

WEM GEHÖRT UNSER QUARTIER?

Wohnraum. Raum zum Leben und zum Arbeiten. Wir alle brauchen ihn. Wir prägen die Quartiere, in denen wir angekommen, durchgegangen, alt oder gross geworden sind. Doch dieser Raum gehört nicht uns. Unsere Quartiere sind gefragte Investitionsobjekte geworden. Es wird gehandelt, ganz nach der Devise: Wer nichts hat, hat auch nichts zu sagen. Eigentumsmodelle, die es Menschen erlauben, über Räume zu entscheiden, ohne sich darin jemals aufgehalten zu haben, mögen gut für den Profit einiger Wenigen sein, für die Stadt und ihre Bewohner*innen sind sie es nicht. Das Rosental ist eines der Quartiere Basels, in dem es noch bezahlbaren Wohnraum für Menschen mit wenig Einkommen gibt. Gleichzeitig wird es durch Stadtentwicklungs-Projekte wie die Erlenmatt oder das Rosental-Mitte umgestaltet. In den kommenden Jahren werden sich Aufwertung und Verdrängung zuspitzen. Deshalb fragen wir: Wem gehört das Quartier? Welches sind aktuelle Brennpunkte? Können wir Eigentumsverhältnisse so umgestalten, dass sie unser Wohnen, Arbeiten und Leben nicht bedrohen?

50.2%

aller Wohnungen gehören institutionellen Anlegern wie Banken, Versicherungen oder Pensionskassen.

14.2%

aller Wohnungen, also mehr als jede zehnte Wohnung, gehört der Credit Suisse Group.

1'486'000'000 SFR.

wurden in den letzten zehn Jahren (2010 bis 2019) im Rosental beim Handel mit Liegenschaften umgesetzt.

