



Abschlussarbeit
zur Erlangung des
Master of Advanced Studies in Real Estate

**Die privaten Wohneigentümer in der Stadt Basel.
Eine empirische Analyse über 10 Jahre Stadtentwicklung am Beispiel
ausgewählter Quartiersstraßen.**

Verfasserin: Kaufmann
Peter
Gotthelfstrasse 102
Peter.kaufmann@bs.ch
061 267 95 82

Eingereicht bei: Prof. Dr. Manfred Perlik, Basel

Abgabedatum: 17.08.2015

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	IV
Abbildungsverzeichnis	V
Tabellenverzeichnis	VI
Executive Summary	VII
1 Einleitung	1
1.1 Problemstellung und Ausgangslage	1
1.2 Struktur und Aufbau der Arbeit	2
1.3 Abgrenzung des Themas	3
2 Sozioökonomischer Hintergrund	3
2.1 Räumliche Entwicklungen seit den 60er Jahren	3
2.2 Entwicklung in der Schweiz: Rückkehr in die Städte	6
2.3 Die Entwicklung in der Stadt Basel	8
2.4 Die Wohneigentumsquote in der Schweiz	10
3 Stand der Forschung zum Wohnungsmarkt in der Schweiz	12
3.1 Grundlagen der Forschung zur Eigentümerstruktur	12
3.2 Stand der Forschung zur Eigentümerstruktur im Immobilienbereich	13
3.2.1 Eigentümer in der Immobilienwirtschaft der Schweiz	13
3.2.2 Private Eigentümer von Wohnbauten in der Schweiz	15
3.2.3 Die Abgabe von öffentlichem Bauland an Private	17
3.2.4 Die Rolle der Eigentümer in Raumentwicklungsfragen	18
3.2.5 Problemstellungen des Stockwerkeigentums	19
3.2.6 Fazit	20
3.3 Forschungshypothesen	21
3.4 Zur Datenlage der Eigentümerstruktur in der Schweiz	22
4 Empirische Untersuchung	23
4.1 Zur Methode	23
4.2 Zur Kategorisierung der privaten Eigentümer	24
4.3 Daten und Begriffe	24
4.4 Die Eigentümerstruktur bei den Wohngebäuden im Kanton Basel-Stadt	25
4.5 Die steuerrelevanten Handänderungen der Jahre 2004 bis 2015	27
4.6 Wohngebäuden	27
4.7 Das Stockwerkeigentum im Kanton Basel-Stadt	28

4.8	Selektion zweier Straßenzüge für die Fallstudie.....	31
4.9	Die Quartiere der Stadt Basel	32
4.10	Die beiden Quartiere St. Johann und St. Alban im Vergleich	33
4.10.1	Das Wohnviertel St. Alban.....	33
4.10.2	Das Wohnviertel St. Johann	36
4.10.3	Das St. Johann Quartier und die Aufwertungsdebatte in Basel.....	38
4.11	Fallstudien: Handänderungen der Jahre 2004 – 2015.....	40
4.11.1	STWEP an der Vogesenstrasse.....	40
4.11.2	STWEP an der Gellertstrasse	44
4.11.3	MFH an der Vogesenstrasse.....	47
4.11.4	MFH an der Gellertstrasse.....	48
4.12	Fazit und Erkenntnisse.....	49
4.12.1	Stockwerkeigentum	49
4.12.2	Mehrfamilienhäuser.....	53
5	Diskussion der Hypothesen.....	54
5.1	Soziale Struktur und Eigentümerstruktur.....	54
5.2	Unterschiedliche Muster der Veränderungen der Eigentümerstrukturen	55
5.3	Die Bedeutung des Stockwerkeigentums.....	56
5.4	Schlüsse für die Wohnbauförderung und Stadtentwicklung.....	57
6	Schlussbetrachtung.....	59
6.1	Zusammenfassung.....	59
6.2	Ausblick	60
	Literaturverzeichnis	62
	Internetquellen:.....	65
	Anhang	67

Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
ARE	Bundesamt für Raumentwicklung
BfE	Bundesamt für Energie
BGF	Bruttogeschoßfläche
NF	Nutzfläche
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen
Art.	Artikel
CHF	Schweizer Franken
DL	Dienstleistung
Tab.	Tabelle
STWE	Stockwerkeigentum
STWEP	Stockwerkeigentumsparzelle
BFS	Schweizer Bundesamt für Statistik
BFE	Bundesamt für Energie
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen
EFH	Einfamilienhaus
EFD	Eidgenössisches Finanzdepartement
ESTV	Eidgenössische Steuerverwaltung
Hrsg.	HerausgeberIn
MFH	Mehrfamilienhaus
NGO	Non-Governmental Organization
u.a.	unter anderem
v.a.	vor allem
Vgl.	vergleiche
Z.B.	zum Beispiel

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Trendumkehr des Bevölkerungswachstums in der Schweiz	7
Abbildung 2: Wohneigentumsquoten in der Schweiz	11
Abbildung 3: Akteursstruktur des Immobilienmarktes	14
Abbildung 4: Eigentümerstruktur der Schweiz nach Gebäudetypen	23
Abbildung 5: Entwicklung steuerrelevante Handänderungen in Basel 2004 - 2015	27
Abbildung 6: Entwicklung des STWE in Basel von 1965 - 2010	28
Abbildung 7: STWE-Begründungen in Basel 1965 - 2010	29
Abbildung 8: Entwicklung Vermietetes STWE in Basel 2004 - 2015	30
Abbildung 9: Entwicklung Hypothekarzins und Bundesobligationen 1996 - 2010	30
Abbildung 10: Die Basler Postleitzahlkreise	30
Abbildung 11: Anteil vermietetes STWE in Basel nach PLZ	31
Abbildung 12: Durchschnittspreise für STWE in Basel nach PLZ	31
Abbildung 13: Die Basler Wohnviertel	32
Abbildung 14: Lage des Wohnviertels St. Alban	33
Abbildung 15: Quartierradar St. Alban	33
Abbildung 16: Das Wohnviertel St. Alban und die Gellertstrasse	35
Abbildung 17: Lage des Wohnviertels St. Johann	36
Abbildung 18: Quartierradar St. Johann	36
Abbildung 19: Das Wohnviertel St. Johann und die Vogesenstrasse	38

