

Betongold

Klybeck Kleinhüningen

Wem gehört der Raum? Darum geht es auf diesem Plakat. Die Karte zeigt, dass die Quartiere Klybeck und Kleinhüningen im Kern aus einem Mosaik kleiner Häuserparzellen bestehen. Diese schliessen an grossflächige ehemalige Gewerbe- und Industrieareale an. Die Entwicklung dieser Grossareale wird Einfluss darauf haben, wie sich das Leben und der Alltag in den Quartieren verändern werden. Der Druck auf Mieter:innen steigt. Gibt es im Klybeck und in Kleinhüningen in Zukunft noch Platz für Mieter:innen mit kleinerem Budget?

Mit dem zweiten Plakat der Betongold Serie widmet sich der Verein Stadt für Alle zwei sehr besonderen Quartieren in Basel. Klybeck und Kleinhüningen haben eine aussergewöhn-

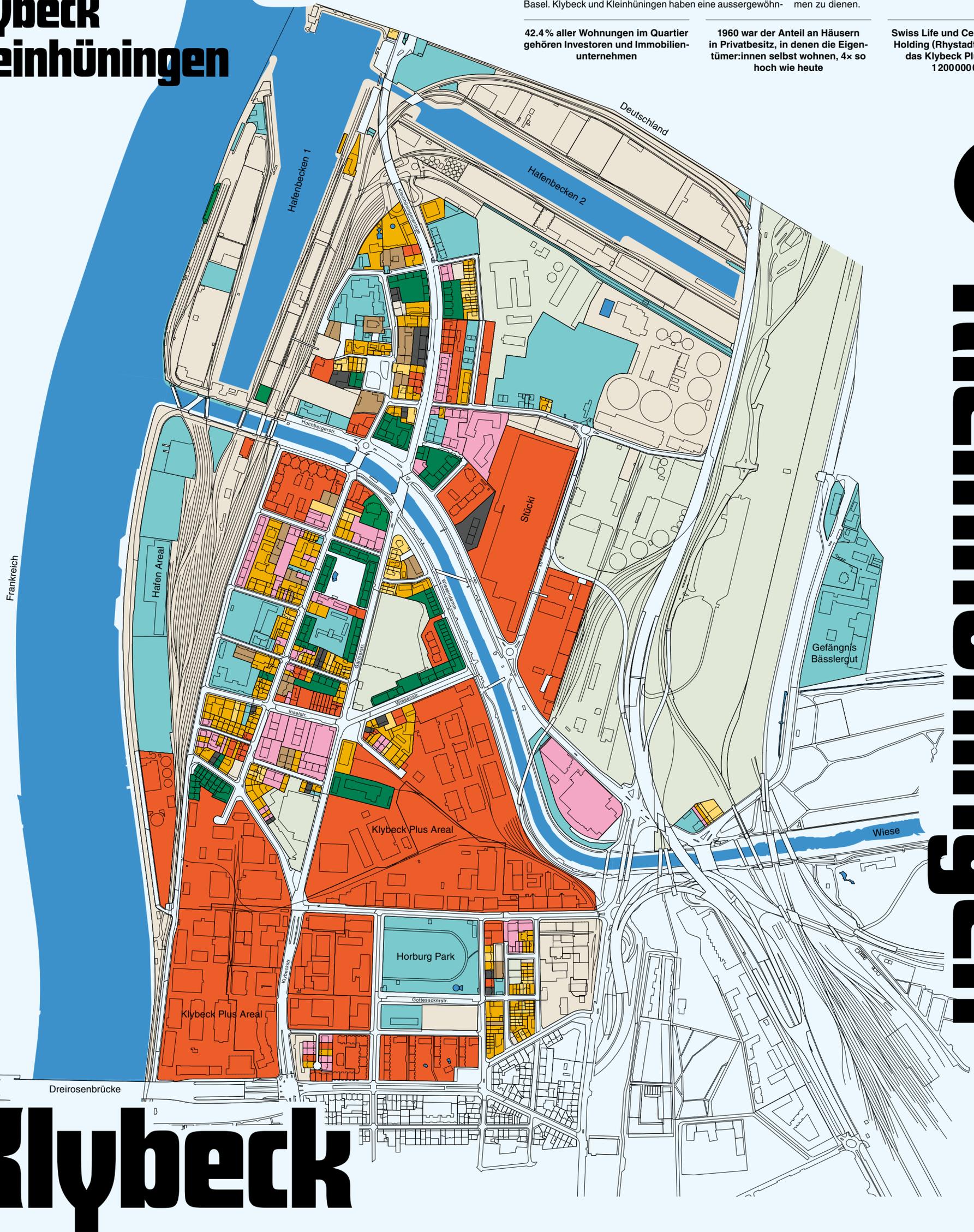
liche Geschichte (siehe Rückseite Plakat) die vom Klybeck Schloss, der Chemie, dem Hafen und einer vielfältigen und aktiven Bewohner:innenschaft erzählt. Aber auch von Verdrängung und gewaltsamen Räumungen.