BETON GOLD ROSENENTAL

INSTITUTIONELLE INVESTOREN



50.2%

der Wohnungen

35.1%

der Liegenschaften

STIFTUNGEN UND GENOSSENSCHAFTEN



7.5%

der Wohnungen

8.8%

der Liegenschaften

IMMOBILIEN- & BAUFIRMEN



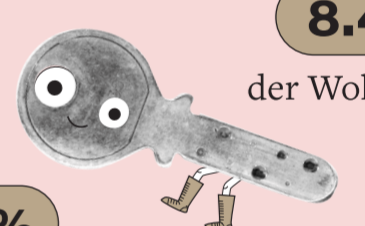
9.4%

der Wohnungen

8.1%

der Liegenschaften

STOCKWERK EIGENTUM



8.4%

der Wohnungen

7.9%

der Liegenschaften

ANDERE FIRMEN



0.5%

der Wohnungen

4.8%

der Liegenschaften

PRIVATPERSONEN



23.7%

der Wohnungen

29.2%

der Liegenschaften

ÖFFENTLICHE HAND

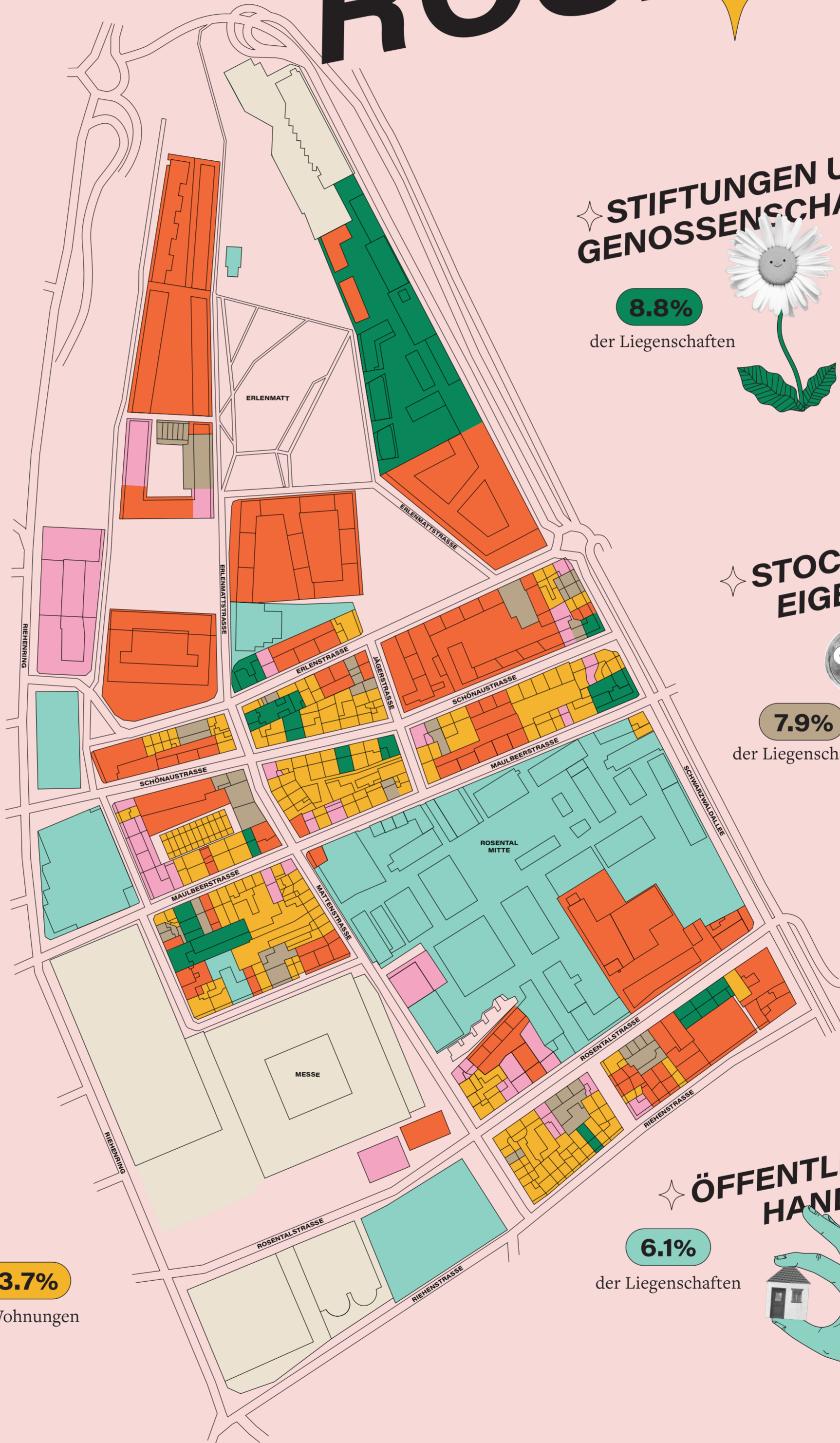


0.4%

der Wohnungen

6.1%

der Liegenschaften



Woher kommen die hier gezeigten Daten? Und was zeigen sie?

Die Farben auf der Karte des Rosentals zeigen, welchen Eigentümern die Liegenschaften gehören, geordnet nach 7 Eigentümerkategorien. Eingefärbt sind die Eigentumsparzellen, auf denen die Liegenschaften stehen. Die dargestellten Karten und Diagramme basieren auf einer Datensammlung des Vereins «Eine Stadt für Alle», der mittels einer im Jahr 2017 entwickelten Datenbank die Eigentumsverhältnisse, Handänderungen und Bauvorhaben in Basel dokumentiert. Alle unsere Daten wurden offiziellen Quellen – dem Grundbuchamt, den Kantonsblättern, Basler Adressbüchern und statistischen Daten – entnommen, welche öffentlich zugänglich sind. Wir haben die Einzeldaten zusammengetragen, kleinere Abweichungen von anderen Datensätzen sind deshalb möglich. Wenn im Text nichts anderes angegeben ist, ist der Stichtag für Daten der Dezember 2020 und die Zahlen beziehen sich auf «Liegenschaften»: Als eine Liegenschaft zählt ein Gebäude mit einer eigenen Strassennummer – grosse Gebäude mit mehreren Hauseingängen zählen deshalb mehrfach. Im Fall von Baurechten wird das Baurecht der Liegenschaft, nicht das Parzelleneigentum berücksichtigt.

VEREIN EINE STADT FÜR ALLE

Institutionelle Investoren

Seit 2000 wächst der Anteil von Banken, Versicherungen, Immobilienfonds, Pensionskassen und ihren Anlagestiftungen am Immobilienbestand stark. Der Wohnraum ist aus ihrer Sicht eine reine Finanzanlage. Im Rosental wächst ihr Bestand durch grosse Neubau-Projekte. Auch in den Altbau-Quartieren befinden sie sich auf Einkaufstour.

Immobilien- und Baufirmen

Firmen, die sich mit dem Bau und der Bewirtschaftung von Liegenschaften befassen, sind seit langem aktive Player auf dem Wohnungsmarkt. Diese Unternehmen funktionieren unterschiedlich. Einige GmbHs oder Aktiengesellschaften sind Teil von undurchsichtigen Firmengeflechten von Spekulant*innen oder institutionellen Investoren.

