

Wohnziitig Züri

Wohnungsbau massiv eingebrochen – was Zürich von Basel-Stadt lernen kann

Am 14. Juni stimmt Zürich über den sogenannten Wohnschutz ab. Er soll Mieterinnen und Mieter schützen. Die Erfahrung aus Basel-Stadt zeigt: Ein Mietzinsdeckel stoppt den Wohnungsbau, verhindert Sanierungen und bremst den Umweltschutz aus.

Mitten im Basler Klybeck steht ein altes Mehrfamilienhaus aus den 1920er-Jahren, wie es viele gibt. Kein Prestigeobjekt, sondern ein Zweckbau mit einfachen Wohnungen. Unauffällig, aber bewohnt und gebraucht. Nach einem Mieterwechsel wurden in einer der Wohnungen erhebliche Schäden festgestellt, die eine rasche Sanierung erfordert hätten. Doch statt Handwerker rückten Formulare und Bewilligungen an: Der Basler Wohnschutz verzögerte und verunmöglichte die nötigen Arbeiten. Seit 2021 brauchen in Basel-Stadt Abbrüche, Umbauten und Sanierungen die Bewilligung der Wohnschutzkommission. Zudem dürfen Eigentümerinnen und Eigentümer die Kosten nur begrenzt auf die Mieten überwälzen.

Fazit: Aus Fehlern lernen

Die Erfahrungen aus Basel-Stadt zeigen deutlich, welche problematischen Nebenwirkungen ein Mietzinsdeckel hat: weniger Baugesuche, weniger Sanierungen, weniger Klimaschutz. Mehr Probleme. Die Lehre daraus ist klar: Ein Mietzinsdeckel verschärft die Wohnraumknappheit, statt sie zu lösen. Zürich tut gut daran, aus den Fehlern aus Basel-Stadt zu lernen, statt sie zu wiederholen. Oder würden Sie ein Rezept verwenden, das Ihren Vorkoster krank machte?



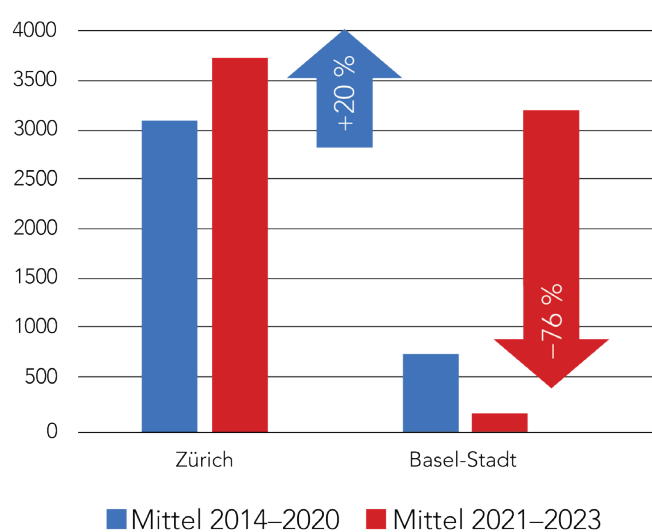
Studie des Swiss
Real Estate Institutes



Stadt Basel am Rhein

Das Resultat: Die Wohnschutzkommission bewilligte nur einen so geringen Mietzinsaufschlag, dass sich die Investition rechnerisch erst nach 152 (!) Jahren amortisiert hätte – mit der Folge, dass die dringend nötige Sanierung ausblieb.

Baugesuche nach Anzahl Wohneinheiten in Zürich und Basel



Quelle: Swiss Real Estate Institute – amtliche Statistiken, Infopro Digital Schweiz GmbH

Deutlich weniger Baugesuche

Diese ausbleibende Sanierung ist kein Einzelfall. Eine Studie des Swiss Real Estate Institute zeigt: Zwischen 2021 und 2023 gingen die Baugesuche für Wohnungen in Basel-Stadt um 76 Prozent zurück. Während in Basel-Stadt in den Jahren 2014 bis 2020 im Mittel 784 Baugesuche eingereicht wurden, waren es in den Jahren 2021 bis 2023 noch deren 190. Zum Vergleich: In Zürich stieg die Anzahl Baugesuche von 3035 (2014–2020) um 20 Prozent auf 3643 (2021–2023).

Mit anderen Worten: Der sogenannte Wohnschutz verhindert mehr Wohnraum.