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Gebäudeeigentümer in der Schweiz	15
Tabelle 2: Wohnungen nach Eigentümertyp in Basel	26
Tabelle 3: Handänderungen STWEP an der Vogesenstrasse	40
Tabelle 4: Veränderung der Eigentumsquote an der Vogesenstrasse	41
Tabelle 5: Handänderungen STWEP an der Vogesenstrasse	42
Tabelle 6: Handänderungen STWEP an der Gellertstrasse	44
Tabelle 7: Veränderung der Eigentumsquote an der Gellertsrtasse	45
Tabelle 8: Handänderungen STWEP an der Gellertstrasse	45
Tabelle 9: Handänderungen MFH an der Vogesenstrasse	47
Tabelle 10: Handänderungen MFH an der Gellertstrasse	48

Executive Summary

Der soziale Wandel der letzten 30 Jahre bringt eine Reihe tief greifender Veränderungen auf gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Ebene in Europa. Diese wirken sich auch auf die räumliche Entwicklung aus. Nach dem Wachstum der ländlichen Gebiete ab den 1970'er Jahren findet in der Schweiz seit Ende der 1990'er Jahre eine Trendumkehr statt. Die Städte und die Agglomerationen wachsen seither überdurchschnittlich. Es kommt auch zu einer Rückkehr in die Kernstädte, die als Wohnort wieder entdeckt werden.

Die Städte finden sich in einer Konkurrenzsituation der Standorte wieder. Um die Abwanderungsverluste in die Agglomeration einzudämmen und um für die Unternehmen und die von diesen benötigten Arbeitskräfte dauerhaft attraktiv zu sein, werden umfassende Stadtaufwertungs- und -entwicklungsmaßnahmen diskutiert. Die Stadtentwicklung wird im Rahmen der „Urban Governance“ zunehmend als Managementaufgabe verstanden. Unter Partizipation der Grundeigentümer, Unternehmen, Bewohner und Institutionen als sog. Stakeholder erfolgt deren Entwicklung und Umsetzung.

Der Anstieg des Lebensstandards, die Pluralisierung der Lebensstile, sowie die erhöhte Mobilität und Flexibilität sind wesentliche Veränderungen auf gesellschaftlicher Ebene. Die tradierten sozialen Klassen und Muster verlieren an Bedeutung. Es wird mit neuen Modellen versucht, die zunehmende gesellschaftliche Komplexität zu erfassen und zu beschreiben.

Privatpersonen sind in der Schweiz traditionell die größte Eigentümergruppe von Wohnbauten. Seit 1965 ist der Erwerb von Stockwerkeigentum in der Schweiz möglich, was v.a. in den letzten Jahren zum Anstieg der Eigentumsquote beigetragen hat. Damit spielen die privaten Wohneigentümer eine wichtige Rolle in der Produktion und Verteilung von Wohnraum. Gesellschaftspolitische Fragestellungen betreffend Wohnraum reichen daher tief in die Schweizer Gesellschaft. Gleichzeitig lässt sich diese Eigentümergruppe und ihr Verhalten aufgrund ihrer Heterogenität schwer charakterisieren und typisieren.

Anhand der Erhebung der Handänderungen von Wohnbauten in der Stadt Basel von 2004 bis 2015 zeigt sich, dass der Trend zum Stockwerkeigentum sich in einzelnen Wohnvierteln unterschiedlich in der Eigentümerstruktur niederschlägt, deren Eigentumsquote sich aber in jedem Fall markant erhöht. Das Stockwerkeigentum kann stabile Eigentumsverhältnisse in etablierten Lagen abbilden. In anderen, sich in Entwicklung befindlichen Quartieren, trägt es zur Beschleunigung von Aufwertungstendenzen und der tief greifenden Veränderung der sozialen Struktur bei. Dabei gehen die Eigentümer an guten und an schlechteren Lagen unterschiedliche Investitionsrisiken ein. Innerhalb des Stadtgebietes lassen sich räumliche Muster von Investitionen in Stockwerkeigentum zu klaren Renditezwecken feststellen. Dass die damit verbundenen Investitionsrisiken sich ebenfalls räumlich abbilden lassen, kann angenommen werden.

An gut bewerteten Lagen treten gehäuft Investorenfirmen als Käufer von Renditeobjekten auf. An schlechteren Lagen treten sie als deren Verkäufer, sowie als Entwickler von Stockwerkeigentum auf. Privatpersonen kaufen Renditeobjekte auch an zweitklassigen Lagen und behalten diese im Erbfall auch eher in der Familie als dies an guten Lagen der Fall ist. Die privaten Eigentümer können insgesamt gesehen den Anteil an Wohneigentum in Basel halten und ausbauen.

Entwicklung und Erwerb von Stockwerkeigentum sind maßgebend gesteuert von übergreifenden Rahmenbedingungen, wie dem Finanz- und Anlagemarkt, dem Verhalten der Kreditgeber und staatlicher Fördermaßnahmen von Wohneigentum. Dass in Basel, einer Stadt mit sehr wenig Baulandreserven für Neubauten, Stockwerkeigentum flächendeckend in Gebäudetypen aller Bauperioden und Qualitäten, sowie an guten, wie an schlechteren Lagen gekauft wird, zeugt von der großen Bereitwilligkeit, bei sich bietender Gelegenheit in eine solche Anlage zu investieren. Es ist für die Städte schwierig, solche Bewegungen auf lokaler Ebene zu steuern. Wohnbauförderprogramme, sowie Baugesetzgebungen und Stadtentwicklungsprogramme sind Instrumente, um Potentiale bei der Produktion und Verteilung von Wohnraum zu fördern, oder Leitplanken zu setzen. Die Wirksamkeit dieser Maßnahmen muss jedoch kritisch geprüft werden.