Andere Firmen

Auch Unternehmen aus anderen Branchen besitzen Liegenschaften. Im Rosental gehörte das grosse Chemie-Werksgelände ursprünglich der J.R. Geigy AG. Die MCH Group mit der Messe besitzt heute noch grosse Liegenschaften. Viele dieser Firmen haben in den letzten Jahrzehnten ihre Liegenschaften veräussert. Selbst die Syngenta hat ihren Hauptsitz an die Pensionskasse Basel-Stadt verkauft und mietet ihn nun von dieser zurück.

Privatpersonen

Bis vor kurzem waren Privatpersonen die grösste Eigentümergruppe im Rosental. Altbauhäuser waren traditionell im Besitz von Familien. Viele sind durch Vererbung an die Häuser gekommen, einige bewirtschaften die Wohnungen mit sozialer Verantwortung. Aber immer weniger Eigentümer*innen leben auch in ihren Häusern. Immer mehr private Eigentümer*innen besitzen auch noch Immobiliengesellschaften und spekulieren mit ihrem Eigentum, das heisst mit dem Wohnraum der Mieter*innen.

Stockwerkeigentum

Die Möglichkeit, eine einzelne Wohnung in einer Liegenschaft zu kaufen, wurde in der Schweiz erst 1965 eingeführt. Heute sind bereits ein Achtel aller Schweizer Wohnungen Stockwerkeigentum. Diese sind günstiger als Einfamilienhäuser, doch auch eine eigene Wohnung können sich oft nur Menschen mit hohem Einkommen leisten, viele verschulden sich bei Banken. Durch die Umwandlung zu Stockwerkeigentum können bezahlbare Mietwohnungen verloren gehen.

Öffentliche Hand

Die öffentliche Hand sind der Staat, der Kanton oder die Bürgergemeinde; aber auch Unternehmen, die vollumfänglich der öffentlichen Hand gehören, etwa die SBB, IWB oder BVB. Im Rosental war der Kanton bis vor kurzem kaum präsent. Erst 2016 gelang es ihm, das alte Werksgelände der Geigy einem institutionellen Investor aus Gibraltar abzukaufen.

Stiftungen und Wohnbaugenossenschaften

Wohnbaugenossenschaften haben ein alternatives Eigentumsmodell: Die Mieter*innen sind auch Mit-Eigentümer*innen der Genossenschaft. Bei den gemeinnützigen Genossenschaften ist die Miete nur so hoch, wie die Kosten für Investition, Bau, Unterhalt und Sanierung betragen. Jeder Franken Miete fließt zurück in die Genossenschaft, niemand macht persönliche Rendite. Dank dieser «Kostenmiete» sind Genossenschaftswohnungen im Schnitt etwa dreissig Prozent günstiger als andere Wohnungen in Basel. Ähnliche soziale Vermietungsmodelle verfolgen Wohnbaustiftungen – im Rosental etwa die Stiftung Habitat auf der Erlenmatt.