Sanierungen bleiben aus

Die Folgen des starken Rückgangs bei den Baugesuchen sind in Basel-Stadt dramatisch: Die Bestandsmieter verharren in ihren Wohnungen. Für neue Mieter fehlt es an Wohnraum. Und viele Gebäude verlottern, sie bleiben ineffizient und schlecht isoliert. Bleiben (Total-)Sanierungen bestehender Liegenschaften aus, bleiben auch Heizungsersatz und energetische Sanierungen auf der Strecke. Und das, obwohl der Gebäudesektor über einen Viertel der CO₂-Emissionen verursacht. In Basel-Stadt wird der Klimaschutz somit richtiggehend ausgebremst. Klimaneutralität bis 2037, wie es sich die Basler zum Ziel gesetzt haben, wird so nicht erreichbar.

Basler Wohnschutz trifft das Gewerbe hart

Der vermeintliche Wohnschutz belastet das Basler Gewerbe stark. Weil weniger gebaut und kaum saniert wird, schrumpfen die Auftragsbücher. Umsätze brechen ein, Arbeitsplätze geraten unter Druck. Viele Betriebe spüren die Folgen des vermeintlichen Wohnschutzes direkt: Sanierungen bleiben aus, Projekte werden verschoben oder ganz gestrichen. Gewerbetreibende berichten von wachsender Unsicherheit und fehlender Planungssicherheit. Stimmen aus Basel:

«Die Aufträge sinken. Im Moment bauen wir weniger Wohnungen, als die Bevölkerung eigentlich bräuchte.»

Rolf Graf, Präsident der Bauunternehmer Region Basel (Basler Zeitung, 7.6.2024)

«Wir gehen jetzt bis nach Frick arbeiten.»

Stephan Leiser, Geschäftsführer der Sanitärfirma Neth AG (Basler Zeitung, 7.6.2024)

«Wenn es so weitergeht, werden kleinere Firmen Stellen abbauen müssen.»

Stephan Leiser, Geschäftsführer der Sanitärfirma Neth AG (Basler Zeitung, 7.6.2024)

«Zweimal wöchentlich schauen wir die Liste neuer Anfragen für Offerten an. Es sind jetzt noch halb so viele wie vorher.»

Sacha Rumpel, Rosenmund Haustechnik (Prime News, 28.3.2024)

«Das Gesetz holt uns langsam ein.»

Urs Ziörjen, ehem. Präsident des Malermeisterverbands Basel-Stadt (SRF News, 6.2.2024)

Neue Studie zeigt: Neubauwohnungen schaffen Umzugsmöglichkeiten

Neue Wohnungen wirken stärker, als viele denken. Wer in eine Neubauwohnung zieht, löst eine Kette von Umzügen aus. In der Agglomeration Zürich finden dadurch zwei weitere Personen am Ende eine passende Wohnung. Da Neubauwohnungen meist lokal vermietet werden, setzen sie eine ganze Reihe frei werdender Wohnungen in Gang. Zählt man alle Wohnungen zusammen, die direkt oder indirekt durch den Bezug von Neubauwohnungen frei werden, profitieren insgesamt drei Personen pro Neubauwohnung vom Wohnungswechsel: die Person, die in eine Neubauwohnung zieht, sowie zwei weitere Personen, die eine passende Wohnung finden. Die frei werdenden Wohnungen sind Bestandswohnungen und damit in der Regel günstiger als Neubauten. Sie erweitern das Angebot und führen zu Entlastung auf dem Wohnungsmarkt.

Fazit: Neubauwohnungen schaffen Umzugsmöglichkeiten.

Neubau schafft Perspektiven für Einheimische

Gastkommentar von Michael Hermann, Gründer von Sotomo

Zürich ist als attraktiver Arbeits- und Lebensraum ein Magnet für Menschen aus dem In- und Ausland. Dabei ist Zürich die einzige grossstädtische Agglomeration, in der

die Bevölkerung schneller wächst als der Wohnungsbestand. Das führt zu Wohnungsknappheit und steigenden Preisen. Politik und Bevölkerung reagieren zunehmend mit Wachstumskritik, stärkerem Mieterschutz und Widerstand gegen Neubau. Neubau gilt oft als Preistreiber und Bedrohung gewachsener Quartiere. Diese Haltung verschärft jedoch die Probleme: Solange Zürich attraktiv bleibt, steigt der Bevölkerungsdruck – ohne Neubau nimmt die Verdrängung zu.

