

# Betongold Matthäus

## Wem gehört das Quartier?

Das dritte Plakat der Betongold-Serie beleuchtet das Matthäus-Quartier im Herzen von Kleinbasel. Es zeigt, wie sich die Eigentumsverhältnisse im Laufe der Zeit verändert haben, wer heute die Häuser besitzt, in denen wir wohnen, und wo Massenkündigungen im Matthäus stattgefunden haben. Mit dem neuen Plakat tragen wir aktiv dazu bei, die dringende Diskussion rund um Wohnen und Eigentumsverhältnisse in Basel mit Fakten zu erweitern.

### Das Matthäus in Zahlen

- 698 Hauseigentümer:innen
- 15 382 Einwohner:innen
- 9071 Wohnungen
- 1421 Adressen
- 67 m<sup>2</sup> Fläche pro Wohnung
- 0,6 km<sup>2</sup> Quartierfläche

### Privatinvestor:innen

Im Matthäus-Quartier sind Privatinvestor:innen, d.h. Privatbesitzer:innen, die nicht im Haus wohnen, die grösste Eigentümergruppe. Manche Privatpersonen besitzen bis zu 50 Wohnungen, während andere «nur» ein Haus besitzen.



### Institutionelle Investor:innen

Institutionelle Investor:innen umfassen Banken, Pensionskassen, Versicherungen und Bauunternehmen. Sie nutzen Wohnungen als Finanzanlage, um Geld zu verdienen und sprechen besonders oft Massenkündigungen aus.



### Stockwerkeigentum

Wenn Wohnungen in einem Gebäude einzeln verkauft werden, handelt es sich um Stockwerkeigentum. Bei der Umwandlung von Liegenschaften in Stockwerkeigentum kommt es häufig zu Verdrängung.



### Hausbewohner:innen

Mit Hausbewohner:innen sind Hausbesitzer:innen gemeint, die in ihrer eigenen Liegenschaft wohnen. Sie sind den Eigentümern näher und selten an Verdrängung beteiligt, allerdings schrumpft ihr Anteil am Wohnungsmarkt sehr deutlich.



### Wohnbau-genossenschaften

Die Kategorie umfasst gemeinnützige Wohn-genossenschaften wie zum Beispiel die Genossenschaft Miethäuser Syndikat. Sie bieten meist günstige Kostenmiete und offerieren langfristig bezahlbaren Wohnraum.



### Gewerbe

Diese Kategorie bezeichnet Liegenschaften, die Gewerbeunternehmen gehören und darin ihrem Geschäft nachgehen. Teilweise werden neben der Gewerbenutzung im Erdgeschoss die darüber liegenden Wohnungen im Haus vermietet.



### Stiftungen und Verbände

Kirchen, Gewerkschaften und Stiftungen fallen in diese Kategorie. Die «Bewirtschaftung» der Wohnungen ist meist nicht rein an Profit orientiert, sondern an Stiftungszwecke oder Statuten gebunden.



### Öffentliche Hand

Die öffentliche Hand umfasst die Einwohnergemeinde Basel-Stadt, das Bundesamt für Strassen und den Kanton Basel-Stadt. Diese Wohnungen sollten im Interesse der Allgemeinheit genutzt werden.



### Beispiele



Kategorie	1	2	3	4	5	6	7	8
Strasse	Unterer Rheinweg	Hammer- / Oetlingerstrasse	Unterer Rheinweg	Florastrasse	Erasmusplatz	Bläsiring	Halteringerstrasse	Feldbergstrasse
Eigentümer:in	Privatperson, Binningen	Lavandula AG, Pratteln	unbekannt	Privatperson	Wohnstiftung für Studierende	Einwohnergemeinde BS	Gnischter, Basel	Da Graziella AG, Basel
Anzahl Wohnungen	16 Wohnungen	50 Wohnungen	45 Wohnungen	1 Wohnung	4 Wohnungen	27 Wohnungen	16 Wohnungen	4 Wohnungen
Baujahr	1895	1976	1996	1897	1889	1969	1912/1913	1895
Grundriss								