VOM INDUSTRIEQUARTIER ZUM INVESTITIONSOBJEKT — DAS ROSENAL VON 1960 BIS HEUTE

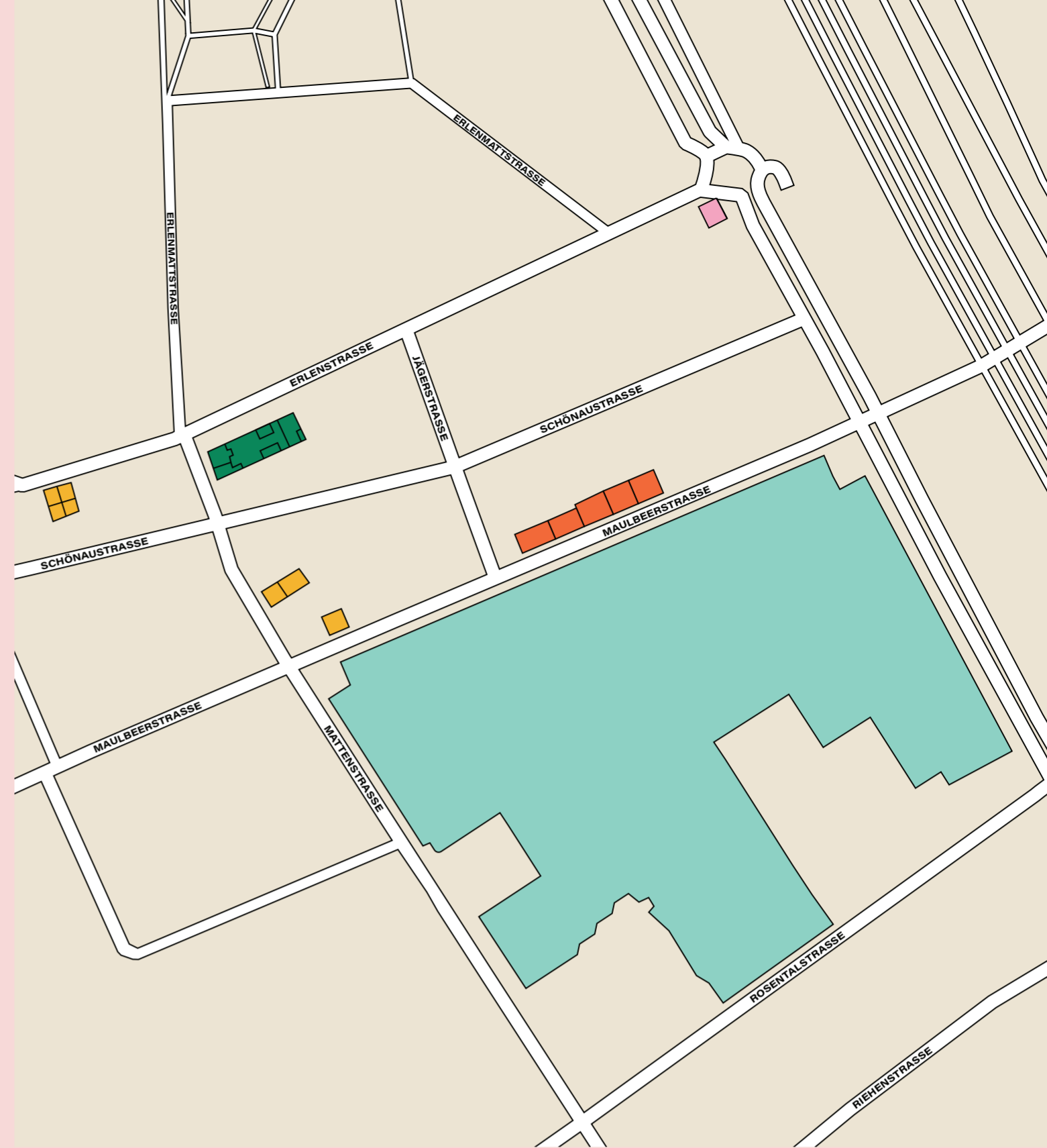
In der Entwicklung der Eigentumsverhältnisse von 1960 bis 2020 lässt sich eine Finanzialisierung des Wohnens im Rosental erkennen: An Einfluss gewinnen Anleger des Finanzmarktes, wie Banken, Pensionskassen usw., welche riesige Kapitalsummen in Immobilien investieren, da diese langfristig sichere und gewinnbringende Anlageobjekte sind. Dadurch werden Häuser vermehrt als Finanzprodukte betrachtet, die im Portfolio der Investoren neben Aktien, Anleihen oder Obligationen stehen. Aus einer Wohnung wird ein Anlageobjekt, das primär unter dem Gesichtspunkt des zu erwartenden Gewinnes bewertet wird.

Das Rosental ist ein besonderes Quartier in Basel, das Umgeben ist von Entwicklungsprojekten wie der Erlenmatt oder der Transformation des Syngenta-Areals «Rosental Mitte» am Badischen Bahnhof. Neben den grossen Arealentwicklungen sind es auch die vielen kleinen Handänderungen von Häusern und Wohnungen, die eine eigene Geschichte über den Wandel des Quartiers erzählen. Aufbauend auf einer statistischen Auswertung amtlicher Daten aus den Jahren 1960, 1980, 2000 und 2020 machen wir zwei wichtige Beobachtungen:

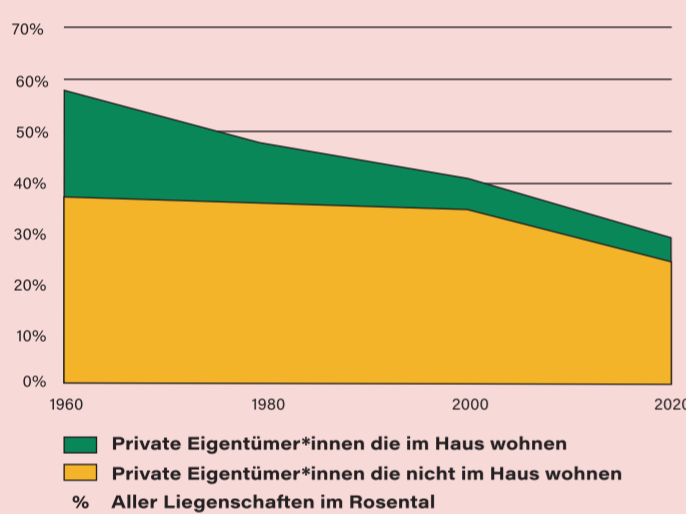
Die Zahl von Privatbesitzer*innen, die in ihren Häusern wohnen, sinkt seit 1960. Waren es vor sechzig Jahren noch 64 Häuser, so sind es heute nur noch 20 Häuser – und ein Grossteil dieser Häuser sind Einfamilienhäuser an der Isteinerstrasse. Das heisst, während 1960 noch jedes fünfte Haus auf dem Klingelschild den Namen der Hausbesitzer*innen trug, ist es heute nur noch jedes zwanzigste Haus. Der Wegzug von Eigentümer*innen oder der Verkauf von Häusern ereignete sich zu einem grossen Teil schon sehr früh – zwischen 1960 und 1980 sank die Zahl der entsprechenden Liegenschaften um knapp die Hälfte von 64 auf 33. Manche der Häuser wurden aber abgerissen oder in grössere Wohnblöcke integriert, viele wechselten mehrfach den Besitzer, bis sie schliesslich an eine Immobiliengesellschaft oder einen Investor verkauft wurden. Wenige Immobilien blieben im Besitz der gleichen Familie, die jedoch aus dem Haus auszog.