1 Einleitung

1.1 Problemstellung und Ausgangslage

Seit den 50er Jahren und verstkt seit den 90er Jahren machen die Schweizer Stde eine starke Entwicklung durch. Der soziale Wandel, mit dem der globale stattfindende Wandel einer Industrie- zu einer Dienstleistungs- und Informationsgesellschaft bezeichnet wird, hat sich vor allem in den sttischen Gebieten ausgewirkt.¹ Eine der Folgen ist eine neue Attraktivität der Stde, die sich auch in deren Bevkerungsentwicklung niederschlägt. Nach den Abwanderungsbewegungen seit den 60er und 70er Jahren hat seit den 90er Jahren eine eigentliche Trendumkehr stattgefunden und auch die Kernstde wachsen wieder. Diese „Umkehr Stadt-Land“ beginnt in der Schweiz im Wechsel der Jahre 1997 bis 2000, in dem eine generelle Bevkerungsabnahme außerhalb der Agglomerationen und eine Konzentration des urbanen Wachstums in den metropolitanen Regionen Zürich, Basel und Genf-Lausanne inkl. Freiburg verzeichnet wird.²

Die Schweiz gilt gemeinhin als ein Land mit tiefer Wohneigentumsquote, wobei sich bei genauerer Betrachtung zeigt, dass diese sich nicht weit unter derjenigen der angrenzenden Nachbarländer befindet.³ Das bedeutet dann auch, dass der Besitz von Wohnbauten und die damit zusammenhgenden und derzeit heftig diskutierten gesellschaftspolitischen Fragen um Wohnungsnot und Verdrängungsprozesse in den Stten viel tiefer und breiter in die Schweizer Gesellschaft reichen, als man anzunehmen gewohnt ist. Eine Studie im Auftrag des Eidgenössischen Finanzdepartements (EFD) und der Eidgenössischen Steuerverwaltung (ESTV) bezieht sich dabei auf die „erweiterte Wohneigentumsquote“, bei der auch Zweitwohnungen herangezogen werden. So liegt die „erweiterte Wohneigentumsquote“ um rund 5%-Punkte höher, als die Eigentumsquote, die in den Statistiken dargestellt wird. Insbesondere ab den 1990er Jahren nimmt in der Schweiz der Wohneigentumsanteil stetig zu.⁴ Die Gründe dafür sind außer in der demographischen Entwicklung u.a. in

¹ Vgl. Heye 2007, S.29

² Vgl. Schuler/Perlik/Pasche 2004, S.57

³ Vgl. EFD/ESTV 2010, S.4

⁴ Vgl. EFD/ESTV 2010, S.5

einer seit längerer Zeit anhaltenden Tiefzinsphase zu suchen.⁵ Dann unterstützt inzwischen der Bund den Erwerb von Wohneigentum zusätzlich. Zu diesen Maßnahmen gehören steuerliche Vorteile durch Schuldenabzug, der Vorbezug von Vorsorgegeldern der Säule 3a und ab 1995 der 2. Säule.⁶ Durch den gegenwärtigen Mangel an Alternativanlagen treten Privatpersonen als Investoren im Mietwohnungssektor auf. Laut der Volkszählung im Jahre 2000 befinden sich rund 89% der Wohngebäude und 73% der Wohnungen im Besitz von Privatpersonen.⁷ Diese detaillierten Erhebungen der offiziellen Stellen zu diesem Thema im Rahmen der Volkszählungen der Jahre 1990 und 2000 sind die letzten dieser Art in der Schweiz.⁸

Der Zusammenhang zwischen der Rückkehr in die Städte vor dem Hintergrund des sozialen Wandels, sowie der neuen Rolle der privaten Eigentümer in der Stadtentwicklung bei einer steigenden Wohneigentumsquote und der damit einhergehenden potentiellen Diversifizierung der Eigentümerstruktur gibt den Anlass zu dieser Arbeit. Die vorliegende Untersuchung will einen Beitrag dazu leisten, diesen Wirkungszusammenhang zu diskutieren. Im Grundsatz und als Ausgangslage soll die Frage beantwortet werden, inwiefern sich die genannten sozioökonomischen Veränderungen innerhalb eines Beobachtungszeitraums von 10 Jahren in der Eigentümerstruktur in der Stadt Basel abbilden lassen.

1.2 Struktur und Aufbau der Arbeit

In einem ersten Schritt wird der theoretische Hintergrund kurz umrissen. Dann wird Stand der Forschung zum Thema der Eigentümerstrukturen in der Schweiz dargestellt und im Vergleich zu demjenigen in Deutschland diskutiert. Im zweiten Teil wird die Schweizer Regionalentwicklung der letzten Jahrzehnte rekapituliert. Damit wird der zur Diskussion der empirischen Untersuchung erforderliche sozioökonomische Kontext hergestellt. Die Stadt Basel steht dabei im Zentrum. Im empirischen Teil werden zuerst anhand der steuerrelevanten Handänderungen der Jahre 2004 – 2015 Tendenzen in der Entwicklung der Eigentümerstruktur der letzten zehn Jahre in der Stadt Basel

⁵ Vgl. EFD/ESTV 2010, S.5

⁶ Ibid.

⁷ Vgl.: Bundesamt für Statistik 2004

⁸ Anmerkung: Durch den nach 2000 erfolgten Systemwechsel von der Volkszählung zur Register- und Stichprobenzählung sind viele Informationen nicht mehr verfügbar. Siehe auch unter: http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/infothek/erhebungen_quellen/blank/blank/gws/02.html

aufgezeigt. Eine Fallstudie zu zwei Quartierstrassen zeigt dann die detaillierte Entwicklung innerhalb zweier von der Stadtentwicklung unterschiedlich betroffener Quartiere auf. Zwei Experteninterviews werden zur Diskussion der Ergebnisse herangezogen.

1.3 Abgrenzung des Themas

Im Zentrum der vorliegenden Untersuchung stehen die privaten Eigentümer von Wohnbauten in der Stadt Basel und deren Entwicklung über die Jahre 2004 - 2015. Der Beobachtungszeitraum beginnt mit dem Zeitraum, wo beim Kanton Basel-Stadt eine Trendumkehr der Bevölkerungsentwicklung statistisch nachgewiesen werden konnte.⁹ Dabei bewegt sich die Arbeit an der Schnittstelle zwischen Wirtschafts- und Sozialgeographie sowie immobilienspezifischen Fragestellungen. Das direkt damit zusammenhängende und derzeit viel diskutierte Thema der Gentrifizierung¹⁰, bzw. die damit verbundenen Verdrängungsprozesse werden dabei insofern diskutiert, als sie zur Erklärung von Entwicklungen der Eigentümerstrukturen als notwendig erachtet werden.