# Matthäus im Wandel der Zeit

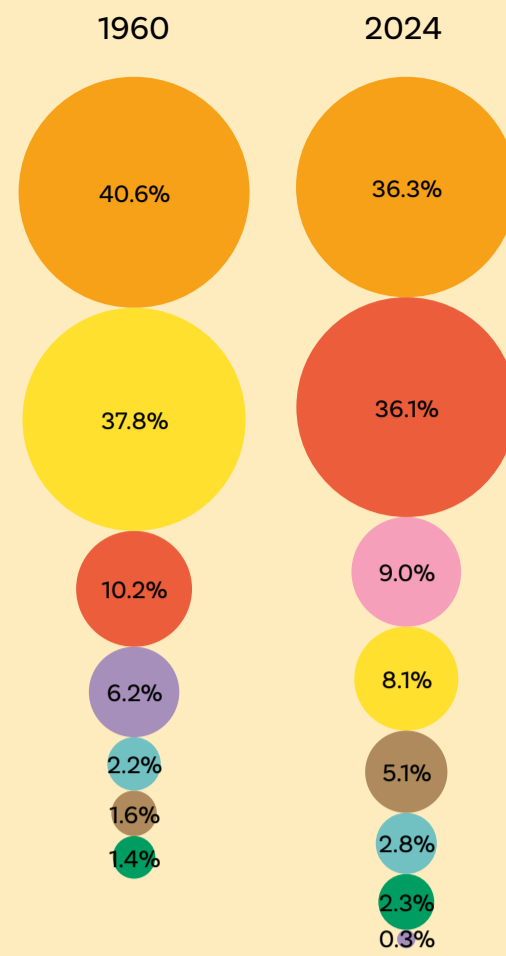
Die Eigentumsverhältnisse haben sich im Matthäus-Quartier seit 1960 radikal verschoben. Früher gehörten viele der Häuser Tapezierer:innen, Friseur:innen, Hilfsarbeiter:innen oder auch Krankenpfleger:innen. Mehr als jede dritte Wohnung war 1960 noch im Besitz von Hausbewohner:innen. Ihr Anteil an Wohnungen ist auf heute 8,1% gesunken, während andere Gruppen sich in das Matthäus einkaufen. Aktuell besitzen Privatinvestor:innen (36,3%), institutionelle Investor:innen (36,1%) und Stockwerkeigentümer:innen (9%) zusammen 81,4% aller Wohnungen im Matthäus. Was ist geschehen?

Das Matthäus-Quartier entstand Ende des 19. Jahrhunderts, als die rasant wachsende Basler Bevölkerung in der Innenstadt keinen Platz mehr fand. Nahezu das gesamte nach der Matthäuskirche (1896) benannte Arbeiterquartier wurde zwischen den 1890er und 1920er Jahren erbaut. Die Toiletten im Zwischenstock ist ein raumsparendes architektonisches Überbleibsel, das sich bis heute vielerorts findet. Das Matthäus ist so dicht bewohnt wie kaum ein anderes Quartier in der Schweiz und Europa.

In dem belebten Quartier vermischen sich Wohnungen und Gewerbe. Wo 1960 Schuhmachereien, Metzgereien, Kohlehandlungen, oder Elektrobetriebe das Quartier prägten, sind es heute Cafés, Restaurants und diverse Läden. Mit dem Einzug der Arbeiter:innen kamen auch viele Migrant:innen, die heute die Mehrheit der Bewohnerschaft im Quartier stellen (50,3%), jedoch keine politischen Rechte bei Wahlen und Abstimmungen besitzen. Das Quartier bringt wohnpolitische Initiativen hervor: So entstand 1976 hier die erste Wohnstrasse der Schweiz (Bärenfelsenstrasse), 2014 wurde das Mietshäuser Syndikat gegründet und seit 2021 beleben wir unser rege genutztes Stadtbüro.

