

# Boomtown mit Mietendeckel

In Basel sind zahlreiche Hochhäuser geplant oder bereits im Bau. Die Immobilienpreise explodieren. Das Angebot an preisgünstigem Wohnraum ist knapp. Auf Anfang 2022 führt der Stadtkanton eine Mietzinskontrolle ein. Damit sollen Luxussanierungen und Massenkündigungen verhindert werden.

Von Stefan Gyr

Neidisch blickte der Zürcher Hochbauvorsteher André Odermatt (SP) bei einem Besuch am Rheinknie auf die Basler Skyline und fragte Umstehende: «Wie kommt es, dass wir in Zürich über fast jedes Hochhaus bis zu fünf Mal abstimmen, während in Basel die Türme wie Pilze bei Regenwetter aus dem Boden schiessen?» Tatsächlich zeigen die Baslerinnen und Basler wenig Scheu vor Wolkenkratzern. Die Stadt am Rheinknie boomt und wächst in die Höhe. Immer mehr Bauwerke knacken die 100-Meter-Marke. Sie werden die Skyline der Stadt stark verändern.

Seit dem Bau des 105 Meter hohen Meseturms im Jahr 2003 wechseln die Rekordhalter in immer kürzeren Abständen. Der heutige Spitzenreiter ist der Bau 2 von Roche. Noch ist das 205-Meter-Bürohochhaus nicht fertiggestellt, und doch ist es schon das höchste Gebäude der Schweiz. Bereits der erste Roche-Turm ragt 178 Meter in den Himmel. Mittlerweile hat der Pharmagigant Pläne für einen dritten Wolkenkratzer mit einer maximalen Höhe von 221 Metern vorgestellt. Ob es künftig weiter in die Höhe geht, ist aber ungewiss. Zurzeit hat Roche dafür keinen Bedarf, wie Standortleiter Jürg Erismann in einem Interview mit der «Basler Zeitung» erklärte. «Mit den ersten beiden Hochhäusern haben wir genügend Bürofläche. Würden wir in der Zukunft aber weitere Arbeitsplätze benötigen, dann käme der dritte Turm.»

Weitere Gebäude mit Höhen zwischen 110 und 160 Metern sind etwa auf dem Rosental-Areal, auf dem Dreispitz und am Messeplatz geplant. Daneben gibt es in Basel zahlreiche Bauten, die knapp an die 100-Meter-Marke reichen. Beispielsweise den 96 Meter hohen Claraturm, das 89-Meter-Hochhaus der Baloise und das Meret-Oppenheim-Gebäude, das 81 Meter misst.

Weitere Hochhäuser sind etwa bei der Heuwaage und am Standort des ehemaligen Postgebäudes beim Bahnhof SBB geplant.

Allerdings droht Basel jetzt eine Büroschwemme. Die zahlreichen Neu- und Umbauten führen zu einem Überangebot an Büroräumlichkeiten. Das Angebot an leerstehenden Geschäftsflächen ist im vergangenen Jahr sprunghaft gewachsen: um 53 Prozent von 120 500 auf 184 700 Quadratmeter. Dies geht aus der Leerstandsstatistik hervor, die vom Basler Präsidialdepartement veröffentlicht wurde. Diese Entwicklung sei hauptsächlich auf die Zunahme neuer Büroangebote von 76 500 auf 122 400 Quadratmeter zurückzuführen.

Ein weiterer Schub ist zu erwarten, wenn der zweite Roche-Turm im Verlauf des kommenden Jahres bezugsbereit ist und der Konzern seine Angestellten von den anderen Standorten abzieht. In der Statistik noch nicht wirksam sind auch die Folgen der Pandemie, die zu einer Reduktion der Bürofläche pro Mitarbeiter führen dürfte. Wegen dieser Entwicklung verzichtet der Pharmamulti Novartis auf die drei bereits bewilligten 120-Meter-Türme auf seinem Areal. Es werde in den nächsten Jahren «zunehmend schwieriger, Büroflächen zu vermieten», sagt Stadtentwickler Lukas Ott. Eine Studie soll deshalb das Potenzial für Umnutzungen von Büros in Wohnungen ausloten.