2 Sozioökonomischer Hintergrund

2.1 Räumliche Entwicklungen seit den 60er Jahren

In den 60er und 70er Jahren des 20 Jahrhunderts kommt es weltweit zu einer Reihe tiefgreifender Veränderungen in wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Belangen.

Auf gesellschaftlicher Ebene sind dabei in erster Linie der Anstieg des Lebensstandards, die zunehmende Vielfalt der Lebensbedingungen, der Individualisierungsschub und die zunehmende soziale und berufliche Mobilität zu nennen.¹¹ Es sind also bei den Menschen veränderte Verhaltensmuster zu beobachten, die komplexer und durchlässiger geworden sind, so dass sie nicht mehr den Mustern traditioneller gesellschaftlicher Klassenzugehörigkeit entsprechen, bzw. sich nicht mehr nach tradierten Verhaltensmustern klassifizieren lassen. In der Konsequenz werden durch die Forschung die klassischen Modelle von sozialen Schichten und Klassen abgelöst und

⁹ Siehe Kap. 2.3

¹⁰ „In Gentrification-Prozessen überlagern sich bauliche und infrastrukturelle Veränderungen in der Nachbarschaft mit immobiliengesetzlichen Wertschöpfungen, veränderten Bewohnerstrukturen, neuen Formen der Stadtpolitik und symbolischen Umbewertungen der Wohnquartiere.“, Zit. Holm 2012, S.661

¹¹ Vgl. Geissler 2010, S.24

ersetzt, bzw. ergänzt durch Modelle, mit denen sich die Pluralisierung von Lebensstilen und Milieus besser abbilden lässt.¹² Diese zunehmende soziale Komplexität und (die daraus abgeleiteten) Klassifizierungen haben sich auch in den mittlerweile standardisierten Analyseinstrumenten der Dienstleister der Immobilienwirtschaft niedergeschlagen.¹³

Die Stadt selber als Wohnort wurde in den 1960‘er und 1970‘er Jahren einer umfassenden kritischen Betrachtung unterzogen. Das berühmte und häufig zitierte Buch „Die Unwirtlichkeit unserer Städte“ von Alexander Mitscherlich entwirft als eine der wichtigsten Schriften zu diesem Thema eine pessimistische Sicht auf die schnelle Entwicklung der Städte in der Nachkriegszeit.¹⁴ Es war dies die Zeit, in der viele Städte Bewohner an die umliegenden Gemeinden verloren.¹⁵

Als kennzeichnend für den Wandel auf wirtschaftlicher Ebene wird häufig der Übergang von „fordistischen“ zu „postfordistischen“ Organisationsformen der Wirtschaft und Gesellschaft angeführt. Das auf der klassischen Massenproduktion von Konsumgütern einerseits und dem Massenkonsum dieser Güter andererseits beruhende fordistische Modell baut auf einem System von Sozialpartnerschaft und sozialen Sicherungssystemen auf. Der Umbruch beginnt mit der Ölkrise 1973 und setzt sich in den 1980er Jahren durch.¹⁶ Die nachfolgend „postfordistisch“ bezeichneten Paradigmen, stellen angebotsorientierte Produktion und ständige Innovation ins Zentrum. Die Entwicklung neuer Organisationformen, neuer Technologien, die Entwicklung von Marknischen und die Differenzierung bestehender Produkte in eine Vielzahl von Varianten ermöglicht es, Nachteile bei komparativen Vorteilen (wie z.B. hohe Lohnkosten) zu umgehen¹⁷. Ein Beispiel dafür ist der Aufstieg des Toyota-Konzerns zum weltweit führenden Autoproduzenten.

Diese neuen Organisationsformen wirken sich in Form einer zunehmenden Polarisierung innerhalb der Gesellschaft und Unsicherheit der Arbeitsverhältnisse auf

¹² Vgl. Beck 2008

¹³ Vgl. https://www.fpre.ch/de/produkte_nachfrage_wohn.asp, nachgeschlagen am 22.07.2015

¹⁴ Vgl. Mitscherlich 1975

¹⁵ Vgl. Schuler/Perlik 2011, S.145

¹⁶ Vgl. Perlik/Messerli 2001, S.9 ff.

¹⁷ Vgl. Krugman 2005

die Situation des Individuums aus. Dies äußert sich u.a. auch darin, dass die Bereitschaft gefordert wird, für die Arbeitsstelle den Wohnort zu wechseln, lange Pendlerzeiten in Kauf zu nehmen oder multilokal zu leben.¹⁸

Die Städte verlieren in dieser Zeit des Umbruchs Einwohner und Arbeitsplätze. Um nicht nur für Unternehmen, sondern auch für die von ihnen benötigten Arbeitskräfte attraktiv zu sein, setzt ein Wettbewerb unter den Städten und Regionen als Standorte ein. Die Folgen dieses neuen Wettbewerbs unter den Standorten sind, dass diese sich wie Unternehmen regional und global jenseits der politisch nationalen Grenzen positionieren und sich mit ihren Standortfaktoren behaupten müssen. Standorte werben nicht mehr nur mit wirtschaftlichen, sondern zusehends auch mit weichen Faktoren, wie Lebensqualität, Ausbildung und politischer Stabilität.

