

Zwischennutzungen für Studentisches Wohnen

1970 in einem Akt der studentischen Selbsthilfe gegründet, hat die WoVe zum Zweck, den Auszubildenden der öffentlichen Bildungsinstitutionen der Nordwestschweiz Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Zu diesem Zweck mietet die WoVe Wohnungen und ganze Liegenschaften an und vermietet sie zimmerweise unter. Durch die bescheidene wirtschaftliche Leistungsfähigkeit ihrer Klientel (gemäss BFS (2013) bewegt sich das durchschnittliche Budget von Studierenden in der Schweiz um CHF 2'000.- p.P. / p.M. - der Medianwert dürfte erheblich niedriger sein), deren kurzen Miethorizonte und dem damit verbundenen hohen Verwaltungsaufwand, ist sie nur in den seltensten Fällen in der Lage, marktübliche Mieten zu bezahlen. Aus diesem Grund hat sich die WoVe darauf spezialisiert, in Zwischennutzungsprojekten mit Miethorizonten ab zwölf Monaten Wohnraum zu erschliessen, welcher wegen anstehender Sanierungs- oder Neubauprojekten ansonsten brach läge.

Wegen der angespannten Situation am Basler Mietwohnungsmarkt, wurden diese Anstrengungen in den vergangenen Jahren massiv intensiviert. So konnten neben Immobilien Basel Stadt (IBS) bereits verschiedene relevante Partner aus der Privatwirtschaft gefunden werden. Bis anhin kam es in keinem Fall zu Verzögerungen oder Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit den Mietenden, wie sie Immobilienträger im Zusammenhang mit Zwischenvermietungen oftmals fürchten.

Erwägungen zum Bedarf

Aktuell vermietet die WoVe rund 500 Zimmer. Dazu kommen im Raum Basel knapp 300 weitere in verschiedenen Wohnheimen. Diese stehen zum Teil auch Lernenden offen. Allein Universität und Fachhochschule bilden aktuell im Raum Basel ca 18'500 Personen aus. Der Anteil institutionell beherbergter Studierender liegt somit bei gut vier Prozent und ist erheblich niedriger als der nationale Durchschnitt. Alleine um diesen zu erreichen, wären kurzfristig rund 150 zusätzliche Zimmer nötig, angesichts der prekären Lage am Basler Mietwohnungsmarkt, erheblich mehr. Verschiedene Bauprojekte versprechen Wohnraum für knapp 200 Studierende zu schaffen (Volta Ost der IBS, Baufeld drei auf Erlenmatt Ost der Habitat), allerdings ist die Realisierung bisher noch für keines dieser Projekte verbindlich gesichert. Zudem ist vor 2018 kaum mit der Fertigstellung eines dieser Projekte zu rechnen.

Arealentwicklungen und die Rolle des Kantons

In den kommenden Jahren stehen im Kanton verschiedene grosse Arealentwicklungen an (BASF Areal, Felix Platter Spital, Lysbüchel, Dreispitz). Wo Immobilien Basel Stadt die Eigentümerversammlung innehat, setzt sie bereits heute auf Partner wie den Verein Unterdessen oder den Verein für Studentisches Wohnen (WoVe), um Leerstandskosten zu mindern, Besetzungen zu verhindern und gezielt bestimmte soziale Funktionen wahrzunehmen. In allen anderen Fällen nimmt der Kanton meines Wissens bisher keinen Einfluss auf die Vergabe von Objekten zur Zwischennutzung. Insbesondere bei grossen privaten Arealen mit bestehenden Liegenschaften, kann es deshalb vorkommen, dass Wohn- oder Büroflächen ungenutzt bleiben, welche mit geringem Aufwand einer vorübergehenden Nutzung zugeführt werden könnten. Gleichzeitig besteht akuter Mangel bei geeigneten Wohnungen für Studierende. Insbesondere wenn der Kanton als Grundbesitzer bzw Baurechtslasser auftritt, wäre der Aufwand, um die involvierten Parteien zu motivieren, während der Projektierungsphase Zwischennutzungen zuzulassen, äusserst gering. Wo dies nicht der Fall ist, hätte der Kanton - namentlich die IBS - die Möglichkeit, in dem er sich als Referenz bezüglich der Abwicklung von Zwischennutzungen zur Verfügung stellt, einen ähnlichen Einfluss auszuüben.

In diesem Zusammenhang bitten die Unterzeichnenden den Regierungsrat folgende Fragen und Anliegen zu prüfen und dazu zu berichten:

- Welche Massnahmen im Zusammenwirken mit den in diesem Bereich tätigen Institutionen zu ergreifen sind, damit ein der Nachfrage angepasstes und erschwingliches Wohnraumangebot bereitgestellt oder gefördert werden kann.
- Wie die Träger der diversen Bildungsinstitute (Universität, Fachhochschule sowie private Bildungsinstitute) insbesondere auch in finanzieller Hinsicht eingebunden werden können.
- Welche aktive Rolle die IBS bereit ist, in dieser Frage zu übernehmen.
- Inwieweit die Möglichkeit besteht, das Schwesternhaus des Felix Platter Spitals einer vorübergehenden Wohnnutzung für Studierende zuzuführen bzw. die Vergabe an die Wohngenossenschaften an eine entsprechende Auflage zu knüpfen.

Thomas Grossenbacher, Sarah Wyss, Eveline Rommerskirchen, Mirjam Ballmer, Otto Schmid, Martina Bernasconi, Michael Wüthrich, Andreas Zappalà, Urs Müller-Walz, Rolf von Aarburg