## Weniger leere Wohnungen

Die Leerstandsquote von Wohnungen hat sich dagegen im vergangenen Jahr von 0,96 auf 1,1 Prozent verbessert. Seit dem Tiefstand vor sieben Jahren mit einer Leerwohnungsziffer von lediglich 0,2 Prozent steigt diese Kennzahl im Stadtkanton recht stetig an. Der Wohnungsleerstand liegt mittlerweile deutlich über den Quoten vergleichbarer Städte wie Zürich, Bern, Genf



Die beiden höchsten Gebäude der Schweiz stehen auf dem Roche-Areal am Rhein. Rechts der 178 Meter hohe Bau 1, links daneben der 205 Meter hohe Bau 2.

oder Lausanne. Der Grund ist die rege Bautätigkeit: In Basel-Stadt werden derzeit so viele Wohnungen gebaut wie seit Jahrzehnten nicht mehr. Nachdem der Wohnungsbestand bereits in den Jahren 2018

«In den nächsten Jahren wird es zunehmend schwieriger, Büroflächen zu vermieten.»

Lukas Ott, Stadtentwickler

und 2019 um rekordhohe 800 Wohnungen pro Jahr zugenommen hatte, kamen im vergangenen Jahr 607 Wohnungen neu auf den Markt.

Damit wurde der Durchschnittswert der Vorjahre noch immer deutlich übertroffen, wie die Abteilung Kantons- und Stadtentwicklung festhält. Das knappe Wohnraumangebot sei «eine der zentralen Herausforderungen im Kanton Basel-Stadt». Dieser sei wegen der dynamischen Entwicklung der Wirtschaft und der Bevölkerung auf zusätzlichen Wohnraum angewiesen. Die Schaffung von Wohnraum an zentraler Lage

im bestehenden Siedlungsgebiet sei auch raumplanerisch sinnvoll: Nur so könnten das Wachstum der Pendlerströme und die Zersiedelung begrenzt werden.

## Hohe Neubauproduktion erwartet

42 Prozent der neuen Wohnungen entfallen laut dem Kanton auf zwei Grossprojekte. Beim grössten Projekt, dem City Gate auf dem ehemaligen Miba-Areal, handelt es sich um eine Anlage mit 195 Wohnungen und einem Hotel. Das zweite Grossvorhaben ist der Claraturm im Kleinbasel mit einer ersten Tranche von 60 Wohnungen. Weitere 225 Wohnungen werden im nächsten Jahr fertiggestellt. In den kommenden Jahren wird weiterhin eine hohe Neubauproduktion erwartet: Ende 2020 befanden sich rund 1900 Logis in der Bauphase, und rund 350 Wohnungen waren bewilligt. Basel verfügt zudem mit den sogenannten Transformationsarealen über grosse Entwicklungsgebiete, wo ohne den Abbruch bestehender Wohnungen zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann. Diese Flächen erstrecken sich über insgesamt 2,2 Millionen Quadratmeter.

Die einzelnen Areale befinden sich in unterschiedlichen Entwicklungsstadien. Das ermögliche eine sinnvolle Staffelung der Realisierung über die nächsten 10 bis 15 Jahre, sagt Stadtentwickler Ott. Den Anfang machte das Areal Volta Nord. Hier ist die bauliche Entwicklung in vollem Gang.

Mittelfristig folgen die Areale Walkeweg und Wolf, bei denen die Planungen weit gediehen oder abgeschlossen sind. Langfristig sind es schliesslich weitere Areale wie Klybeckplus oder Dreispitz Nord, wo die entsprechenden Bebauungspläne erst erarbeitet werden müssen. Mindestens ein Drittel der neu geschaffenen Wohnungen sollen gemäss dem kantonalen Richtplan preisgünstig sein. Dies sollen entweder gemeinnützige Wohnbauträger oder vorgegebene Maximalmietzinse sicherstellen.

## Explodierende Immobilienpreise

Der Kampf um preisgünstigen Wohnraum ist ein politischer Dauerbrenner in Basel. Immobilien im Stadtkanton werden wegen der hohen Nachfrage immer teurer. Die Immobilienpreise in Basel haben sich in den letzten zehn Jahren um 60 Prozent erhöht. Ein Quadratmeter Wohnraum ist inzwischen 5380 Franken wert. Die Vermieter reiben sich die Hände: Sie konnten ihre Einnahmen zwischen 2010 und 2020 um 6,2 Prozent steigern.