In den 1980'er Jahren kommt es auch dank verbesserter Verkehrsanbindungen zu einer verstärkten Dynamik im Umfeld der Metropolen, deren Tertiarisierung sich verstärkt entwickelt.¹⁹ Dank der Entwicklung der Informations-, aber auch der Produktionstechnologien werden global agierende Firmen scheinbar zusehends standortunabhängig.²⁰ In der Folge aber werden Standorte für diese Firmen zunehmend wichtig. Sie suchen die räumliche Nähe und ein funktionierendes Beziehungsgeflecht innerhalb bestimmter Wissensgruppen und Branchen, was sich in der räumlichen Akkumulation (sogenannte Cluster²¹) von Schlüsselindustrien zeigt (Bsp. Silicon Valley in Kalifornien, Basler Pharmaindustrie, Zürcher Finanzsektor, etc). Die für die Region Nordwestschweiz wichtige Pharmabranche verzeichnet in der Zeit von 1997 – 2010 in der Schweiz eine durchschnittliche jährliche Wachstumsrate von beinahe 9.5% und hatte 2010 einen Anteil von 18% an der gesamten Industrieproduktion.²² Im Raum Basel erreichte die Pharmaindustrie bereits 2005 einen Anteil von über 30% an der lokalen Bruttowertschöpfung.²³

¹⁸ Vgl. Hilti 2007

¹⁹ Vgl. Schuler/Dessemontet et al. 2007, S.27

²⁰ Vgl. Castells 2004, S.34

²¹ Vgl. Porter 1998

²² Vgl.: Indergand/Kalambaden 2012

²³ Vgl.: Ryser 2012

2.2 Entwicklung in der Schweiz: Rückkehr in die Städte

Das räumliche Phänomen aufgrund der Entwicklungen in den 1980'er Jahren ist eine Ausweitung der Städte zu Agglomerationen mit der Bildung von sub- und periurbanen Gürteln²⁴, die größten dieser Agglomerationen (Zürich, Basel, Genf und Bern) werden als Metropolitanräume bezeichnet.²⁵ Die Abwanderung aus den Kernstädten in die umliegende Agglomeration, auch dank der gut ausgebauten Verkehrsnetze, ist ein weiteres Phänomen, das mit der sog. „Suburbanisierung“ bezeichnet wird. Es ist zugleich Ausdruck des Statusverlusts der Kernstädte als Wohnort.

1990 findet die Debatte um die entstehenden räumlichen Veränderungen auf nationaler Forschungsebene in der Lancierung des Nationalen Forschungsprogramms NFP 25 „Stadt und Verkehr“ ihren Niederschlag.²⁶ In der Folge wurde der Begriff der „A-Stadt“ gebildet.²⁷ Dieser Begriff beschreibt die negativen Folgen des Bevölkerungsrückgangs in den Kernstädten.

Gesamtschweizerisch gesehen wachsen seit Mitte der 1990'er Jahre die Kernstädte wieder und werden als Wohnort wieder attraktiv, was auch ihre veränderte gesellschaftliche Bedeutung widerspiegelt.²⁸ Die Städte erleben eine eigentliche „Renaissance“, die auch auf die Aufwertungsmaßnahmen der Verwaltung zurückzuführen ist.²⁹ In diese Zeit fallen dann gewissermaßen als Kehrseite der Medaille auch die ersten Debatten um die soziale Segregation und die einsetzenden Verdrängungsprozesse.³⁰

Nach Schuler/Perlik/Pasche gehen aus dieser Entwicklungsumkehr seit Mitte der 1990'er Jahre die Metropolitanräume als „Gewinner“ und die ruralen Gebiete, aber auch die Klein- und Mittelagglomerationen als „Verlierer“ der Regionalentwicklung hervor.³¹ Dies gelte gleichermaßen für die Bevölkerungszahl, wie auch für die Arbeitsplätze und die Wirtschaftsleistung. In den 2010'er Jahren leben fast drei Viertel der Schweizer

²⁴ Vgl. Schuler/Dessemontet et al. 2007, S.59

²⁵ Vgl. Bundesamt für Raumentwicklung 2004, S.2 ff.

²⁶ Vgl.: <http://www.snf.ch/de/fokusForschung/nationale-forschungsprogramme/nfp25-stadt-und-verkehr/Seiten/default.aspx>, nachgeschlagen am 21.6.2015

²⁷ „Der Ökonom René Frey (1996) bezeichnete die Bevölkerungsstruktur der Kernstädte als A-Stadt, weil sie sich durch überdurchschnittliche Anteile von eher randständigen Bevölkerungsgruppen auszeichnete, die mit A geschrieben werden: Alte Menschen, Ausländer, Auszubildende, Arme und Alleinstehende, Arbeitslose.“ Zit. Leuthold 2006 , S.31

²⁸ Vgl. Schuler/Perlik/ Pasche 2004, S.97

²⁹ Vgl. Heye 2007, S.29

³⁰ Vgl. Heye 2007, S.31

³¹ Zit. Schuler/Perlik/Pasche 2004, S. 10

Bevölkerung in Städten und städtischen Gemeinden. In diesen urbanen Gebieten wird 84% der Wirtschaftsleistung der Schweiz erbracht.³²

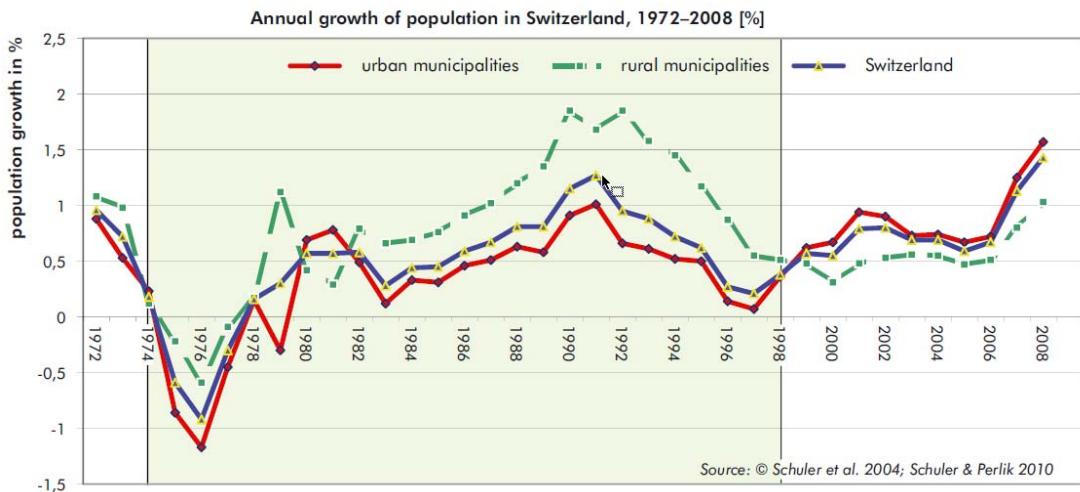


Abbildung 1: Die doppelte Trendumkehr des Bevölkerungswachstums in der Schweiz. Quelle: Perlik 2010