Mittels Karten, Grafiken und Text diskutieren wir die Eigentumsverhältnisse im Quartier. So wie sie heute sind und wie sie sich über die letzten Jahrzehnte verändert haben. Je genauer wir wissen, wem die Wohnungen gehören, desto besser können wir andere Entwürfe entwickeln. Alternativen, die sich mehr an den Interessen von Bewohner:innen ausrichten, statt den Interessen der Investoren und Immobilienunternehmen zu dienen.

42.4% aller Wohnungen im Quartier gehören Investoren und Immobilienunternehmen

1960 war der Anteil an Häusern in Privatbesitz, in denen die Eigentümer:innen selbst wohnen, 4x so hoch wie heute

Swiss Life und Central Real Estate Holding (Rhystadt AG) zahlten für das Klybeck Plus Areal etwa 1200000000 SFr.



Stadt für Alle

Kleinhüningen

Klybeck

Investoren
22.2% aller Wohnungen. Die Kategorie der Investoren umfasst Banken, Pensionskassen, Versicherungen, börsennotierte Immobilienkonzerne und andere Akteure der Finanzindustrie. Sie haben ihren Anteil an Liegenschaften seit 1960 mehr als verdreifacht.

Privatpersonen
27.4% aller Wohnungen. Der grösste Teil der Wohnungen in Klybeck und Kleinhüningen gehört Privatpersonen. Wir unterscheiden, ob die Privatpersonen selbst in ihren Häusern wohnen (hellgelb) oder diese (oft als Finanzanlage) nur besitzen, ohne darin zu wohnen (dunkelgelb).

Stiftungen, Verbände
5.0% aller Wohnungen. Hierzu zählen Liegenschaften im Besitz der Kirche, von Stiftungen, Verbänden oder Vereinen. Zum Beispiel der Verband Basler Elektroinstallationsfirmen.

Stockwerkeigentum
3.7% aller Wohnungen. Wenn Wohnungen in Häusern einzeln verkauft werden, ist das Stockwerkeigentum. Diese Wohnungen können sowohl Privatpersonen wie auch Anleger:innen gehören.

Immobilienunternehmen
20.4% aller Wohnungen. Immobilienunternehmen haben als Geschäftsmodell den Bau, Handel und die Verwaltung von Wohnungen. Teils sind dies grosse Firmennetzwerke wie das Varioserv-Geflecht, teils lokale Baufirmen wie die Egeler AG.

Wohnbaugenossenschaften
15.5% aller Wohnungen. Häuser von Wohnbaugenossenschaften sind im Gemeinschaftsbesitz. Sie zeichnen sich durch einen geringeren Mietzins und die oft lange Verweildauer von Bewohner:innen aus.

Öffentliche Hand
2.8% aller Wohnungen. Zur öffentlichen Hand zählen der Kanton, die Bürgergemeinde Basel oder der Bund. Ihr gehört ein kleiner Teil der Wohnungen aber über die Hälfte des Bodens (51.3%).

Gewerbe & Industrie
3.0% aller Wohnungen. Gewerbe und Industrie pachten oft im langfristigen Baurecht vom Kanton Boden. Hier gibt es private Betriebe (rotgrau) wie Hafen- oder Chemiefirmen und öffentliche Betriebe (grau) wie SBB, BVB oder IWB.