Der zweite Trend betrifft das Eigentum von institutionellen Anlegern, das seit 1960 stetig wächst, doch insbesondere in den letzten zwanzig Jahren stark zugenommen hat. Heute gehört mit 33.7% jede dritte Liegenschaft im Quartier einer Bank, Versicherung, Pensionskasse oder einem Immobilienfonds. Mit 50.2% gehört den Institutionellen mittlerweile mehr als jede zweite Wohnung. Erst vor kurzem haben die Institutionellen die Privatpersonen als grösste Eigentümergruppe abgelöst. Woher kommt die gestiegene Zahl von Institutionellen im Rosental? Erstens sicherten sie sich die Mehrzahl der zum Verkauf gestandenen Altbauhäuser: In der Bilanz gewannen Institutionelle durch Verkauf und Kauf zwischen August 2008 und Dezember 2020 mindestens 24 neue Liegenschaften. Zum Beispiel gehörte die Rosentalstrasse 52 1960 noch der öffentlichen Hand, später dann der Schreineri-Firma Voellmy & Co., die sie schliesslich an eine Immobilienfirma veräusserte, die zum institutionellen Investor Swiss Finance & Property Group gehört. Zweitens haben sich Anleger insbesondere bei Arealentwicklungen wie der Überbauung der Erlenmatt massgebliche Anteile gesichert. So besitzt die Credit Suisse Group alleine auf dem Erlenmattareal 40 Liegenschaften. Sie ist im gesamten Rosental die grösste Eigentümerin, ihr gehören 11.1% aller Häuser und 14.2% aller Wohnungen – also weitaus mehr als jede zehnte Wohnung.

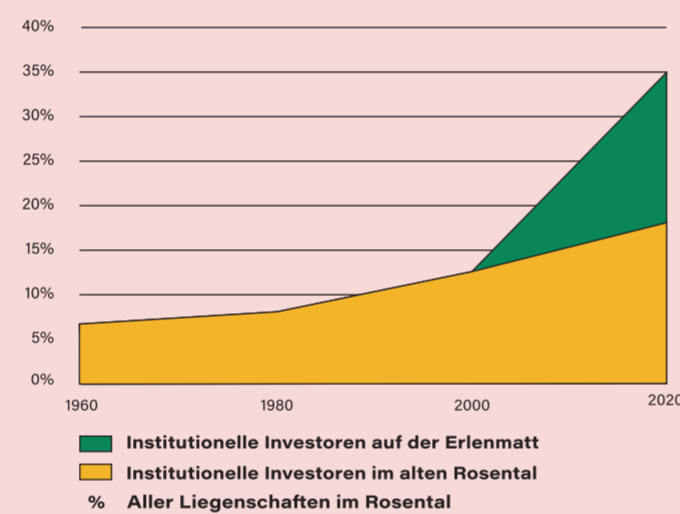
Diese beiden Trends zeigen in eine ähnliche Richtung: Wohnraum wird immer stärker unter dem Gesichtspunkt des Gewinns und weniger als Wohnort behandelt. Das hat Konsequenzen für Mieter*innen, die der Profitmaximierung weichen müssen. Sie erhalten die Kündigung, müssen ausziehen und verlieren ihr soziales Netz im Quartier. Auch neue Mieter*innen müssen mit steigenden Neumieten rechnen und entsprechend mehr von ihrem Einkommen an Eigentümer*innen abtreten. Und schliesslich sinkt der Anteil von Eigentümer*innen, die einen Bezug zu den Häusern haben, welche sie besitzen. Dadurch wird Wohnraum spekulativ gehandelt als wäre er ein Klumpen Gold. Doch Wohnungen sind kein Klumpen Gold, sondern ein lebensnotwendiges Bedürfnis und ein Grundrecht aller.



