

## Für Zuversicht trotz Härten des Wohnungsmarktes

Je älter Wohnungen sind, umso preisgünstiger sind sie im Durchschnitt. Bausanierungen haben je nach ihrem Ausmass erhebliche Teuerungseffekte. Neubauwohnungen sind für Beziehende von Ergänzungsleistungen zu teuer. Auch Drei- und Vierzimmer-Wohnungen sind für sie kaum erschwinglich. Wer von Ergänzungsleistungen leben muss, ist darum mehrheitlich gezwungen, die frühere Familienwohnung aufzugeben. Er oder sie muss auf die Suche nach einer Zwei-, eventuell Dreizimmerwohnung gehen. Die Wohnung sollte aber im Hinblick auf die spätere Gehbehinderung einen Lift aufweisen, was meistens erst bei neueren Wohnungen ab Sechzigerjahren der Fall ist. Das Angebot an preisgünstigen Wohnungen, die für betagte und behinderte Menschen geeignet sind, ist darum schmal. Es wird laufend durch kostspielige Sanierungen und Abbrüche von älteren Bauten geschmälert. Darum drängt sich eine Politik der Förderung aus, mit gemeinnützigem Wohnungsbau, unter anderem durch Genossenschaften, und mit einer Verbesserung der Mietzinsrichtwerte der Ergänzungsleistungen.

Solche Folgerungen drängen sich aus den Mietpreisstatistiken auf. Dass die jüngsten Leerwohnungsziffern weiter zurückgegangen sind, in Basel-Stadt nunmehr auf 0,5 Prozent, bekräftigt dies zusätzlich, umsomehr als die Verknappung in verstärktem Masse auch 1- und 2-Zimmerwohnungen betrifft. Relativ aussagekräftig ist im Hinblick auf die bestehende Wohnsituation der baselstädtische Mietzinsraster. Da stossen wir auf folgende Werte:

- 2-Zimmerwohnungen, erstellt von 1900 - 1920, nicht renoviert 14 Franken pro Quadratmeter Wohnfläche, renoviert innerhalb von 30 Jahren 16 Franken pro Quadratmeter. Bei einer Wohnungsgrösse von 55 Quadratmetern ergibt dies Netto-Mietzinse von 770 Franken unrenoviert, 880 Franken renoviert. Zu diesen Werten, auch bei den weiteren Zahlenwerten, hinzuzurechnen sind die monatlichen Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten, meistens zwischen 120 und 240 Franken. Denn die Maximalwerte für den Mietzinsausgleich von 1100 Franken für Haushalte mit 1 Person, 1250.- Franken für Haushalte mit 2 Personen betreffen Brutto-Mietzinse unter Einschluss der Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten.

- 2-Zimmerwohnungen, erstellt 1921 bis 1946, unrenoviert 15.- Franken pro Quadratmeter, renoviert innerhalb von 30 Jahren 17 Franken pro Quadratmeter, bei einer Wohnungsgrösse von 55 Quadratmetern 825.- Franken unrenoviert, 935.- Franken renoviert zuzüglich Heiz- und Nebenkosten.

- 2-Zimmerwohnungen 1947-1960.-, unsaniert 16.- Franken, saniert 17.- Franken pro Quadratmeter, 880.-/935 Franken zuzüglich Nebenkosten.

- 2 Zimmerwohnungen, erstellt 1961-1970: 17.- Franken pro Quadratmeter, 935.- Franken zuzüglich Nebenkosten.

- 2 Zimmerwohnungen, 1971-1980: 18.- Franken pro Quadratmeter unsaniert, 19.- Franken pro Quadratmeter saniert, 990.-/1045.- Franken zuzüglich Heiz- und Nebenkosten

- 2 Zimmerwohnungen 1981-1990 21.-/22.- Franken pro Quadratmeter, 1155.-/1210.- Franken zuzüglich Heiz- und Nebenkosten,

1991-2000: 23.- Franken pro Quadratmeter, bei 55 Quadratmeter Wohnfläche 1265.- Franken zuzüglich Heiz- und Nebenkosten.

Gehen wir von Dreizimmer-Wohnungen mit 70 Quadratmetern aus, kommen wir bereits bei den Baujahren 1947-1960 auf Werte von 15.- Franken pro Quadratmeter unsaniert, 16.- Franken saniert, das heisst 1050.- Franken unsaniert, 1120.- Franken saniert zuzüglich Heiz-

und Nebenkosten. Zu einem grossen Teil fallen somit 3-Zimmerwohnungen ausser Betracht, wenn nicht Teile des Lebensunterhalts aufgezehrt werden sollen.

Erhöhte Ausgleichswerte für Familien mit Kindern fehlen leider.

Rentnerinnen und Rentner mit Ergänzungsleistungen haben Glück, wenn sie eine neuere Wohnung mit Lift auf gemeinnütziger Basis finden können. Sonst müssen sie mit einer älteren, meist wenig sanierten Wohnung ohne Lift vorlieb nehmen. Dies bedeutet, dass Viele in Wohnungen vor dem Baujahr 1975 wohnen. Vor allem in den Jahren unmittelbar nach dem Zweiten Weltkrieg herrschte ein eigentlicher Bauboom. Damals bestand aber eine verhängnisvolle Tendenz zu kleinen Räumen, vor allem kleinen Küchen. Behindertengerechtes Bauen war noch kaum bekannt. Bis zur Energiekrise spielte der Energiehaushalt der Wohnungen eine geringe Rolle.

Diese Realitäten bringen es mit sich, dass überproportional viele Bezügerinnen und Bezüger von Ergänzungsleistungen in jenen Wohnungen leben, die jetzt laufend saniert oder sogar abgebrochen werden. Die Sanierungen werden jetzt noch gesteigert durch die notwendige und unvermeidliche Politik der energetischen Bausanierung. Deren Subventionierung muss auf jeden Fall fortgeführt werden. Deren Verbilligungseffekte müssen den Mietparteien zugutekommen.

Wer in eine Wohnung einzog, welche damals unterhalb der EL-Maximalwerte lag, kann jetzt einer sanierungsbedingten Mietzinssteigerung von mehreren hundert Franken pro Monat ausgesetzt werden. Die Richtwerte der Ergänzungsleistungen können damit erheblich überschritten werden. Dies muss dann aus den knappen Werten des Lebensbedarfs gedeckt werden. Oder es muss schliesslich eine andere Wohnung gesucht werden.

Viele, vor allem auch ältere Mieterinnen und Mieter denken darum mit Angst und Schrecken an die Drohung der Sanierung. Dies gilt noch in gesteigertem Masse, wenn die Mietparteien als Folge von Sanierungen oder Abbrüchen eine andere Wohnung suchen müssen. Oft finden sie dann nur eine für sie zu teure Wohnung. Denn wer eine günstige Wohnung zu vergeben hat, bevorzugt jene Interessenten, die keine Risiken erwarten lassen. Verbesserte Mietzinsmaximalwerte der Ergänzungsleistungen vermindern die Risiken von Zahlungsschwierigkeiten und verbessern damit die Stellung der Betroffenen auf dem Wohnungsmarkt. Dasselbe gilt auch im Hinblick auf Sozialhilfebeziehende für verbesserte Mietzinswerte in der Sozialhilfe.

Jürg Meyer, Mieterinnen- und Mieterverband