Wie auch andere Schweizer Städte macht z.B. Winterthur als traditionelle Industriestadt beginnend in den 80er Jahren eine radikale Umwandlung zu einer durch den Dienstleistungssektor geprägten Stadt durch. In Zürich-Nord und Zürich-West werden große Industriebrachen zur großmaßstäblichen Stadtentwicklung frei. Diese Gebiete werden von den Städten häufig in Zusammenarbeit mit Investoren entwickelt und es wird dort viel neuer Wohnraum geschaffen.

In den darauf folgenden nötigen und groß angelegten Stadtentwicklungs- und Stadterweiterungsprojekten seit den 90er Jahren entwickeln die jeweils betreffenden städtischen Behörden neue Planungsinstrumente. Einer der grundlegenden Paradigmenwechsel betrifft das neue Rollenverständnis, die Einwohner, Unternehmer, Institutionen und NGOs als sog. „Akteure“ oder „Stakeholder“ aufzufassen, die für den Erfolg der Stadtentwicklung verantwortlich sind. Eine Schweizer Erfahrung ist es, dass diese Stakeholder in moderierten Prozessen in die Planungs- und Umsetzungsprozesse einbezogen werden sollten.³³ In der Folge werden somit auch die Eigentümer neu erkannte und integrierte Partner in der Stadtentwicklung.

Stadtentwicklungsprozesse werden also laufend komplexer und neue Ansprüche werden an deren Initiierung und Lenkung gestellt. Der Begriff „Urban Governance“ wird

³² Vgl. <http://www.staedteverband.ch/de>, nachgeschlagen am 20.6.2015

³³ Vgl. Lezzi 2013

eingeführt und bezeichnet die neue Situation, dass Stadtentwicklung zunehmend von einer Planungs- zu einer Managementaufgabe wird.³⁴

2.3 Die Entwicklung in der Stadt Basel

Seit den 70er Jahren des 20. Jh. unternimmt die Regierung des Kantons Basel-Stadt, aber auch eine Anzahl privater Institutionen (z.B. Stiftungen wie die Christoph Merian-Stiftung u.a.) Initiativen, die andauernde Abwanderung in die Agglomeration durch Entwicklungsmaßnahmen einzudämmen. Die Programme des Regierungsrates halten Stand und Ziele der Entwicklungen für die kommenden Jahre regelmäßig fest. Ein Beispiel ist das Programm „Basel 75“³⁵.

Von den großen Stadtaufwertungsprojekten sind das Programm „Integrale Aufwertung Kleinbasel (IAK)“³⁶ ab 1998 zu nennen, welches das Ziel verfolgt, die Lebensqualität und das soziale Wohlbefinden auf der Kleinbasler Stadtseite zu fördern.

In den Jahren 1997 - 1998 lädt die Basler Regierung zu einer Reihe von Innovationswerkstätten ein, die unter dem Titel „Werkstadt Basel“ eine Reihe von Projektideen erarbeiten. Eine zentrale Absicht dieses Programms ist es, gute Steuerzahler wieder in der Stadt anzusiedeln.³⁷ Ab 2001 definiert das Wohnförderprogramm „Logis Bâle“ das Ziel, innerhalb von zehn Jahren 5‘000 neue Wohnungen zu erstellen.

Für das Programm „Stadtentwicklung Basel-Nord“ werden 2005 für fünf Jahre insgesamt 375 Millionen CHF bewilligt, mit dem Ziel der integralen Stadtentwicklung im Quartier St. Johann und dem Erlenmatt Quartier (ehemaliges Güterbahnhofareal der Deutschen Bahn).

Im Jahr 2011 lanciert die Regierung im Anschluss das Programm für 10‘000 neue Wohnungen bis 2016 im Rahmen einer Strategie zur kantonalen Wohnraumentwicklung.³⁸

Das 2013 vom Stadtbasler Stimmvolk angenommene Wohnraumfördergesetz (WRFG) schafft Grundlagen zur Förderung der Wohnraumentwicklung von gemeinnützigen

³⁴ Vgl. Van Wezemael/Loepfe 2009

³⁵ Vgl. Basel-Stadt Regierungsrat. (1975). Basel 75

³⁶ Vgl. <http://www.bs.ch/news/2001-05-29-mm-35117.html>, nachgeschlagen am 29.07.2015

³⁷ Vgl. Blumer 2002, S.19

³⁸ Vgl. <http://www.bzbasel.ch/basel/basel-stadt/wohnraumstrategie-10000-neue-wohnungen-in-20-jahren-106626466>, nachgeschlagen am 28.07.2015

Wohnbauträgern, sowie erleichterte Bedingungen für Ersatzneubauten zu Wohnzwecken in der Innerstadt.³⁹

Die Bevölkerung auf Stadtgebiet erreicht im Jahre 1970 einen vorläufigen Höchststand von 212'857 und nahm bis ins Jahre 2000 kontinuierlich ab auf einen damaligen Tiefststand von 166'558. Die Bevölkerung nimmt danach wieder kontinuierlich zu auf einen aktuellen Stand von 174'321 im Jahre 2013.⁴⁰ Das Statistische Amt Basel kann Anfang 2010 feststellen, dass die Bevölkerungszahl im gesamten Kanton Basel-Stadt (inkl. Gemeinden Riehen und Bettingen) stabilisiert werden kann und die Marke von 190'000 überschritten hat.⁴¹ In Basel wirkt sich die Trendumkehr der Bevölkerungsentwicklung der städtischen und ländlichen Gebiete also um rund 10 - 15 Jahre später aus als in Zürich.