Das Basler Stimmvolk hat 2018 mit der Annahme der Wohnschutzinitiative und der Initiative «Recht auf Wohnen» seine Sorge um preisgünstigen Wohnraum im Kanton deutlich zum Ausdruck gebracht. Ende 2020 haben die Stimmberechtigten auch einer Anpassung des Wohnraumförderungsgesetzes zur Umsetzung des Wohnschutzes zugestimmt. Der Regierungsrat

hat inzwischen eine entsprechende Verordnung ausgearbeitet, die Anfang 2022 in Kraft treten soll. Sie zielt nach seinen Angaben auf rund die Hälfte aller Mietwohnungen ab. Gemäss dem Gesetz besteht bei einem Leerwohnungsstand von unter 1,5 Prozent für die Sanierung, den Umbau oder den Abbruch von Häusern mit «bezahlbaren Wohnungen» eine zusätzliche Bewilligungspflicht, die an eine Mietzinskontrolle gekoppelt ist. Ein Rückkehrrecht der Mieterschaft nach Bauarbeiten und verstärkte Anreize zu Sanierungen im bewohnten Zustand sollen helfen, Massenkündigungen zu verhindern.

Als «bezahlbar» bezeichnet die neue Verordnung die «günstigere Hälfte aller Mietwohnungen». Die Verordnung legt für diese Wohnungen maximale Mietzinserhöhungen nach Umbau- und Sanierungsmassnahmen fest: Für eine Einzimmerwohnung sind das 109 Franken, für eine Woh-

Basel-Stadt	2020	2021
Bevölkerung	195 844	196 735
Bevölkerungswachstum	0,4%	0,5%
Leerwohnungen	0,96%	1,10%
Fläche in km <sup>2</sup> 37		

Quelle: Bundesamt für Statistik



Im 96 Meter hohen Claraturm im Kleinbasel entstehen 285 Wohnungen. Rechts der Messeturm, der 105 Meter misst.

nung mit fünf oder mehr Zimmern 279 Franken. Bei den Einzimmerwohnungen betrifft das jene mit einem Nettomietzins von bis zu 700 Franken, bei den Vierzimmerwohnungen jene mit Nettomietzins bis zu 1645 Franken. Die Kontrollfrist für den Mietzinsdeckel ist auf fünf Jahre beschränkt. Eine längere Frist lässt das Bundesrecht nicht zu. Einen Mietendeckel, wie er in Basel eingeführt wird, gibt es bisher in der Schweiz in den Kantonen Genf und Waadt.

Die Verordnung sieht aber auch eine Reihe von Ausnahmen vor: Überobligatorische energetische Sanierungen sollen über den Maximalaufschlag hinaus mit dem Mietzins verrechnet werden können. Dasselbe gilt auch bei Massnahmen für die Hindernisfreiheit, die Erdbebenertüchtigung, die Denkmalpflege und Grundrissanpassung. Regierungspräsident Beat Jans (SP) spricht von einer letztlich gelungenen Gratwanderung zwischen dem Mieterschutz und den ökologischen Zielen. «Wir wollen notwendige energetische Sanierungen nicht verunmöglichen.»

#### Mieterverband unzufrieden

Für einige – darunter der Basler Mieterinnen- und Mieterverband – geht die Verordnung aber nicht weit genug. Der Mieterverband, die SP und die Seniorenkonferenz haben mit dem Volksbegehren «Ja zu echtem Wohnschutz» nachgedoppelt, weil sie mit der Umsetzung der ersten Initiative unzufrieden sind. Ihre Forderung: Abgese-

hen von Luxusbleiben sollen sämtliche Wohnungen im Kanton einem Mietendeckel unterstellt werden. Damit wären rund 90 Prozent des Mietwohnraums in Basel geschützt. Die Regierung und der Grosse Rat haben die zweite Initiative abgelehnt. Sie sehen mit der Verordnung wichtige Anliegen dieser Initiative als erfüllt an. Das letzte Wort spricht das Stimmvolk.