Steigende Mieten und Massenkündigungen hängen unmittelbar mit der Verschiebung von Eigentumsverhältnissen zusammen. Für erstarbte Eigentümergruppen wie institutionelle Investor:innen ist Wohnraum vor allem eine Finanzanlage. Heute besitzen meist Investmentfonds, statt Tapezierer:innen und Krankenpfleger:innen die Häuser, in denen wir wohnen. Was bedeutet das für die Zukunft des Quartiers?

# Anteil Wohnungen



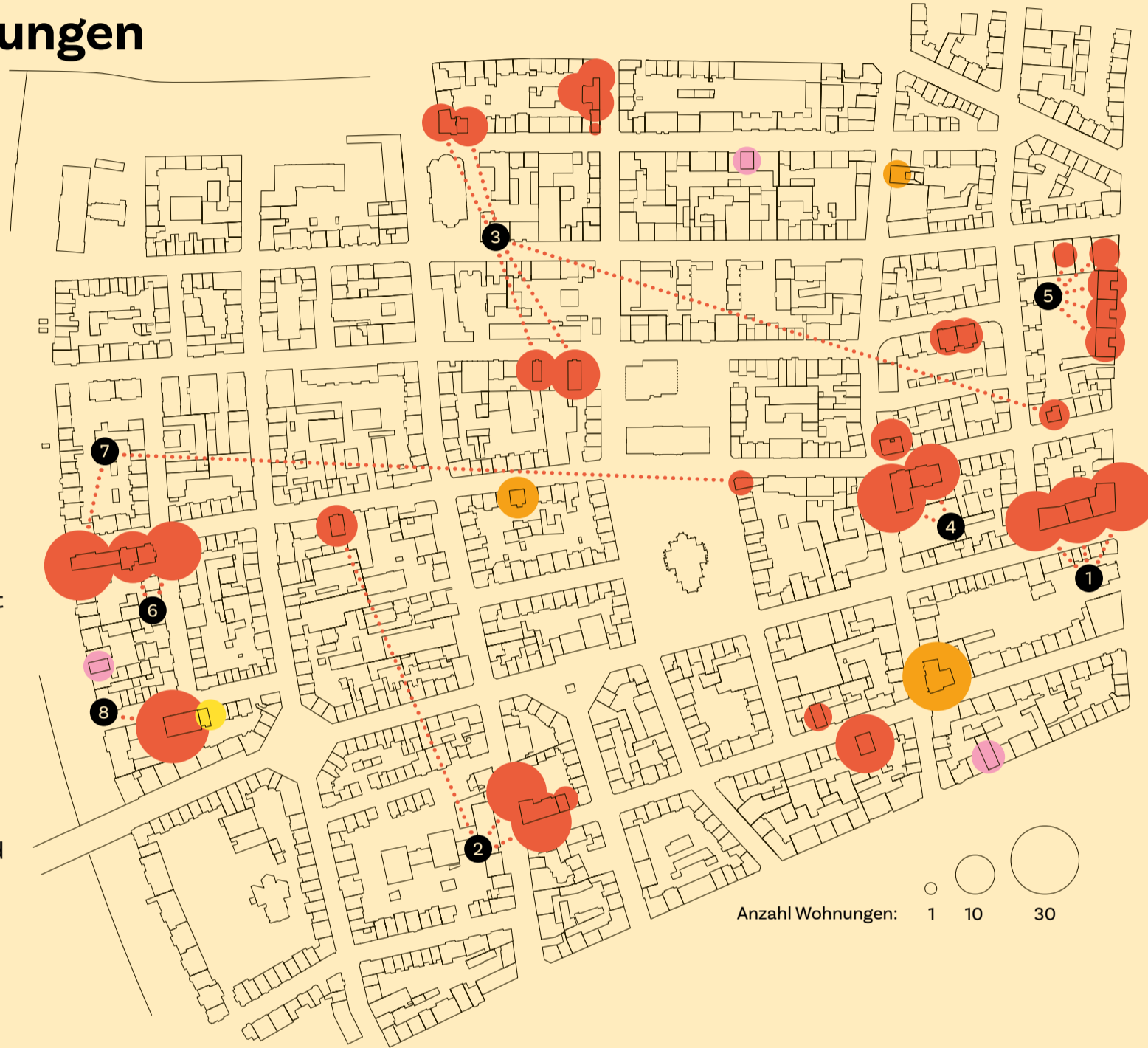
- Privatinvestor:innen**
- Institutionelle Investor:innen**
- Stockwerkeigentum**
- Hausbewohner:innen**
- Stiftungen und Verbände**
- Öffentliche Hand**
- Wohnbaugenossenschaften**
- Gewerbe**