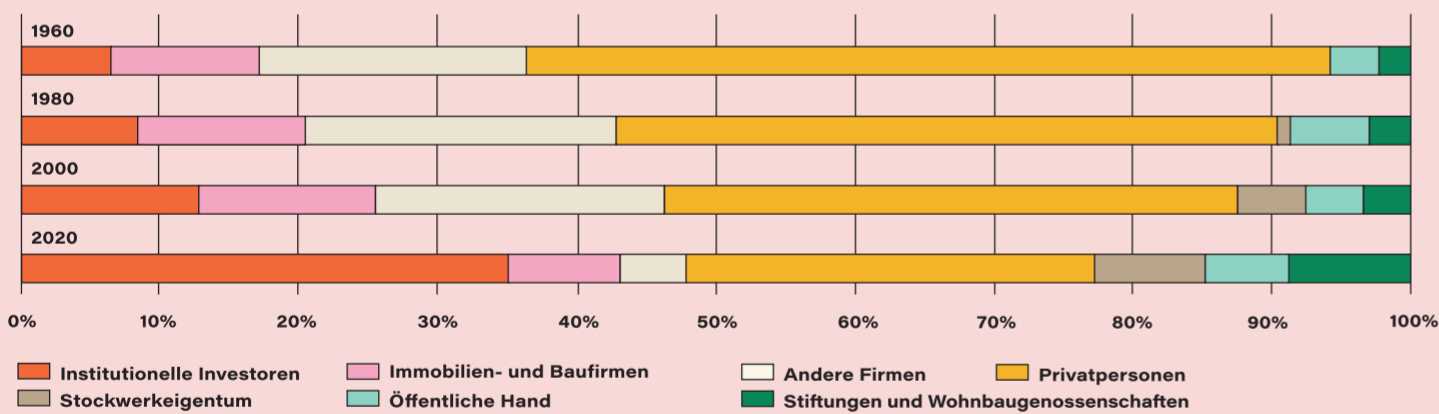
PRIVATE VERLIEREN



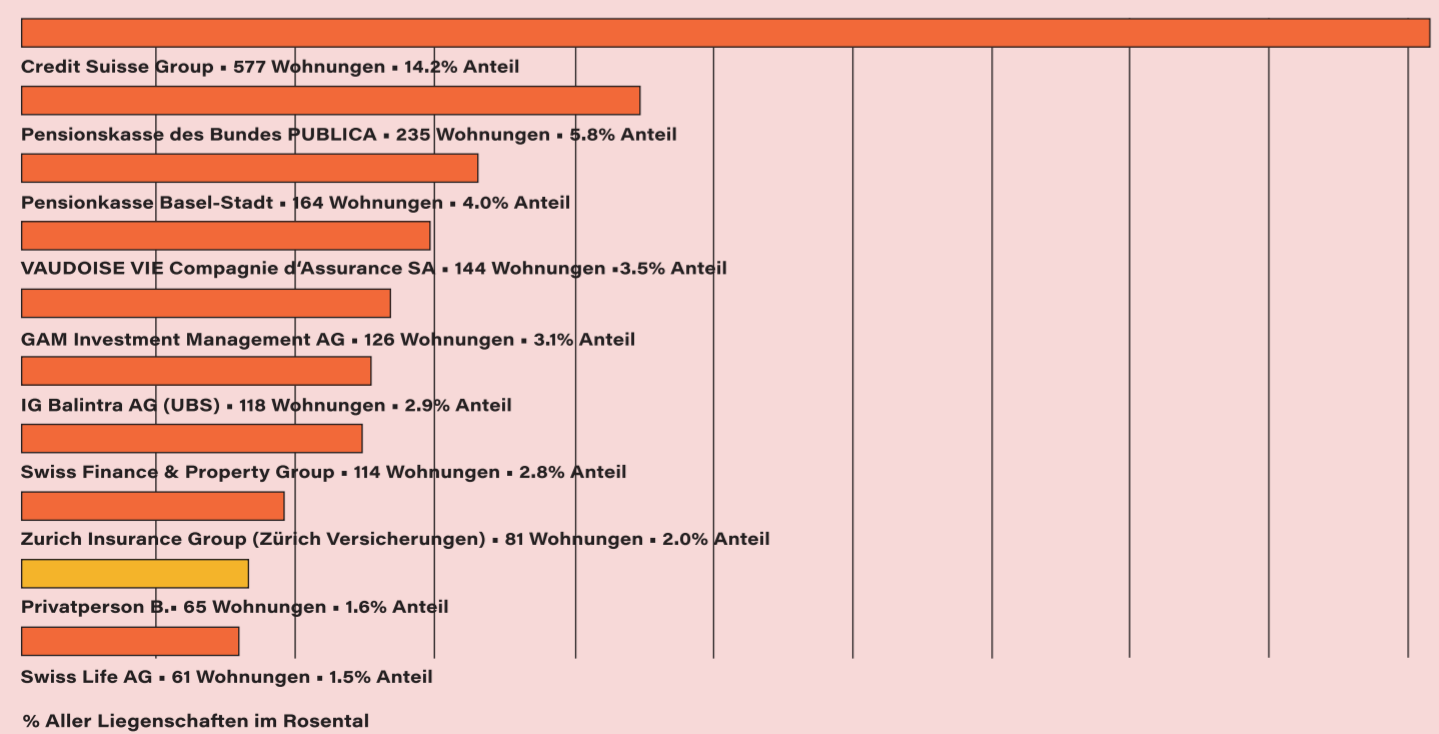
INVESTOREN GEWINNEN



WANDEL DER EIGENTUMSVERHÄLTNISSSE 1960 – 2020



TOP TEN GRÖSSTE WOHNUNGSBESITZENDE IM ROSENAL (2020)



MÖCHTEN SIE UNSER PROJEKT UNTERSTÜTZEN?

Werden sie Mitglied vom Verein «Eine Stadt für Alle»: verein@stadtfueralle.info
Wir suchen noch Menschen, die sich im Verein und bei der Datensammlung engagieren möchten – wir würden uns freuen, mit aktiven Quartiergruppen auch andere Quartiere zu untersuchen. Spenden Sie: IBAN CH45 0900 0000 6112 7219 0, PC 61-127219-0 Mehr Infos unter www.stadtfueralle.info

Herausgeberin: Verein «Eine Stadt für Alle»
verein@stadtfueralle.info
Müllheimerstrasse 77, 4057 Basel

Mitarbeitende: Jonas Aebi, Jürgen Buchinger, Luisa Gehrigler, Cristoffel Gehring, Jacob Geuder, Hans-Georg Heimann, Urs Weber
Layout: Emily Wren
Druck: Druckerei Reitschule Bern

Publiziert im August 2021
Creative Commons Attribution-ShareAlike 2.0 Generation (CC BY-SA 2.0)
by Verein Eine Stadt für Alle

GESCHICHTEN AUS DEM QUARTIER

MATTENSTRASSE 74/76

2013 wurde allen Mieter*innen dieses historischen Ensembles gekündigt, weil die damalige Eigentümerschaft sich mit einem Abriss und Neubau höhere Mieteinnahmen versprach. Die Bewohner*innen wehrten sich mit der Nachbarschaft gegen dieses Vorhaben. Mit Erfolg: Zusammen mit der Genossenschaft Mietshäuser-Syndikat Basel konnten die Mieter*innen die Häuser kaufen. Über die Genossenschaft gehört das Ensemble seit März 2019 den Mieter*innen, die darin wohnen. Dieses Eigentumsmodell garantiert auch zukünftigen Generationen bezahlbaren Wohnraum.

