

## Jährlich 710 Wohnungen für Zuzüger

Kanton setzt auf Wohngenossenschaften – private Investoren rennen gegen eine Wand



Basel. Der Kanton Basel-Stadt hat die Prognose für die Entwicklung der Bevölkerungszahl angehoben. Der vor Vorjahresfrist angekündigte Wert von 228 000 Einwohnern bis zum Jahr 2035 liegt im «Hohen Szenario» neu bei 246 000 Einwohnern im Jahr 2040. Damit würden frühere Bevölkerungsrekorde aus den Sechziger- und Siebzigerjahren übertroffen und das Thema Stadtfucht endgültig zur Landflucht.

Gegenwärtig leben rund 198 000 Einwohner im Stadtkanton. Demnach würde ihre Zahl in 24 Jahren um ein Viertel oder 48 000 zunehmen, wie Berechnungen des Statistischen Amtes Basel-Stadt zu entnehmen ist. Voraussetzung im «Hohen Szenario» wäre in erster Linie eine intensive Bautätigkeit. Demnach müssten jährlich 710 neue Wohnungen erstellt werden, um den Gesamtbedarf von 17 000 Wohnungen zu decken.

Mit Blick auf die Baubewilligungen befindet sich der Stadtkanton gegenwärtig auf Kurs. Zwischen Mitte 2015 und 2016 beliefen sich diese auf 750. Als Folge davon flossen nicht weniger als eine Milliarde Franken in den Hochbau, wie die Grossbank Credit Suisse (CS) unlängst berechnet hat. Ein beachtlicher Teil dieses Geldes floss tatsächlich in den Wohnungsbau.

«Ich wäre nicht überrascht, wenn das «Hohe Szenario» eintreffen würde», sagt Kantonsbaumeister Beat Aeberhard. Ein Optimismus, der von CS-Immobilienökonom Fabian Waltert geteilt wird. Er geht davon aus, dass das laufende Jahr sowohl im Hoch- als auch im Tiefbau besser sein wird als 2015 und dass 2017 der Auftragsbestand der Bauindustrie in Basel hoch bleiben wird. Vor allem

institutionelle Anleger setzten als Folge eines Anlagenotstandes mit Negativzinsen auf den Wohnungsbau und gäben sich mit deutlich weniger Rendite zufrieden als früher.

### **Areale transformieren**

Trotzdem ist das Wachstumsziel des Kantons äusserst ambitiös, weil der Bau der Wohnungen ohne neue Einzonungen erfolgen soll. «Basel-Stadt gehört zu den ersten Kantonen in der Schweiz, die ihren Richtplan den Vorgaben des revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetzes angepasst haben», sagt Aeberhard. Im Kern strebt der Bund ein verdichtetes Bauen an, um eine weitere Zersiedelung aufzuhalten.

Im Fall von Basel werden dafür sogenannte Transformationsareale zur Baureife gebracht. Bei diesen handelt es sich um unternutzte Industrie- und Gewerbegebiete, die – in Teilen – in gemischte Wohn- und Gewerbebezonen umgewandelt werden. Zu ihnen gehören etwa das Klybeck-Areal am Rhein, wo sich Novartis und die BASF längerfristig zurückziehen, sowie die Hafen- und Stadtentwicklung, wo nebst einem neuen trimodalen Hafen auch eine Hafenstadt gebaut werden soll, sowie das Gebiet Volta Nord, aber auch das Dreispitz- und Rosental-Areal.

Praktisch jedes dieser Projekte ist jedoch politisch umstritten, was den Transformationsprozess verzögert oder sogar zu Fall bringt. Vor allem das städtische Gewerbe fürchtet, Arbeitsflächen zu verlieren und mit der Zeit aus der Stadt vertrieben zu werden. Nicht selten lähmen aber auch komplizierte Besitzverhältnisse die Entwicklung eines Areals.

### **IBS als Zünglein an der Waage**

Am weitesten gediehen ist inzwischen die Neunutzung des 36 000 Quadratmeter grossen Felix-Platter-Areals. Dort sind neben einem Spitalneubau 500 bis 550 Wohnungen vorgesehen. «Der Bebauungsplan liegt vor, die Beratung in der grossräthlichen Kommission ist geschehen, sodass das Geschäft im Oktober im Grossen Rat behandelt werden kann», sagt Aeberhard.