Kleinhüningen und Klybeck im Wandel der Zeit

Die Quartiere Klybeck und Kleinhüningen haben die Basler Geschichte von ihrem Rand aus geprägt. Vor hunderten Jahren stand vor den Stadtmauern, bei der heutigen Wohngenossenschaft Klybeck, das Wasserschloss Klybeck. Es wurde von den Landvögten Kleinhüningen bewohnt. Das Fischerdorf Kleinhüningen war durch Weinbau und Wiesen von der Stadt getrennt. Ab Mitte des 19. Jahrhunderts bis Mitte des 20. Jahrhunderts siedelten sich die Seidenfärbereien an, aus denen die Fabriken der Chemie entstanden. Daneben breitete sich der Hafen weiter aus und neue Arbeiterquartiere entstanden.

Die veränderte Nutzung brachte neue Eigentumsverhältnisse. Im Jahr 1960 kaufte Markgraf Friedrich V. das Dorf Kleinhüningen und die umliegenden Äcker und Wiesen für 3500 Reichstaler. 2019 zahlten die Investoren Central Real Estate Holding und Swiss Life geschätzte 120000000 Schweizer Franken für die ausgerichteten Produktionsstätten der Chemie auf dem Klybeck Plus Areal.

In der Datenbank des Vereins Stadt für Alle erfassen wir seit 2016 systematisch den Wandel der Eigentumsverhältnisse in Basel. Wir unterscheiden zwischen Liegenschaften, d.h. einem (Teil-)Gebäude mit eigenem Hauseingang, dem Boden als Fläche einer Eigentumsparzelle sowie der Zahl der Wohnungen, die je nach Liegenschaft und deren Nutzung stark schwankt (siehe Kreisdiagramme). Unsere Daten von 1960 zeigen, dass sich die Eigentumsverhältnisse bei Industrie- und Gewerbeflächen sowie bei den Transport- und Lagerstätten seither kaum veränderten: Der Anteil der Liegenschaften, die für Gewerbe und Industrie genutzt werden sank seit 1960 leicht von 18.1% auf 16.5%. Die öffentliche Hand besitzt zwar 9.0% der Liegenschaften und ganze 51.3% des Bodens in den beiden Quartieren, aber trotzdem gehören ihr nur 151 der insgesamt 5305 Wohnungen.

Gehörten 1960 noch fast die Hälfte aller Liegenschaften (47.9%) im Quartier Privateigentümer:innen, so liegt deren Anteil heute nur noch bei einem Viertel aller Liegenschaften (27.7%). Zusätzlich gibt es heute kaum mehr Privateigentümer:innen, die in den Häusern leben, die ihnen gehören (1960: 22.7%; 2022: 5%). Das bedeutet, dass ein Grossteil der Wohnungen in Privatbesitz Renditeobjekt geworden sind. Massiv gewachsen ist auch der Anteil von Liegenschaften im Besitz von Investoren und Immobilienunternehmen: von 14.3% im Jahr 1960 bis auf 32.5% heute. Mit dem Verkauf des Klybeck Plus Areals an die Central Real Estate Holding AG und Swiss Life wird der Anteil an Wohnungen im Besitz von Investoren weiter ansteigen. Für solche Investoren zählt eine

«Optimierung» der Rendite. Das heisst, Wohnungen werden in erster Linie als Finanzprodukt und nicht als Ort zum Leben behandelt.

Mieter:innen, die seit Jahrzehnten vor Ort verwurzelt sind und hier ihre Kinder grossgezogen haben, beschreiben, dass das Klybeck und Kleinhüningen starke Gemeinschaften hat. Das Quartier als lebendiger Ort voller Erinnerungen. Wenn in den Briefkästen die Kündigung für die Wohnung landet, droht weitaus mehr als der Verlust der eigenen vier Wände: jahrelang gepflegte und solidarische Nachbarschaftsnetze verschwinden. Da mehr als drei von vier Menschen im Quartier Mieter:innen sind, ist diese Gefahr gross. Insbesondere, wenn die Aufwertung die Bewohner:innen jener Quartiere trifft, die eines der geringsten Durchschnittseinkommen und die mitunter grösste migrantisches Vielfalt haben. Und im Durchschnitt die kleinste Wohnfläche in Basel bewohnen.