ROSENAL-MITTE

2016 erwarb der Kanton Basel-Stadt das ehemalige Industriegelände im Herzen des alten Rosentals. Der Kanton plant eine schrittweise Öffnung und Entwicklung des Teilquartiers. Während kleinere Gewerbe im Quartier mit Mieterhöhungen kämpfen, plant der Kanton laut seines 2020 veröffentlichten städtebaulichen Leitbildes die Ansiedlung «wertschöpfungsintensiver Branchen und Funktionen wie Headquarters» und «hochwertige Unternehmensdienstleistungen». Ob die in sogenannten Partizipationsveranstaltungen von der Bevölkerung angebrachten Wünsche nach günstigem Raum für Kleingewerbe und bezahlbarem Wohnraum gehört werden, bleibt offen.

MAULBEERSTR. 63, 65, 67, 69, 71

Die Häuser an der Maulbeerstrasse wurden 1980 von einer «AG für Immobilienwerte» gebaut. In den frühen 2000er gingen sie in das Eigentum der Credit Suisse über. Vor Kurzem (im Mai 2021) hat die Credit Suisse die Häuser an die Pensionskassen-Anlagestiftung «1291» verkauft. Ihr Selbstbeschrieb ist: «Die Schweizer Anlagestiftung 1291 sorgt dafür, dass die direkten Immobilienanlagen von kleineren und mittleren Pensionskassen profitabler werden.» Und wie werden sie profitabler? «Dank der Optimierung von Potenzialen werden Verkehrswert und Ertrag erhöht.» Zu befürchten ist, dass auch diese Häuser in ein paar Jahren «optimiert» werden, auf Kosten der Bewohner*innen.

