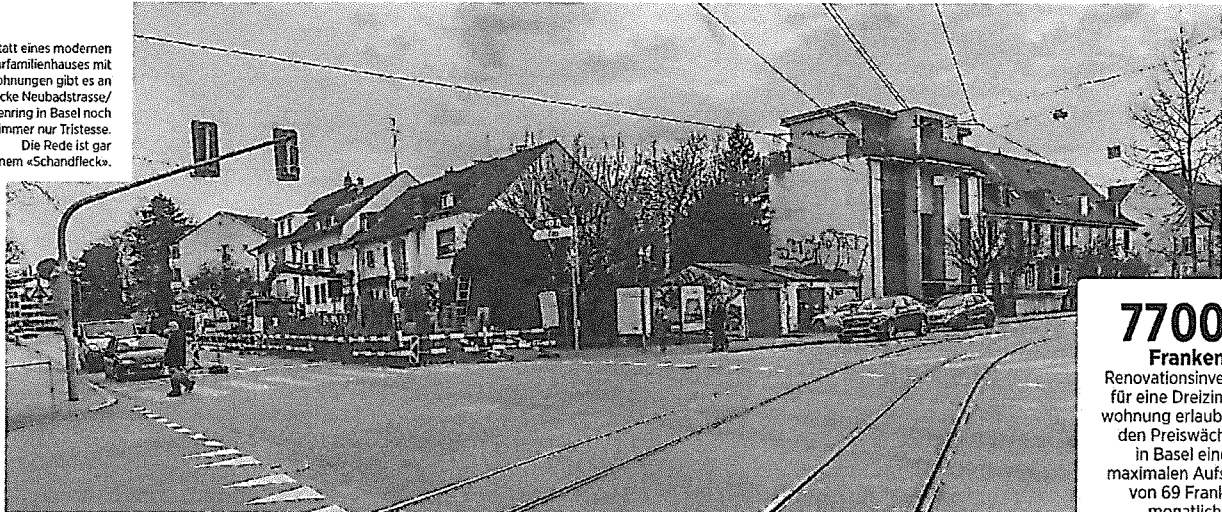


Statt eines modernen Mehrfamilienhauses mit 15 Wohnungen gibt es an der Ecke Neubadstrasse/Laupenring in Basel noch immer nur Tristesse. Die Rede ist gar von einem «Schandfleck».



77000
Franken

Renovationsinvestition für eine Dreizimmerwohnung erlauben laut den Preiswächtern in Basel einen maximalen Aufschlag von 69 Franken monatlich.

Basel steht still

Was auf dem Immobilienmarkt in Basel passiert, könnte auch in anderen Städten Schule machen. Dabei zeigen sich längst die **negativen** Folgen der verfehlten Politik.

CARMEN SCHIRM-GASSER

Basel, Ecke Neubadstrasse/Laupenring. Versprachte Garagenboxen, eine kahle Brand-schutzmauer; Tristesse. Manche benutzen gar das Wort «Schandfleck» für diese Ecke. Dort hätte ein modernes Mehrfamilienhaus mit 15 Wohnungen entstehen sollen, doch die Basler Stadtbildkommission machte dem Bauherrn einen Strich durch die Rechnung. Gegenüber steht die Allerheiligenkirche von Hermann Baur, die im Denkmalverzeichnis eingetragen ist. Die Stadtbildkommission argumentierte, dass die städtebauliche Bedeutung der Allerheiligenkirche durch den Neubau geschwächt und entfremdet würde. Der Bauherr staunte nicht schlecht über diese Begründung, da er genau diesen Punkt mit der Kantonalen Denkmalpflege abgeklärt hatte. Schliesslich hatte diese das Bauprojekt durchgewinkt.

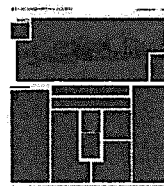
Verrückte Welt. Wer sich in Basel umhört, den beschleicht das Gefühl, dass alles aus den Fugen geraten ist. Der Bauherr dieses Projekts, Alfio Frisina, Architekt und Mitinhaber mehrerer Investorengruppen, hat die Nase voll. «Unter den vorliegenden Bedingungen werden wir keinen Franken mehr in Basel investieren»,

sagt er. Unlängst hat er sich mit 25 anderen Bauherren, Architektinnen und Investoren zusammengetan und den Verein Stadt-Bild-Basel gegründet. Dieser will politische Vorstösse machen, um – wie Frisina sagt – die aktuell untragbare Situation in Basel zu verändern.