# Fokus: Massenkündigungen

Massenkündigungen sind kein Randphänomen. In den letzten zehn Jahren war mehr als jede zwanzigste Wohnung (insgesamt 544 Wohnungen) im Quartier betroffen. Dadurch verloren hunderte von Menschen – oft Familien – ihr Daheim. Wenn allen Mieter:innen einer Liegenschaft der Mietvertrag gekündigt oder befristet wird, sprechen wir von einer Massenkündigung. Andere Formen der Verdrängung, wie Mieterhöhungen, sind dabei nicht berücksichtigt.

Massenkündigungen folgen Mustern: Mehr als zwei Drittel der betroffenen Liegenschaften wurden nach 1960 gebaut (71%), vier von fünf dieser Gebäude gehören institutionellen Investor:innen (83%) und die verantwortlichen Eigentümer:innen haben ihren Sitz meistens ausserhalb von Basel-Stadt (72%), insbesondere in Zürich.

Unfreiwillig das eigene Daheim zu verlieren ist eine Entwurzelung und bringt die Erfahrung des Kontrollverlusts mit sich, besonders dann, wenn das Einkommen für eine neue Wohnung im Quartier nicht mehr ausreicht. Gleichzeitig steigt der Verdrängungsdruck in der Nachbarschaft, da renditeorientierte Totalanierungen zu höheren Mieten für alle führen. Widerstand gegen Massenkündigungen lohnt sich, wie das Beispiel der Massenkündigung an der Feldbergstrasse 137 und deren beiden Nachbarhäusern zeigt: hier konnten dank Einsprachen einzelne Bewohner:innen bleiben.



# Massenkündigungen 2014-2024

- 1 Patrimonium Asset Mgt. AG** Basel  
81 Wohnungen  
Efringerstrasse / Feldbergstrasse / Riehenring
- 2 UBS + Credit Suisse** Zürich  
61 Wohnungen  
Klybeckstrasse / Haltingerstrasse  
Oetlingerstrasse 44
- 3 Pensionskasse SBB** Bern  
52 Wohnungen  
Bläsiring 96 + 104  
Markgräferstrasse / Klybeckstrasse  
Oetlingerstrasse 185
- 4 Lavandula AG** Pratteln  
50 Wohnungen  
Hammerstrasse / Oetlingerstrasse
- 5 Avadis Anlagestiftung** Zürich  
40 Wohnungen  
Sperrstrasse / Riehenring
- 6 Zürich Anlagestiftung** Zürich  
39 Wohnungen  
Oetlingerstrasse 8 + 10
- 7 Herzog & de Meuron Geflecht** Basel  
35 Wohnungen  
Oetlingerstrasse 2 + 146
- 8 Vorsorgestiftung Baloise** Basel  
34 Wohnungen  
Leuengasse 16

# Top 10 grösste Wohnungsbesitzende

Immer weniger Eigentümer:innen besitzen immer mehr Wohnungen. Allein die zehn grössten Eigentümer:innen im Quartier besitzen aktuell 13% aller Wohnungen im Matthäus. 1960 teilten sich Gewerbe, die Einwohnergemeinde, Baugenossenschaften, Privatinvestor:innen und institutionelle Investor:innen die vordersten Plätze auf der Rangliste der Eigentümer:innen mit den meisten Wohnungen. Heute finden sich dort fast ausschliesslich institutionelle Investor:innen mit sehr vielen Wohnungen.

Mithilfe staatlicher Unterstützung übernimmt die UBS nun auch das beachtliche Immobilienportfolio der Credit Suisse. Die Konzentration von immer mehr Wohnungen in der Hand von immer weniger Eigentümer:innen setzt sich fort.