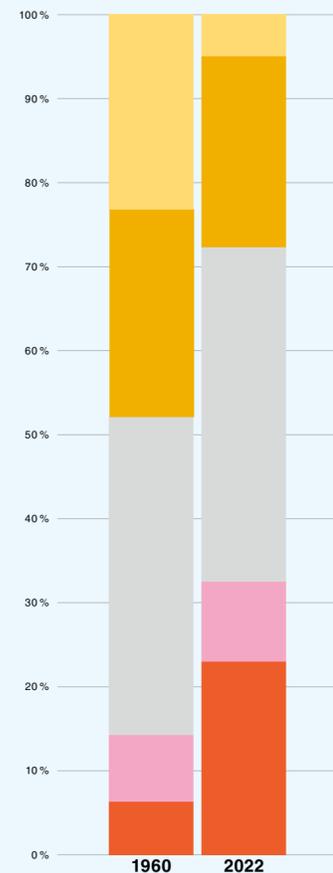
Der Umbau vom ehemaligen Arbeiterquartier zu einem Ort für diejenigen, die es sich leisten können, trifft insbesondere Menschen mit geringeren Einkommen. Diejenigen, die mit Wohnungen maximale Rendite erzielen wollen, interessiert das nicht. Immobilienunternehmen wie Varioserv sprechen Massenkündigungen am laufenden Band aus. Und die gerichtlich verurteilten Wucherer Dr. Lidia und Dr. Fabrizio Perri besitzen und vermieten weiterhin die Färberstrasse 5. Gemein ist den Investoren, Immobilienunternehmen und manchen Privatbesitzer:innen, dass sie möglichst viel Geld mit dem Wohnraum der Menschen verdienen wollen. Kein Mitspracherecht, sondern Kündigungsbriefe erhalten hingegen die Bewohner:innen, die die Quartiere über Jahrzehnte zu abwechslungsreichen, belebten und vielfältigen Orten gemacht haben.

Die Frage, wem unsere Wohnungen gehören, heisst danach zu fragen, wer über die Veränderung unserer Stadt und ihrer Quartiere entscheidet. Haben wir es in den letzten Jahrhunderten zu nicht mehr gebracht, als dass die Markgrafschaften nun von Investmentfirmen abgelöst wurden? Ist es demokratisch, Menschen ohne Schweizer Pass von der «Basel baut Zukunft»-Abstimmung auszuschliessen, obwohl sie knapp die Hälfte der Bewohner:innen des Quartiers ausmachen? Wozu dienen Partizipationsveranstaltungen, wenn Wohnraum als Spekulationsobjekt behandelt wird? Trotz teurer Werbekampagnen und Slogans wie «Vielfalt für das Klybeck» ist kein Interesse erkennbar, eine wirklich vielfältige Stadt für Alle möglich zu machen. Deshalb ist es höchste Zeit, dass wir alle zusammen die Gestaltung unserer Quartiere selbst in die Hand nehmen!

Eigentumsverhältnisse seit 1960



Welche Häuser gehörten 1960 Investoren, Immobilienunternehmen oder Privatpersonen? Auffällig ist der geringe Anteil von Liegenschaften im Besitz von Investoren. Und der grosse Anteil von Privatpersonen, die in den Häusern wohnten. Vergleiche dazu die Karte von 2022 auf der Vorderseite. Das Diagramm rechts zeigt, wie sich diese Anteile verändert haben.



Arealentwicklung Klybeck Plus und Hafen

Die Zwischennutzung des brachliegenden Hafens entlang des Klybeckquais begann 2012. Zwei Jahre später wurde deutlich, worauf die Strategie der Regierung zielte: Polizeieinsatzkräfte räumten die Hafenscharte und der Wagenplatz musste sich zurückziehen. Zuerst, um Parkplätzen für die Limousinen der Art Basel Platz zu machen, danach dem Verein Shift Mode. Nach der Aufwertung durch die Zwischennutzungen soll hier in Zukunft das Wohngebiet Rheinhattan entstehen. Der Boden gehört dem Kanton. Wir könnten theoretisch mitbestimmen, was dort gebaut wird. Doch trotz vielfältigem Widerstand und alternativen Vorschlägen aus dem Quartier hält der Kanton an seinem Projekt fest. Das Rheinfur soll mit einer achtstöckigen «Waterfront» zugebaut werden.