Mietzinswächter, Behördenwillkür

Ein rigides Wohnschutzgesetz, bevormundende Mietzinswächter, Behördenwillkür. Diese Worte hört man auffallend oft in Basel. Der Paukenschlag kam 2021. Zum Erstaunen aller wurde die Volksabstimmung zum Wohnschutzgesetz mit 53 Prozent Ja-Stimmen angenommen. Angst war umgegangen in der Bevölkerung. In der lokalen Presse waren mehrere Projekte mit zahlreichen Leerkündigungen (ausgerechnet) durch Zürcher Institutionelle bekannt geworden.

Seither gilt: Will eine Vermieterin bauliche Massnahmen an ihrer Liegenschaft ausführen, hat sie vorgängig ein Prüf- und Bewilligungsverfahren zu durchlaufen. Zudem schreibt die örtliche Wohnschutzkommission die Höhe der maximalen Mietzinsaufschläge für fünf Jahre vor. Und diese sind recht dürftig, wie die jüngst aufgeschalteten Informationen auf der Website Wohnraum-



FLUCHT IN DIE BERGE
Basler Leber und Herd: Reportage
Es wird alles um den Bergbau
und die Natur geht
Es wird alles um den Bergbau
und die Natur geht

Seite: 8
Fläche: 92'351 mm²

**SwissLife**

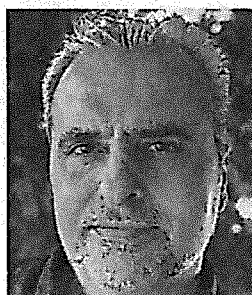
Auftrag: 3008624
Themen-Nr.: 999.120

Referenz: 91471156
Ausschnitt Seite: 2/3

schutz.bs zeigen. Darunter das Beispiel der Renovation einer Dreizimmerwohnung für rund 77'000 Franken. Es gibt eine neue Küche, ein neues Badezimmer, neue Böden, und die Wände werden gestrichen. Die Mietzinswächter erlauben dafür einen maximalen Aufschlag von 69 Franken monatlich. Für eine Küchen- und eine Badsanierung in einer kleinen Wohnung darf 18 Franken mehr im Monat verlangt werden.

Jetzt reichts, sagte man sich bei der Baloise. Die Versicherungsgesellschaft ist mit über tausend Wohnungen eine der grössten Vermieterinnen in Basel-Stadt. «Wir haben die geplanten Renovationsprojekte hier auf Eis gelegt», sagt Andreas Georg Müller, Pressesprecher der Baloise. Aufgrund des Basler Wohnschutzes lasse sich nur noch eine Rendite von rund 1 Prozent erzielen, was deutlich zu tief sei. Das Geld der Versicherten der Baloise indes fliesst woanders hin. «Wir investieren in Kantonen, in denen es möglich ist, eine moderate Rendite von 2 bis 4 Prozent zu erzielen.» Selbst bei der Basler Regierung ist man unzufrieden. SP-Finanzdirektorin Tanja Soland, verantwortlich für die Liegenschaften in Kantonsbesitz, verkündete kürzlich an den Basler Investorengesprächen, dass sich der Kanton überlege, ob man Sanierungen künftig hinauszögern werde.

Kein Wunder, geht die Zahl der Sanierungen drastisch zurück. Man beobachte 80 Prozent weniger Sanierungsanfragen, sagte die Basler Kantonalbank



**«Unter den
vorliegenden
Bedingungen
werden wir keinen
Franken mehr
in Basel
investieren.»**

Alfio Frisina
Mitinhaber mehrerer
Investorengruppen

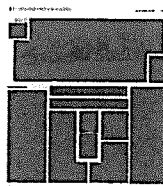
(BKB) gegenüber der «Basler Zeitung». Darunter leiden die Baubranche und das Gewerbe. «Die Situation ist dramatisch», sagt Theodor Häner, Geschäftsführer des Baumeisterverbands Region Basel, dem 105 Unternehmen angehören. Oscar Elias, CEO der Stamm Bau mit 400 Mitarbeitenden, doppelt nach: «Die Aufträge für Sanierungen von Mehrfamilienhäusern in Basel sind vollkommen eingebrochen.» Diverse Betriebe wie Maler oder Bodenleger mussten bereits Kurzarbeit einführen.