## 1960

Einwohnergemeinde Basel-Stadt	169
Schweiz. Lebensvers. und Rentenanstalt	107
ACV beider Basel	102
Ruth Bötsch-Kron (Witwe)	88
Brauerei zum Warteck	69
Handwerker-Baugenossenschaft	63
Arbeiterfürsorgefonds Gempp & Unold AG	55
Karl Max Läng-Roos	54
Karl Gustav Müller-Schneider	53
Immobilien-genossenschaft Basilea	47

## 2024

Pensionskasse Basel-Stadt	194
Einwohnergemeinde Basel-Stadt	188
Baloise	116
Pensimo-Gruppe	108
Zürich Anlagestiftung	108
Keos	95
UBS + Credit Suisse	93
Bellerive	88
Nova Property Fund	88
Pensionskasse SBB	88

# Willst du mehr wissen? Viele Artikel online

Mit dem dritten Plakat der Betongold-Serie führen wir eine Neuerung ein: Online-Beiträge. Viele Beiträge sind von Gästen und Freund:innen des Vereins Stadt für Alle geschrieben und wir nehmen gerne weitere Beiträge entgegen – schreibt uns mit Ideen.

- Kleine Architekturgeschichte**
- Eigentum und Geschlecht**
- Mietshäuser Syndikat**
- Abzockerliegenschaften**
- Privatinvestor:innen**

und viele mehr...



[stadt fuer alle.info](http://stadt fuer alle.info)

# Bist du betroffen? Das kannst du tun

Wer selbst von Verdrängung betroffen ist oder Menschen kennt, die darunter leiden, kann vieles tun.

## Informiert euch!

Unsere Broschüre «Mietenwahnissn? Nicht mit uns!» liefert viele Hinweise zur eigenen Recherche. Sie steht online oder im Stadtbüro kostenlos zur Verfügung.

## Organisiert euch!

Sprecht mit Nachbar:innen und anderen Betroffenen. Organisiert Treffen, sucht Verbündete, schmiedet Allianzen.

## Widersprechen!

Widerspricht Kündigungen oder Drohungen von euren Hausverwaltungen. Traut euch, juristisch Einsprache zu erheben und werdet Mitglied beim Mieter:innen- und Mieterverband.

# Der Verein Stadt für Alle

Der Verein Stadt für Alle setzt sich für eine demokratischere Stadtentwicklung mit lebendigen Quartieren ein. Wir kämpfen gegen Verdrängung in Basel. Wir wollen ausgehend von Fakten neue Diskussionen um die Wohnsituation in Basel eröffnen. Informiert euch über unsere Arbeit online oder kommt vorbei im Stadtbüro an der Müllheimerstrasse 77!

# Plakatreihe und Datenquellen

Betongold ist ein Rechercheprojekt, mit dem wir für jedes Quartier in Basel ein kostenloses Plakat produzieren. In intensiver, ehrenamtlicher Recherche durchforsten wir das Grundbuchamt, alte Adressbücher und öffentliche Datenquellen. Unsere Datenbank schafft Transparenz im Wohnungsmarkt und die Plakate veranschaulichen das.

# Spenden und Dank

Dieses Plakat ist dank der Unterstützung vieler möglich geworden. Ein besonderer Dank gilt den 70 Unterstützer:innen unserer WeMakeIt-Kampagne und der Stiftung Solidaritätsfonds der Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Ohne euch wäre das nicht möglich gewesen! Unterstützt uns weiter: Werdet Mitglied, spendet oder gebt Feedback.

# Impressum

Herausgeberin: Verein Stadt für Alle  
Müllheimerstrasse 77  
4057 Basel  
kontakt@stadt fuer alle.info

Gestaltung: Aaron Ritschard  
Druckerei: Gremper AG  
Daten: Stand November 2023  
Disclaimer: Die Daten sind keine offiziellen Angaben und wir können keine vollständige Fehlerfreiheit garantieren.

Publikation: November 2024  
Copyright: Creative Commons: CC BY-SA 4.0  
By Verein Stadt für Alle