Das Kantonsparlament hat bereits drei Massnahmenpakete bewilligt, die mehr günstigen Wohnraum schaffen und den Zugang von wirtschaftlich Benachteiligten zu preisgünstigen Genossenschaftswohnungen erleichtern sollen. Im Zentrum der Massnahmen steht die Schaffung einer neuen öffentlich-rechtlichen Wohnbaustiftung. Mit ihr will der Kanton bestehenden preisgünstigen Wohnraum erhalten. Mit einer Ersteinlage in der Höhe von 35 Millionen Franken soll die Stiftung ein Portfolio von bis zu 250 preisgünstigen Wohnungen aufbauen. Der Kanton will damit den Anteil an preisgünstigen Wohnungen von heute 13,5 auf 25 Prozent im Jahr 2050 steigern. Ausserdem sollen mit dem kantonalen Wohnbauprogramm «1000+» bis 2035 über tausend neue, preisgünstige Wohnungen erstellt werden. Die ersten Wohnungen im Rahmen dieses Programm sind in einem dreigeschossigen Holzhaus in Modulbauweise am Hirtenweg in Riehen entstanden.

Nach wie vor prall gefüllt ist die Basler Staatskasse – und das trotz der Corona-Krise. Die Staatsrechnung 2020 schloss mit einem Überschuss von 302 Millionen

Franken ab. Das Budget war von einem bescheidenen Plus von 16 Millionen Franken ausgegangen. Die Hauptgründe für die Verbesserung waren höhere Steuereinnahmen sowie eine höher ausgefallene Gewinnausschüttung der Nationalbank. Die Immobilien im Finanzvermögen, darunter auch Baurechte, mussten im Vorjahr einmalig um 630 Millionen Franken höher bewertet werden. Mit diesen ausserordentlichen Aufwertungen hätte der Gewinn in der Rechnung sogar rund 933 Millionen betragen.

Die Steuerausfälle wegen der Pandemie werden erst die Rechnung 2021 belasten. Auf der Ausgabenseite hat Corona aber bereits Spuren hinterlassen. 146 Millionen hat Basel-Stadt 2020 ausgegeben, um die Auswirkungen der Krise zu mildern. Die Hälfte davon floss an die Spitäler und Pflegeheime. Etwa ein Viertel kam den Unternehmen und ihren Angestellten zugute – zusätzlich zu den Unterstützungszahlungen des Bundes.

Der verabschiedete Voranschlag für dieses Jahr sah einen Überschuss von 135 Millionen Franken vor, doch Finanzdirektorin Tanja Soland (SP) warnte, dieses Plus könnte sich wegen der Corona-Kosten in eine «rot-schwarze Null» oder im schlimmsten Fall sogar in ein Minus verwandeln. Doch nach der neuesten Hochrechnung erwartet der Stadtkanton einen Gewinn von 38 Millionen Franken. Die Mehraufwendungen wegen der Pandemie werden auf rund 200 Millionen Franken geschätzt.

#### Struktureller Überschuss

Das Budget für 2022 weist einen Ertragsüberschuss von 78 Millionen Franken aus, und für die Jahre bis 2025 rechnet die Regierung durchwegs mit Ergebnissen in der gleichen Grössenordnung. Basel-Stadt verfügt über einen strukturellen Überschuss, der laut Soland irgendwo zwischen 55 und 80 Millionen Franken liegt. Stellt sich die Frage, wie dieser finanzielle Spielraum genutzt wird. Bürgerliche Kreise fordern tiefere Steuern für Gutverdienende, während die SP mit einer Initiative Gratis-Kitas für alle verlangt. Zudem ist eine Gemeinde-Initiative aus Riehen hängig, die auf eine Entlastung der Familien im Kanton zielt. Die Regierung will zu diesen Forderungen Anfang 2022 ein Gesamtpaket vorlegen. Sie weist aber auf die zahlreichen Unwägbarkeiten hin: die Corona-Entwicklung, der Klimawandel und die Digitalisierung, aber auch die Ausgestaltung der von der OECD beschlossenen globalen Mindeststeuer für internationale Unternehmen. ■