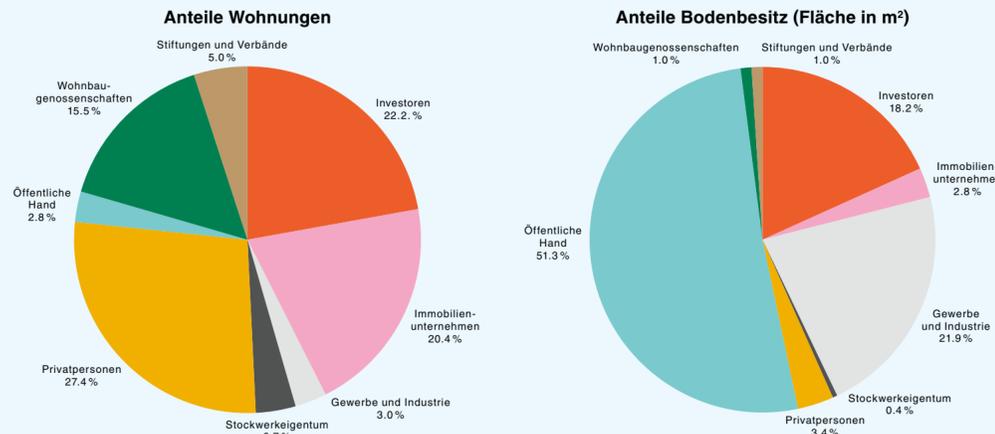
Das zweite Grossprojekt Klybeck Plus ist im Besitz von Konzernen: Swiss Life und Central Real Estate Holding AG. Der US-amerikanische Investor BlackRock ist der grösste Aktionär von Swiss Life und der weltweit mächtigste Vermögensverwalter. Die Central Real Estate Holding gehört unter anderem der Baloise und der Credit Suisse, bei denen BlackRock wiederum der grösste Aktionär ist. Mit den zukünftigen

Mieten werden die Gewinne globaler Finanzakteure bezahlt. Klybeck Plus ist eine reine Finanzanlage.

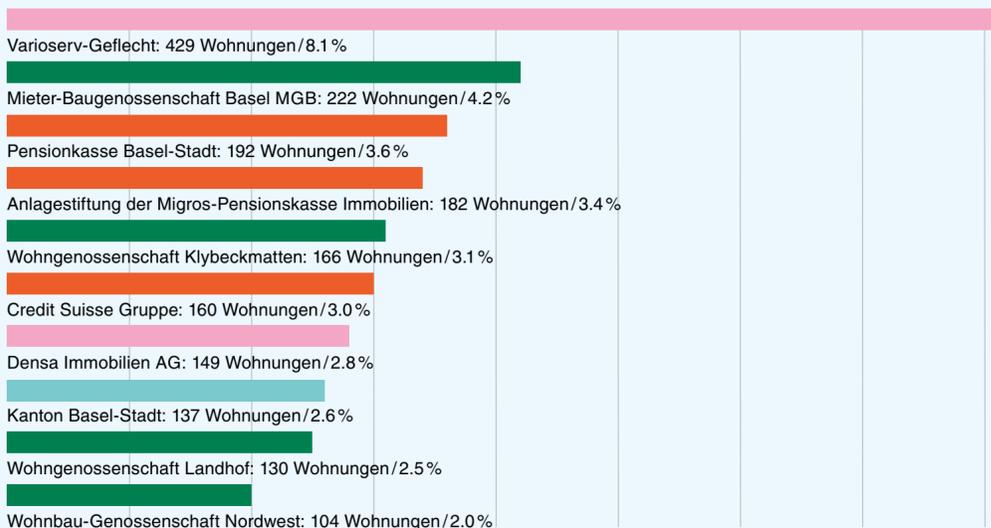
Ein breites Gegenbündnis fordert mit der Initiative «Basel baut Zukunft» eine bezahlbare, partizipative und klimagerechte Arealentwicklung. Auf all diesen Arealen sollen mindestens 50% der Wohnungen gemeinnützig sein. Ein Versuch der Investoren, die Initiative vor Gericht für ungültig zu erklären, scheiterte vor dem Basler Appellationsgericht. Jetzt drohen die Investoren, gar keine Wohnungen zu bauen, wenn die Initiative angenommen wird. Den Investoren ist demnach die maximale Rendite wichtiger als bezahlbarer Wohnraum.