Neubau schafft mehr Wohnraum

Die Studie «Wohnraum für Zürich und die Schweiz» von Sotomo zeigt: Neubau schafft zusätzlichen Wohnraum und Perspektiven für Ansässige. So liegt die mittlere Umzugsdistanz in Neubauwohnungen bei weniger als 5 Kilometern. Viele Personen ziehen also aus der Umgebung ein und geben dabei ihre bisherige Wohnung im selben Quartier frei. Eine Umzugskette setzt sich in Gang. Pro Person, die in eine Neubauwohnung zieht, finden in der Agglomeration Zürich aufgrund dieser Umzugsketten zwei weitere Personen eine Wohnung. Das so mobilisierte Angebot an freien Wohnungen verschafft vor allem jungen Paaren, Einzelpersonen und Familien Wohnraum.

Die wenigsten Umzüge gehen auf Leerkündigungen zurück

Entgegen verbreiteten Vorurteilen gehen seit 2016 bloss rund ein Prozent aller Umzüge in der Agglomeration Zürich auf Leerkündigungen zurück. Dennoch gilt, dass immer wenn alte Gebäude für Neubauten abgerissen werden, Menschen ihre angestammte Wohnung und ihr Zuhause verlieren. Neubau hat vor allem dann einen positiven Effekt auf den Wohnungsmarkt, wenn pro abgebrochene Wohnung viele neue Wohnungen entstehen. Allerdings entstehen in der Stadt Zürich nur etwas mehr

als zwei neue Wohnungen pro abgerissene Wohnung. Eine gezielte Erhöhung der Ausnutzungsziffern würde die Wirksamkeit von Ersatzneubauten stark erhöhen und die Wohnungsknappheit lindern.

Mieten für Zweidrittel gut tragbar

Trotz grosser Preisdynamik ist die Tragbarkeit der Miete in allen Teilen der Agglomeration Zürich für rund zwei Drittel der Bewohnenden sehr gut. Das mittlere Einkommensdrittel verwendet nur rund 20 Prozent des Haushaltseinkommens für die Miete. Das untere Einkommensdrittel benötigt dagegen rund 30 Prozent des Haushaltseinkommens. Für dieses untere Drittel braucht es gezielte Massnahmen für die Tragbarkeit der Wohnkosten. Für alle anderen ist die Bereitstellung eines ausreichenden Wohnungsangebots die entscheidende Herausforderung. Wer Neubau verhindert, trägt zur Verdrängung bei.



Michael Hermann, Gründer Sotomo



Sotomo-Studie «Wohnraum für Zürich und die Schweiz»

Das sagen die Parteipräsidentinnen und Parteipräsidenten



Domenik Ledergerber, Präsident SVP Kanton Zürich

Ein Mietzinsdeckel löst das Problem der hohen Mieten nicht. Der Mietzinsdeckel verfehlt das Kernproblem: Die Nachfrage übersteigt das Angebot. Wer bezahlbaren Wohnraum will, muss den Druck auf den Markt senken. Diese Zwängerei schützt niemanden, sondern ist ein teures Experiment auf Kosten des Mittelstands.



Tina Deplazes, Präsidentin Die Mitte Kanton Zürich

Ein Mietzinsdeckel würde Familien hart treffen. Die Erfahrungen von Basel-Stadt zeigen, dass ein Mietzinsdeckel notwendige Sanierungen verhindert und die Knappheit auf dem Wohnungsmarkt verschärft. Familien und Menschen, die besonders aufs Geld achten müssen, haben es dadurch noch schwerer.



Filippo Leutenegger, Präsident FDP Kanton Zürich

Wir müssen mehr bauen. Wohnschutz, wie ihn das rot-grüne Lager propagiert, ist eine asoziale Investitionsbremse, ein Katalysator für noch mehr Knappheit. Wer es ernst meint mit bezahlbarem Wohnen, muss endlich den Mut haben, mehr zu ermöglichen, statt immer mehr zu regulieren.



Nora Ernst, Präsidentin GLP Kanton Zürich

Wer Mieten deckelt, bremst auch den Klimaschutz. Energetische Sanierungen lohnen sich nicht mehr, Neubauten werden gebremst und der Wohnungsmarkt verkrampft – das zeigt Basel-Stadt eindrücklich auf. Nachhaltiger Wohnraum entsteht nur dort, wo Erneuerung und Entwicklung möglich bleiben.



Wohnzitiig Züri – Ausgabe 1/26
Allianz gegen die linken Wohn-Initiativen



www.wohn-initiativen-nein.ch