Schlechtes Vorbild Genf

Vorbild der Basler Initiativen war der Genfer Mieterschutz. Diesen gibt es seit 1983. «Die Initianten in Basel versprachen, man wolle aus den Fehlern, die man in Genf gemacht habe, lernen», sagt Andreas Zappalà, Geschäftsführer des HEV Basel. «Stattdessen ist ein viel schärferes Gesetz mit mehr negativen Nebenwirkungen entstanden.»

Dabei ist das Resultat nach vierzig Jahren Genfer Mieterschutz alles andere als rosig: Der Anteil der renovierten Wohngebäude im Westschweizer Kanton ist deutlich kleiner als andernorts. Zudem sind die Mieten seit der Einführung des Gesetzes trotz der Regulierung stark gestiegen, denn nach der fünfjährigen Mietzinskontrolle schlugen die Vermieter umso mehr auf, um die regulierten Jahre nachzuholen.

Über all dem schwebt ein weiteres Damoklesschwert: Im Sommer 2020 wurde die Initiative «Basel



FLUCHT IN DIE BERGE
 Die Stadt Zürich will die Stadtplanung
 der Stadt Zürich überarbeiten.
 Die Stadt Zürich will die Stadtplanung
 der Stadt Zürich überarbeiten.

Seite: 8
 Fläche: 92'351 mm²



SwissLife

Auftrag: 3008624 Referenz: 91471156
 Themen-Nr.: 999.120 Ausschnitt Seite: 3/3

Handelszeitung
 8021 Zürich
 058 269 22 80
<https://www.handelszeitung.ch/>

Medienart: Print
 Medientyp: Publikumszeitschriften
 Auflage: 31'969
 Erscheinungsweise: 50x jährlich

baut Zukunft» eingereicht. Diese verlangt, dass mindestens 50 Prozent der Wohnungen, die in ehemaligen Industriezonen entstehen, gemeinnützig sein müssen. «Dieser Vorschlag ist der Killer jedes Businessplans», erklärt Martin Dätwyler, Direktor der Handelskammer beider Basel, der regelmässig Gespräche mit Immobilieninvestoren initiiert. «Sollte der Vorschlag bei der Volksabstimmung im Herbst durchkommen, wären zahlreiche Projekte in Gefahr.» Im grossen Stil betroffen wäre der Lebensversicherer Swiss Life, der – zusammen mit anderen – in ein riesiges Umnutzungsprojekt im Norden der Stadt investieren will. Dort, im Klybeckquartier, soll auf dem früheren Areal von Ciba, Novartis und BASF ein neues Quartier entstehen. Gegenüber der «Handelszeitung» hat Swiss Life bereits früh klargemacht, dass man auf Wohnungsbau verzichten werde, falls «Basel baut Zukunft» durchkomme.

Bald könnte Zürich folgen

Zuerst Genf. Dann Basel. Am Ende die ganze Schweiz? Im Februar kam im Kanton Zürich die «kantonale Wohnschutzinitiative» mit 20 000 Unterschriften zustande: für ein kantonales Vorkaufsrecht, 50 Prozent gemeinnützige Wohnungen sowie die Begrenzung der Mieten nach Sanierungen. Die Parolen des Mieterinnen- und Mieterverbands und der SP, allen voran SP-Nationalrätin Jacqueline Badran, hatten überzeugt. Sie wettete gegen die Immobilienkonzerne, die das Doppelte verlangen könnten, wenn sie Mietende rauswerfen und die Wohnungen luxussanieren. In ein bis zwei Jahren dürfte die Volksabstimmung dazu stattfinden.

«Besonders in den grossen Städten und Stadtkantonen stehen die Chancen gut, dass solche Forderungen durchkommen», sagt Ivo Cathomen, stellvertretender Geschäftsführer des Svit Schweiz. «In ländlichen Gegenden und mittleren Städten wäre es eher schwierig, weil dort der Mietwohnungsmarkt viel entspannter ist. Basel war der Testlauf. Und da man auf Bundesebene mit mehr Regulierung nicht durchkommt, versucht man es nun via Kantone und Städte.»

Dabei zeigt das Basler Modell nach zwei Jahren, dass es ganz viele Verlierer gibt: Die Mieterinnen und Mieter finden keine Wohnungen, die ihren heutigen Bedürfnissen entsprechen. Energetische Sanierungen entfallen. Damit werden die Netto-null-Ziele der Kantone und des Bundes nicht erreicht. Und die Bauwirtschaft leidet, da Aufträge in Millionenhöhe ausbleiben.

