Was Leerstandskosten mit studentischem Wohnen zu tun haben

Steht für eine Liegenschaft eine Sanierung (im gekündigten oder ungekündigten Zustand) an, drohen im Vorfeld häufig Leerstände – Gebäude bleiben oft über längere Zeit teilweise oder ganz unbewohnt. Der Verein Studentische Wohnvermittlung (WoVe) und Immobilien Basel-Stadt, (IBS) zeigen mit ihrer langjährigen Partnerschaft, dass Zwischenvermietungen in solchen Projekten eine ökonomisch sinnvolle und sozialverträgliche Lösung bieten können.

Neben dem materiellen Nutzen für die Eigentümerschaft wird noch ein echter sozialer Mehrwert generiert, indem Studierenden temporär finanzierbare Wohnungen zur Verfügung gestellt werden.

Personen in Ausbildung haben auf dem freien Wohnungsmarkt oft einen schweren Stand. Einerseits verfügen sie meist nur über ein kleines Budget, andererseits ist die zu erwartende Mietdauer verhältnismässig kurz, was sich nachteilig auf die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten auswirkt. Seit ihrer Gründung 1970 mietet die WoVe deshalb von verschiedenen Eigentümern Liegenschaften an, um sie zimmerweise an Studierende weiter zu vermieten – ein Service, der auch für die Universität Basel immer wichtiger wird. Dr. Nele Hackländer, Leiterin Student Services dazu: «Um die internationalen Kontakte der Universität und den Austausch von Studierenden und Lehrenden zu fördern, sind neben der Attraktivität der Universität selbst Standortfaktoren sehr wichtig. Hierzu zählt zweifelsohne – gerade für internationale Studierende, die nur für wenige Semester an die Universität Basel kommen wollen – verfügbarer und auch preiswerter Wohnraum. Die WoVe unterstützt uns bei diesen Bemühungen enorm und ohne den Service der WoVe wäre es für die Universität Basel schwieriger, Studierenden die Möglichkeit des Austauschs zu geben. Ich hoffe daher, dass wir die Bereitstellung von Wohnmöglichkeiten in Basel gemeinsam mit der WoVe in Zukunft noch deutlich ausbauen können.»

Neben den bisherigen langfristigen Mietverhältnissen hat die WoVe in den vergangenen Jahren vermehrt Partnerschaften für Zwischennutzungen gesucht. Diese ermöglichen es ihr zum Einen dynamisch auf Schwankungen bei Angebot und Nachfrage zu reagieren, während die Mieterschaft von meist sehr günstigen Konditionen profitiert. Zum Anderen trägt sie als Vertragspartnerin gegenüber der Eigentümerschaft sämtliche Risiken und Verpflichtungen – eine klassische win-win-Situation. So wohnen zur Zeit fast zehn Prozent aller Mieter-innen der WoVe in Liegenschaften, die von IBS zur Zwischenvermietung zur Verfügung gestellt werden – eine Partnerschaft, die sich für beide Seiten lohnt. Peter Schäuble, Leiter Facility Management & Bewirtschaftung IBS: «Die partnerschaftliche Zusammenarbeit mit dem verlässlichen Partner WoVe hat Gewinn für Viele gebracht: Für die Eigentümerin und die Bewirtschaftung sowie für die WoVe, die einzelnen Studierenden und somit für den Universitätsstandort Basel. Aus unserer Sicht können so Beiträge für ein problemloses Vertragsende der Zwischennutzung, an die Bewirtschaftungskosten und die Verhinderung von sozialer Verwahrlosung der Gebäude geleistet werden.»

Wie auch von der Universität angestrebt, soll der Bestand an Wohnungen für Personen in Ausbildung, welche die WoVe vermietet, in den nächsten Jahren massiv anwachsen. So planen etwa die Stiftung Habitat auf dem Areal Erlenmatt oder IBS auf dem Areal Volta-Ost grössere Überbauungen. Bis diese allerdings in den Jahren 2015/16 bezugsbereit sind, steht die WoVe noch einmal vor einem happigen Engpass. Margot Schneider, Präsidentin der WoVe: «Auf Grund von auslaufenden Mietverträgen fallen uns alleine im 2013 über fünfzig Wohneinheiten weg. Diese zu kompensieren ist aktuell unsere grösste Herausforderung.»

Chaim Howald
Studentische Wohnvermittlung WoVe