Am Beispiel des Felix-Platter-Spitals wird aber auch deutlich, wie unterschiedlich die Interessen des Kantons und privater Investoren sind und welche Interessenkonflikte, aber auch Vor- und Nachteile sich daraus ergeben. Während sich die Firmen für einen möglichst freien Markt einsetzen, setzt der Kanton konsequent auf Genossenschaftsmodelle. Als Zünglein an der Waage entpuppt sich dabei Immobilien Basel-Stadt (IBS), eine Dienststelle des Finanzdepartements, die inzwischen 330 Baurechtsparzellen mit rund 600 Baurechtsverträgen bewirtschaftet. Die IBS gehört damit neben der Christoph Merian Stiftung, dem Bürgerspital, Pensionskassen und Versicherungsgesellschaften zu den grossen Playern auf dem Immobilienmarkt Basel und ist auch Besitzerin des Felix-Platter-Areals.

Den Zuschlag von der IBS hat die Baugenossenschaft wohnen & mehr erhalten. Der gemeinnützige Wohnbauträger wurde damit beauftragt, «bezahlbaren, alters- und familienfreundlichen Wohnraum und für Grossbasel West ein lebendiges Zentrum mit sozialen, soziokulturellen und gewerblichen Nutzungen zu schaffen», schreibt die Genossenschaft.

Wohnen & mehr ist alles andere als eine gewöhnliche Genossenschaft. Sie ist ein Koloss in der Form eines regionalen Dachverbandes, der nicht weniger als 180 Mitgliedsgenossenschaften mit über 15 000 Wohnungen vertritt. Mitglieder sind die Stiftung Habitat, die der Roche-Erbin Beatrice Oeri nahesteht, sowie die Christoph Merian Stiftung. Hinzu kommen als weitere Bauträger das Alters- und Pflegeheim Johanniter, die Baugenossenschaft der Eisenbahner und eine Evangelische Bau- und Wohngenossenschaft sowie viele andere Wohngenossenschaften. Fremd wird sich die Genossenschaft am neuen Ort nicht fühlen, da «das Quartier schon heute ein Hotspot des genossenschaftlichen Wohnungsbaus ist», hält wohnen & mehr fest.

Wer an der Bautätigkeit partizipieren will, hat als privates Unternehmen nicht selten keine andere Wahl, als sich einer Genossenschaft anzuschliessen. Im Fall des Felix-Platter-Areals ist dies zum Beispiel das auf Planung und Beratung spezialisierte Basler Unternehmen Rapp AG.

Zu den erklärten Kritikern eines staatlich kontrollierten Wohnungsmarktes gehört der Hauseigentümergebieterverband Basel-Stadt. «Der Anteil von Immobilienvermögen im Finanzvermögen des Kantons ist nirgendwo so hoch wie in Basel», kritisiert Präsident Helmut Hersberger. Daraus resultieren seines Erachtens «eine gefährliche Marktmacht und massive Interessenkonflikte». Staatlich gesteuerter Wohnungsbau hat für ihn deshalb keinen Platz mehr. Er verursache eine Marktverzerrung, bei der einzelne Marktteilnehmer wie Genossenschaften bevorzugt behandelt würden. Hersberger verlangt deshalb, dass der Kanton seine beherrschende Position als Immobilienbesitzer reduziert. Als Schlag gegen Immobilienbesitzer bezeichnet er auch die Art und Weise, wie der Kanton bei der Neubewertung von Liegenschaften vorgegangen ist. Dies habe das Vertrauen in den Staat gestört und werde auch den privaten Vermieter in seinem Verhalten beeinflussen, ist er überzeugt.

### **Genossenschaften nicht besser**

Wie zuletzt beim Erwerb des Rosental-Areals durch IBS genießt der strategische Zukauf von Arealfächern bei der Regierung weiterhin Priorität. Auch Aeberhard setzt auf den Kanton, wenn es gilt, verfügbare Flächen zu sichern. «So kann verhindert werden, dass Areale ins Ausland verkauft werden und Spekulation betrieben wird. Es ist klug, wenn der Kanton die Entwicklung aktiv beeinflussen und den Boden im Baurecht an geeignete Investoren weitergeben kann», sagt er. Aeberhard stellt sich aber auch klar hinter den weiteren Bau von Genossenschaftswohnungen. Basel hinkt in dieser Hinsicht anderen Städten wie zum Beispiel Zürich hinterher, sagt er. Es gebe in diesem Bereich eindeutigen Nachholbedarf.