Die aktuellen Prognosen des städtischen Planungsamtes gehen von einem weiteren Bevölkerungswachstum der Stadt Basel um 8'000 – 15'000 Einwohner bis ins Jahr 2030 aus.⁴²

Im Beobachtungszeitraum von 2005 - 2014 hat der Kanton Basel-Stadt in allen Jahren einen negativen Wanderungssaldo an Schweizern zu verzeichnen, allerdings mit abnehmender Tendenz. Am stärksten fällt die Abwanderung von Schweizern in die umliegende Agglomeration und in den Kanton Zürich aus.⁴³

Insgesamt fällt die Wanderungsbilanz des Kantons Basel-Stadt seit 2005 aber wieder positiv aus. Die wanderungsbedingte Bevölkerungszunahme ist vor allem auf Zuwanderungen aus dem Ausland zurückzuführen. Deutschland ist seit 2005 der wichtigste Herkunftsland, seit 2013 allerdings wieder mit abnehmender Tendenz. Ebenfalls an Wichtigkeit verloren haben die Türkei und Portugal. Wichtiger werden die übrigen europäischen Länder, sowie Asien und neuerdings auch die USA.⁴⁴ An diesem erstmals positiven Wanderungssaldo lässt sich ablesen, dass die Trendumkehr zur Rückkehr in die Kernstadt in Basel beinahe 10 Jahre später einsetzt als in Zürich.

³⁹ Vgl. <http://www.stadtwohnen.bs.ch/wohnraumfoerdergesetz.html>, nachgeschlagen am 29.07.2015

⁴⁰ Zit. Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt 2015a

⁴¹ Vgl. <http://www.statistik-bs.ch/medien/medienarchiv/wohnbaustatistik/MM-WB2009.pdf>, nachgeschlagen am 20.06.2015

⁴² Planungamt des Kantons Basel-Stadt (2014), interne Studie

⁴³ Vgl. Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt 2015b, S.8

⁴⁴ Vgl. Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt 2015b

Der Wohnungsbestand kann dank all den Aufwertungs- und Wohnbaufördermaßnahmen laufend angepasst werden.

Mittlerweile haben sich auch die Bedürfnisse und damit die Wohnformen verändert. 2014 waren in Basel über 50% der Haushalte von Singles bewohnt und nicht von Familien. Der Pro-Kopf-Verbrauch an Wohnfläche ist mit 41 m² in Basel unter den Schweizer Städten mit 100'000 und mehr Einwohnern am höchsten. (Stand 2014)⁴⁵ Ob nun das im Rahmen der Wohnbauentwicklungsprogramme formulierte Ziel, Familien anzusiedeln, nicht erreicht wurde, oder ob der Wohnungsmarkt noch nicht ausgetrocknet ist, müsste näher untersucht werden.

Die großen neuen Quartiere, in denen mit Unterstützung der Basler Planungsbehörden Wohnraum geschaffen wird, sind das Erlenmatt-Quartier⁴⁶, wo auf dem Areal des ehemaligen Güterbahnhofs der Deutschen Bahn ein ganzes Wohnquartier neu entsteht. Eine andere Entwicklung findet im Dreispitz-Areal statt⁴⁷, auf dem ein geschlossenes Industrie- und Gewerbeareal zu einem Stadtquartier entwickelt wird, auf dem auch Wohnen möglich sein soll.

2.4 Die Wohneigentumsquote in der Schweiz

Seit 1965 ist in der Schweiz das Stockwerkeigentum gesetzlich verankert und der Erwerb auch kleinteiligen Wohneigentums rechtlich möglich. Die Schweiz gilt aber immer noch als ein Land mit tiefer Wohneigentumsquote. Wie eingangs aufgezeigt, muss dies aber relativiert werden.⁴⁸ Es gibt in der Schweiz starke regionale Unterschiede. Die Grafik des BFS zeigt, dass die Wohneigentumsquoten von Basel und Genf in den Jahren 1990, 2010 und 2013 mit großem Abstand die kleinsten aller Schweizer Kantone sind.⁴⁹

⁴⁵ Vgl. Schweizerischer Städteverband (Hrsg.) (2015) Statistik der Schweizer Städte 2015. Zürich, S.58

⁴⁶ Vgl. <http://www.planungsamt.bs.ch/arealentwicklung/erlenmatt.html>, nachgeschlagen am 31.07.2015

⁴⁷ Vgl. <http://www.planungsamt.bs.ch/arealentwicklung/entwicklungsplanung-dreispitz.html>, nachgeschlagen am 31.07.2015

⁴⁸ Siehe Kap. 1.1

⁴⁹ Vgl. BFS – Volkszählung (VZ) 1990 und 2000, Strukturerhebung (SE) 2013, im Internet abrufbar unter: http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/09/01/new/nip_detail.html?gnpID=2015-158, nachgeschlagen am 28.07.2015

Wohneigentumsquote

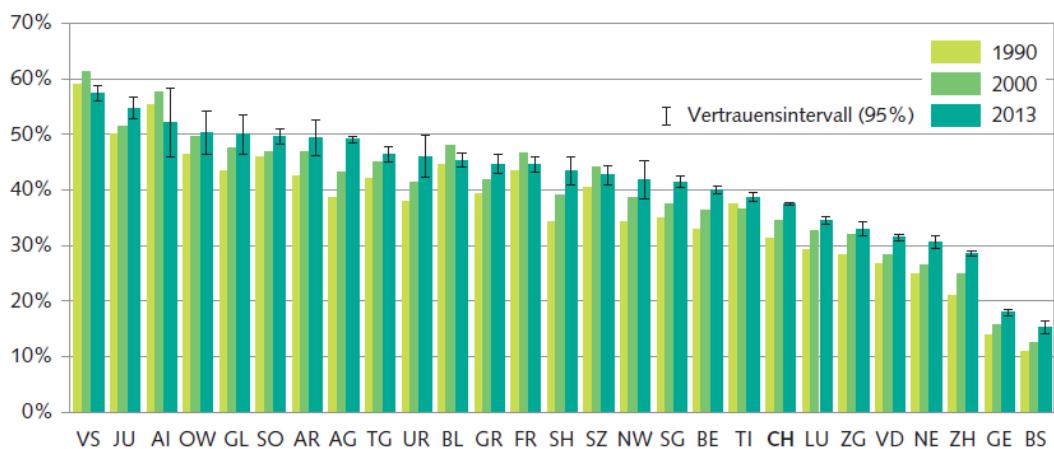


Abbildung 2: Wohneigentumsquoten in der Schweiz. Quelle: BFS – Volkszählung (VZ) 1990 und 2000, Strukturerhebung (SE) 2013

Gründe für regional tiefe Eigentumsquoten bzw. für die regionalen Unterschiede gibt es mehrere. Ein funktionierender Mietwohnungsmarkt ist mit ausschlaggebend – für Mieter als auch für Investoren.