MATTENSTRASSE 52, MAULBEERSTRASSE 35, ERLLENSTRASSE 14/16

Nicht jede Massenkündigung wird öffentlich verhandelt, vielfach gehen sie unbemerkt über die Bühne. Nicht zuletzt, weil vielen Menschen Geld oder Energie für juristische und politische Auseinandersetzungen fehlt. Verdrängt werden sie dennoch. In unseren Recherchen haben wir Häuser im Rosental gefunden, in denen sich eine Massenkündigung ereignet hat, so etwa an der Mattenstrasse 52. Vor Kurzem ist auch den Mieter*innen von zwei kleinen Häusern an der Erlenstrasse 14 und 16 gekündigt worden, sie sollen abgerissen werden. Ebenfalls werfen an der Maulbeerstrasse 35 zwei private Eigentümer*innen ihre 16 Mietpartien auf den Sommer 2022 raus. Welches Haus ist als nächstes dran?

SCHWARZWALDALLEE 269

Nachdem das Haus an der Ecke Schwarzwaldallee/Erlenstrasse im Jahr 2003 leer stand, eröffnete darin ein Bordell. 2010 wurde es von der Fortius Asset Management AG mit Sitz in Weiningen gekauft, das Bordell aufgelöst. Dann stand das Haus wieder leer. 2013 kam ans Licht, dass die Fortius von zwei Kriminellen geführt wurde. Diese besaßen auch die Pensionskasse Fortius, die auf die Altersvorsorge von besonders prekären Temporärarbeiter*innen spezialisiert war. Von den Vorsorgegeldern zogen sie 6 Millionen ab, wofür sie schliesslich vor Gericht verurteilt wurden. Um die Gelder der betrogenen Arbeiter*innen zu retten, übernahm ein Rechtsanwalt die Verwaltung und liess es 2017 räumen. Zwei Jahre später verkaufte er das nun wieder leerstehende Haus an die «Plaza AG, Immobiliengesellschaft» mit Sitz an der Zürcher Goldküste. Mit dem Verkauf wurde das Haus zudem zu Stockwerkeigentum umgewandelt. Leer steht es weiterhin. Bezahlbare Mietwohnungen wird das Haus wohl nicht mehr erleben.

ANDERE EIGENTUMSMODELLE

Die Entwicklung von Wohnraum zur Finanzanlage ist nicht alternativlos. Es sind politische Entscheide und juristische Setzungen, mit der Häuser in Spekulationsobjekte verwandelt werden. Genauso können diese Eigentumsverhältnisse verändert werden. Mit der deutlichen Annahme der vier wohnpolitischen Initiativen im Juni 2018 wurde das Recht auf Wohnen in der Kantonsverfassung verankert. Die Abstimmung – bei der über die Hälfte der Bewohner*innen des Rosentalquartiers nicht abstimmen durften, weil sie keinen Schweizer Pass haben – zeigt, dass es ein öffentliches Interesse gibt, Häuser und Wohnungen vor Spekulation zu schützen. Gleichzeitig drängen institutionelle Anleger auf den Basler Immobilienmarkt. Diesen Druck spüren all jene, die auf bezahlbare Wohn- und Arbeitsräume angewiesen sind und dadurch an den

Stadtrand oder in finanzielle Notlagen gedrängt werden. Einmal im Besitz von Akteuren, die Wohnraum als Finanzanlage betrachten, verlieren wir die Möglichkeit, mitzugestalten und mitzubestimmen. Deshalb reicht ein Recht auf Wohnen in der Verfassung nicht. Wohnraum ist ein rares, lebensnotwendiges Gut, das uns allen gehören soll. Er muss Gemeingut werden, mit dem nicht spekulativ gehandelt werden darf.

Dazu muss hier und jetzt möglichst viel Wohnraum in Eigentumsmodelle überführt werden, welche ein Mitspracherecht für Bewohner*innen ermöglichen. Nur mit Genossenschaften, Stiftungen oder staatlichen Institutionen, die sich zu Gemeingut und der Kostenmiete verpflichten, kann Wohnraum der Spekulation entzogen werden.

Wie erleben Sie die Veränderungen im Quartier? Sind Sie von einer Wohnungs-Kündigung oder einer Mieterhöhung betroffen? Kennen Sie Nachbar*innen, die von einer solchen betroffen sind? Würden Sie gerne mit ihrer Hausgemeinschaft ihre Liegenschaft genossenschaftlich übernehmen? Sind Sie selbst Hauseigentümer*in, die ihr Haus gerne langfristig sozialverträglich verkaufen möchte?

Melden Sie sich unter: verein@stadtfueralle.info