Immobilien-Experten sind dagegen überzeugt, dass Genossenschaften den Wohnraum gar nicht verbilligen, selbst dann nicht, wenn der Kanton Land unter dem Marktpreis an sie abgibt. Gerade am Beispiel von Zürich, wo rund jede dritte Wohnung inzwischen einer Genossenschaft gehört, lasse sich auch eindeutig nachweisen, dass mit der Zeit der eigentliche Genossenschaftsgedanke verwässert werde.

### **Fünfstellige Beträge**

Allerdings ist der staatlich kontrollierte Wohnungsbau nicht ein Luftgebilde, sondern fusst auf dem 1973 eingeführten Verfassungsartikel, der die Wohnbauförderung zu einer Daueraufgabe des Bundes macht. Als Folge davon hat der Kanton Basel-Stadt ein eigenes Gesetz erlassen. Dieses sieht Bürgschaften, Mitfinanzierung von Käufen, Projektentwicklungsdarlehen, Beratungen sowie Teilerlass der Grundstücksteuer bei gleichzeitiger Äufnung eines Renovationsfonds zugunsten gemeinnütziger Wohnbauträger vor.

Von Erfolg gekrönt war dieses Gesetz bis jetzt allerdings nicht. Denn der Kanton Basel-Stadt ist mit seinen Bemühungen, die Wohnbautätigkeit anzukurbeln, gescheitert. Das 2001 gestartete Impulsprogramm «Logis Bâle» verfehlte das Ziel klar. Unter dem Strich blieben nach zehn Jahren nicht 5000 neue Wohnungen übrig, sondern nur 1180. Als Nachfolgeprojekt schickte die Regierung 2011 eine neue Wohnraumstrategie in die Vernehmlassung. Diese strebt an, bis zum Jahr 2031 10 000 neue Wohnungen für rund 20 000 Personen zu bauen – die Hälfte davon innert zehn Jahren.

Der CEO von Warteck Invest, Daniel Petitjean, bezweifelt trotz den aktuell hohen Bewilligungen von Baugesuchen, dass dieses Ziel erreicht werden kann. Gründe dafür seien nicht zuletzt die zum Teil hohen gesetzlichen Auflagen und Anforderungen an Bauprojekte, aber auch die Einsprachefreudigkeit von Anwohnern. Der Claraturm zum Beispiel wird seit vielen Jahren mit Einsprachen und Rekursen blockiert, obwohl das Volk dem Projekt in einer Abstimmung zugestimmt hat.

Regelmässig entscheiden Gerichte, was nicht nur zu Verzögerungen, sondern auch zu finanziellen Zusatzbelastungen führt. Glücklicherweise schätzen sich Investoren bereits dann, wenn Einsprachen bei einer Schlichtungsstelle erledigt werden können. Nicht selten müssen sich private Investoren das Recht zu bauen mit hohen Summen erkaufen. Fünfstellige Beträge seien heute keine Seltenheit mehr, sagen Investoren, die namentlich nicht genannt sein wollen.

## **Branchenverband SIA schweigt**

Immer dann, wenn man kritische Fragen zum Baumarkt Basel stellt, erhält man zwar hinter vorgehaltener Hand Antworten. Nach aussen verhält man sich jedoch handzahn, weil man Repressionen befürchtet. Die Behörden hätten viel Macht, man wolle es sich mit ihnen nicht verderben, sagt ein Immobilien-Vertreter. Am deutlichsten wird dies am Beispiel des Branchenverbandes der Architekten und Ingenieure SIA.

Auf die Frage, wie zufrieden die Mitglieder mit den Basler Behörden seien, gibt es ebenso wenig eine Antwort wie auf die Frage, ob der Kanton den Immobilienmarkt verzerre. «Der Verband hat zu diesen Themen keine Meinung formuliert, sodass wir im Namen des Verbandes leider auch keine Aussagen machen können», schreibt Christoph Gantenbein und legt dieses Bekenntnis zum Schweigen als Kopie an die Vertreter der Ingenieure und Architekten bei.

Angesichts des Misstrauens zwischen Immobilien-Firmen und dem Kanton scheint deshalb das «Hohe Szenario» bezüglich Bevölkerungsentwicklung zu hoch. Das «Mittlere Szenario» mit einem Bevölkerungswachstum von acht Prozent auf rund 213 000 Einwohner ist dagegen deutlich realistischer, während das «Tiefe Szenario» mit einem Bevölkerungsrückgang um sieben Prozent auf knapp 182 000 selbst in einem schwierigen Marktumfeld zu tief gegriffen sein dürfte.