## Sparpotentiale dank ARAG WebStore ausschöpfen

**Der ARAG Webstore ist eine neue, herstellerunabhängige Plattform, für den Vertrieb von Ersatzteilen und Wartungsprodukten - Für Baumaschinen aller Marken.**

Die Werkstätten Schweizer Bauunternehmen sind bei der Beschaffung von Baumaschinen-Ersatzteilen kaum zu beneiden. Viele Anbieter teilen sich den Markt. Das Meiste läuft übers Telefon. Was online zu finden ist, sind geschlossene Ersatzteil-Plattformen für einzelne Marken, so dass sich die Werkstätten bei vielen Lieferanten in vielen unterschiedlichen Shops die benötigten Teile zusammensuchen müssen.

Drei bis vier Handelsstufen, undurchsichtige Preise in geschlossenen Plattformen, personalintensiver Vertrieb am Telefon sowie hohen administrativen und logistischen Aufwand. Das sind die Faktoren, welche die Baumaschinen-Ersatzteile stark verteuern!

#### Sparpotentiale ausschöpfen mit Dropshipping

Die ARAG Bau AG geht deshalb einen neuen Weg und liefert immer öfter direkt ab Hersteller. Dieses Vorgehen nennt man «Dropshipping». Dropshipping ist ein schlanker Distributionsprozess, bei welchem die Ersatzteile beim Produzenten lagern. Sobald Sie als Kunde bei ARAG bestellen, wird das Ersatzteil vom Produzenten direkt in Ihre Werkstatt geliefert. Auf diese Weise entfallen im Vergleich zur Ersatzteilbestellung über eine Schweizer Markenvertretung, drei bis vier Handelsstufen. Als logische Folge wird das Ersatzteil günstiger. Zudem werden die Kosten für Lagerhaltung, Logistik und Personal reduziert. Denn die Ersatzteile werden weniger oft bewegt und müssen nicht mehr in grossen, kapitalintensiven Mengen gelagert werden. Auch diese Einsparung gibt ARAG Bau AG an den Endkunden weiter.

#### Sortiment wird laufend ausgebaut

Als weitere Massnahme um den administrativen sowie logistischen Aufwänden wie auch dem Preisdruck entgegenzuwirken, vertreibt ARAG herstellerunabhängige Ersatzteile neu über einen eigenen WebStore. Gegenwärtig sind bereits über 100'000 Artikel für alle Baumaschinenmarken online.

#### Einfache Suchfunktion – denn Zeit ist Geld

ARAG hat bei der Gestaltung seines Webstores grossen Wert auf die einfache und intuitive Handhabung gelegt. Eine simple Abfrage mittels original Ersatzteilnummer reicht bereits - und der Webstore liefert alle Informationen, die eine Werkstatt braucht: Preis,



Verfügbarkeit, Lieferzeit, dazu passende Abbildungen. Das branchenübliche «Preis auf Anfrage» oder gar «Kontaktieren Sie Ihren Baumaschinenhändler» entfällt. Auch nicht registrierte Kunden haben den totalen Überblick.

#### Schnelle Lieferung

Der Kunde hat die Wahl zwischen verschiedenen Varianten – dem Original-Ersatzteil und einem preisgünstigen Nachbau. Auch Lieferzeit und Verfügbarkeiten werden im Shop angezeigt. Alles ist vergleichbar, somit kann der Kunde entscheiden, was er möchte.

«Machine-Break-Down»-Ersatzteile werden, damit die Baumaschinen schnellstmöglich wieder laufen, wenn immer möglich am nachfolgenden Arbeitstag ausgeliefert.

Verschleisssteile wie Zahnschneidspitzen oder Verschleissmesser, welche nicht zeitkritisch sind, werden in der Regel binnen drei bis vier Werktagen geliefert.

#### Für jeden etwas Interessantes dabei

ARAG glaubt, einen Webstore geschaffen zu haben welcher Bauunternehmen unterschiedlichster Grösse und Tätigkeitsfeld hilft, Kosten zu sparen. Dies um die Wettbewerbsfähigkeit weiter zu verbessern.

**ARAG | WEBSTORE**

Weitere Informationen **ARAG-BAU.CH/STORE**  
**STORE@ARAG-BAU.CH**