Eine besondere Verantwortung kommt der öffentlichen Hand zu, die mehr als die Hälfte des gesamten Bodens (siehe Kreisdiagramm) besitzt. Sie entscheidet mit, ob das Interesse an Rendite wirklich höher gewichtet werden soll als die Schaffung lebenswerter und bezahlbarer Wohnungen für alle. Doch auch wir können mitentscheiden: Indem wir die Initiative unterstützen und uns gegen Massenkündigungen wehren. Indem wir uns organisieren, um den Konzernen auf dem Immobilienmarkt Steine in den Weg zu legen.

Eigentumsverhältnisse nach Bodenbesitz und Wohnungen



Top Ten Grösste Wohnungsbesitzende 2022



Genossenschaften und Gegenwürfe

Ein Grossteil der Genossenschaften im Klybeck und Kleinhüningen entstand bis zur Mitte des letzten Jahrhunderts in Reaktion auf anhaltende Wohnungsnot und prekäre Wohnverhältnisse. Druck von der Strasse wie zum Beispiel durch den Generalstreik von 1918/1919 und starke ArbeiterInnenbewegungen ermöglichten den Bau und Kauf von Genossenschaftswohnungen. Unter dem Motto «Wir bauen selbst!» entstanden seit den 1920er Jahren Genossenschaftshäuser im Quartier, die einen niedrigeren Mietzins anbieten. Die Mieter-Baugenossenschaft Basel ist der zweitgrösste Eigentümer. Insgesamt gehören ein Fünftel aller Wohnungen Wohnbaugenossenschaften, Stiftungen und Verbänden, obwohl sie jeweils nur 1% des Bodens besitzen. Dies, weil der Boden vielfach vom Kanton im Baurecht an die Genossenschaften abgegeben wurde.

Die Wohngenossenschaft Klybeck kam als selbstverwaltetes Wohnprojekt 2004 dazu und wirkt bis heute weit in das

Quartier und die Stadt hinein. Als ein Ort für Kultur, politischer Aktionsraum gegen Aufwertung und alltäglich belebte Häuserzeile, wird hier ein Gegenwurf zu individualisierten und profitorientierten Wohnformen gelebt.

Die Genossenschaften benutzen das Modell der Kostenmiete. Bei der Kostenmiete dürfen nur die tatsächlichen Kosten und keine Spekulationsgewinne durch steigende Bodenpreise verrechnet werden. Da für die Eigentümer:innen nicht unnötig Rendite erwirtschaftet werden muss, wird der Mietzins so tief gehalten. Um dauerhaft günstigen Wohnraum für eine wirklich vielfältige Stadt zu ermöglichen, braucht es mehr Wohngenossenschaften. Ein geeignetes Instrument dafür wäre das Vorkaufrecht: Bevor ein Haus verkauft wird, erhalten der Kanton und die Genossenschaften die Möglichkeit, das Haus zu einem gedeckelten Preis zu kaufen. So könnte der Ausverkauf gebremst werden.

Wohnpolitik und Spekulation

Die Spekulation mit Wohnraum geschieht nicht nur durch institutionelle Investoren auf grossflächigen Transformationsarealen, sondern findet auch im Kleinen statt. Besonders aktiv sind hier der grösste Wohnungsbesitzer in Klybeck und Kleinhüningen: Das Varioserv-Geflecht, das insgesamt 429 Wohnungen besitzt. Dem Firmengeflecht Varioserv gehören 11.0% aller Wohnungen im Klybeck (ohne Kleinhüningen). Hinter dem Geflecht verstecken sich in 32 Firmen aufgeteilt – zum Beispiel die Alto Real Estate AG oder die Schmidt Söhne AG – zwei Brüder: Alexander und Thomas Götz, wohnhaft im Kanton Zürich. Sie sind für mehrere Massenkündigungen verantwortlich, beispielsweise aktuell an der Klybeckstrasse 90–94, aber auch an der Holderstrasse 15–21, Giessliweg 60–68, Holderstrasse 12 & 14. Baugesuche wie an der Schlossgasse 8 deuten darauf hin, dass die Kündigungswelle weitergehen wird. In der Überbauung Klybeck Mitte an der Kleinhüningerstrasse betraf dies im Februar 2022 allein 64 Haushalte. Doch viele wehren sich gegen die Kündigung.

