einen Schritt weiterkommen.



«Wir wollen keine Ghettos, in denen alle Menschen den gleichen Hintergrund haben», sagt Eva Herzog.

### Expertin für Finanzen und Wirtschaft

Eva Herzog (61) ist SP-Ständerätin des Kantons Basel-Stadt. Im Ständerat sitzt sie in der Finanz-

kommission, Finanzdelegation, Kommission für Wirtschaft und Abgaben sowie Kommission für Wissenschaft, Bildung und Kultur. Sie präsidiert den Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Zwischen 2005 und 2020 leitete sie

das Finanzdepartement von Basel-Stadt. 2022 kandidierte Herzog für den Bundesrat, unterlag jedoch gegen Konkurrentin Elisabeth Baume-Schneider. Herzog lebt in einer Beziehung und hat zwei Kinder. (mya)