Andere Investoren und Immobilienunternehmen machen einen Grossteil der Top 10 unter den Wohnungsbesitzer:innen aus: die Pensionkasse Basel-Stadt, die Migros Gruppe mit angeschlossener Pensionkasse, die Credit Suisse Gruppe und Densa Immobilien.

Der Kanton Basel-Stadt ist der achtgrösste Wohnungseigentümer. Zudem gehört dem Kanton fast die Hälfte des Bodens der beiden Quartiere. Allerdings hat er einen grossen Teil davon an Hafengebiete oder an Genossenschaften im Baurecht zur langfristigen Nutzung abgegeben (auf der Karte vorne sind diese Baurechtsnehmer eingezeichnet). Im Falle einer Umnutzung hat der Kanton als Bodenbesitzer erheblichen Einfluss. Im letzten Jahrhundert gab der Kanton viel Boden im Baurecht an Wohnbaugenossenschaften. Auch deshalb spielen in den Arbeiterquartieren Kleinhüningen und Klybeck Genossenschaften eine wichtige Rolle. Unter den zehn grössten Eigentümer:innen finden sich vier Genossenschaften, die vor 1960 entstanden sind. Seitdem hat sich der Anteil von Wohngenossenschaften und Stiftungen an Liegenschaften kaum verändert. Im Gegensatz dazu haben im Zeitraum von 1960 bis 2022 Investoren ihren Anteil an Liegenschaften in den zwei Quartieren um 350% gesteigert. Sieht so eine Wohnpolitik für Alle aus?

Stadt für Alle

Der Verein Stadt für Alle setzt sich für eine Stadtentwicklung von unten ein. Das heisst für eine Stadt mit lebendigen Quartieren, die nicht nur Wohlhabenden Platz bietet. Daher kämpfen wir seit 2016 aktiv gegen Verdrängung in Basel. Mit der Eröffnung unseres Büros an der Mülheimerstrasse 77 inmitten von Kleinbasel haben wir einen Ort geschaffen, der Raum bietet für Vernetzungen, Aktionen und Platz zum Entwickeln einer Stadt für Alle. Die auf diesem Plakat verwendeten Zahlen stammen aus unserer eigenen Datenbank, die wir mit Daten aus dem Grundbuch, Kantonsblättern und Adressbüchern speisen. Das zweite Plakat der Betongold Serie folgt auf das Rosental-Plakat. Aber wir sind noch lange nicht fertig und freuen uns über Unterstützung jeder Art!

Möchten sie unser Projekt unterstützen?

Wer die ehrenamtliche Arbeit vom Verein Stadt für Alle unterstützen möchte, kann Mitglied des Vereins werden. Einfach online eintragen oder uns per Mail kontaktieren: ein Jahr Mitgliedschaft kostet nur 30 SFr. Das Betongold Klybeck und Kleinhüningen Plakat ist kostenlos und das soll auch so bleiben. Wer sich nicht verpflichten möchte, kann auch gerne einmalig spenden. Bei Kritik, Fragen, Ergänzungen oder Lob, schreibt uns gerne an: kontakt@stadtfueralle.info

Herausgeberin: Verein Stadt für Alle
Mülheimerstrasse 77, 4057 Basel
kontakt@stadtfueralle.info
Datenquellen: Grundbuch, Kantonsblätter, Adressbücher, Vereins eigene Datenbank (Stand April 2022)
Publikation: September 2022
Creative Commons Attribution-Share Alike 4.0 International, (CC BY-SA 4.0), By Verein Stadt für Alle