Der Hang zum Wohnen zur Miete ist im Allgemeinen hoch, wenn es qualitativ gute und preislich tragbare Mietwohnungen gibt.⁵⁰ Die durchschnittliche Mietbelastung beträgt im Jahr 2010 in der Schweiz rund 20% des Bruttoeinkommens.⁵¹ Aber auch das geltende Mietrecht ist stark auf den Schutz der Mieter ausgerichtet, so dass Mietzinserhöhungen an eine Vielzahl von Restriktionen und Formalitäten gebunden sind.⁵² Somit ist die Miete in der Schweiz auch aktuell noch eine attraktive Wohnform.

In Städten sind im Vergleich zu ländlichen Gegenden große Wohngebäude dominierend. Investoren, die einen gewissen Professionalisierungsgrad aufweisen und auf langfristig stabile Mieterräge ausgerichtet sind, halten oder erwerben im Falle des Mangels an lukrativeren Alternativanlagen Mietwohnungen an gut bewerteten Wohnlagen. Die Umwandlung von Bestandsbauten zu Stockwerkeigentum wird in diesen Gegenden stärker abhängig vom Wandel der eigentumsrechtlichen Verhältnisse.

Im Vergleich zu den anderen Schweizer Städten verfügt der Kanton Basel-Stadt mit 3-6 % unbebauten Bauzonen über die kleinsten Flächenreserven für Neubauten. Entwicklungsprojekte sind hier meist in Auseinandersetzung mit bestehender Bausubstanz zu planen oder mit Abriss und Neubau verbunden.

⁵⁰ Vgl. EFD/ESTV 2010, S.5

⁵¹ Ibid.

⁵² Vgl. <http://www.mietzinserhoehung.ch/>, nachgeschlagen am 26.07.2015

In der Schweiz ist der Anteil der ausländischen Bevölkerung hoch, bei dieser ist ein tendenziell tieferer Wohneigentumsanteil zu verzeichnen.⁵³ Somit wäre die Eigentumsquote in Wohngegenden mit einem hohen Anteil ausländischer Bevölkerung ebenfalls tendenziell niedriger.

Dann spielt beim Erwerb von Wohneigentum und Wohnimmobilien die Finanzierung eine zentrale Rolle. Der Anteil an Eigenmitteln bei Privatpersonen liegt in der Regel zwischen 20 und 40 Prozent.⁵⁴ Aufgrund der hohen finanziellen Abhängigkeit, in die sich ein Privater beim Erwerb von Wohneigentum in der Regel begibt, dürfte der Finanzmarkt bzw. das Verhalten der Banken bei der Kreditvergabe neben dem Spektrum möglicher Alternativanlagen einer der stärksten Treiber oder Dämpfer der Entwicklung von Wohneigentum darstellen.

3 Stand der Forschung zum Wohnungsmarkt in der Schweiz

3.1 Grundlagen der Forschung zur Eigentümerstruktur

In der Dissertation von André Odermatt von 1997, einer Forschungsarbeit zur Wohneigentümerstruktur in der Schweiz ist der theoretische Hintergrund der sozialwissenschaftlichen Forschung bis in die 90er Jahre abgebildet.⁵⁵ Eine zweite relevante Arbeit zum Thema ist die Darstellung von J. Van Wezemael (2005)⁵⁶, in der anhand ihrer Erhalts- und Entwicklungsstrategien die Wohnbau-Investoren der Schweiz ausführlich analysiert und charakterisiert werden. Im Rahmen dieser Arbeit wird keine eingehende theoretische Grundlage erarbeitet. In Bezug zur Arbeit von Odermatt wird der für die vorliegende Untersuchung relevante Perspektivwechsel in der Forschung, der in den 1970'er Jahren eintritt, kurz umrissen.

Folgt man der Analyse von Odermatt, dann veränderte sich die in den 1970'er Jahren die Sichtweise auf die relevanten Mechanismen der Stadtentwicklung. Bis dahin dominierten die Ansätze, bei denen das Individuum und seine Wahl bzw. Auswahl und individuelle Entscheidung als Treiber der räumlich-sozialen Wohnstandortverteilung

⁵³ Vgl. EFD/ESTV (Hrsg) 2010, S.5

⁵⁴ Vgl. Van Wezemael 2005, S.97

⁵⁵ Vgl. Odermatt, 1997, S.4 ff.

⁵⁶ Vgl. Van Wezemael 2005

galten.⁵⁷ Nach Odermatt werden neu die Rahmenbedingungen zur Wohnstandortwahl in den Fokus der Forschung gestellt und damit die Prozesse von deren Produktion und Verteilung. Die Akteure sind es dann, welche mit ihren Handlungen unterschiedlicher Reichweite die Strukturen des Wohnungsmarktes unterschiedlich stark beeinflussen oder bestimmen können.⁵⁸ Somit ist die räumlich-soziale Wohnstandortverteilung ein Resultat der Kalkulationen und Entscheidungen der Nachfrager *und* Anbieter.⁵⁹ (Siehe auch Ausführungen in Kapitel 2.1)

Legt man dies als Ausgangslage der vorliegenden Studie zugrunde, sind die Eigentümer – welche bei den Schweizer Wohnbauten zu einem großen Teil Privatpersonen sind – wesentliche Kräfte in der Produktion und Verteilung von Wohnraum in der Stadt. Die Folgen der Siedlungsentwicklungen auch in den Städten, wie etwa die soziale Segregation⁶⁰ sind somit – wie auch immer diese zu beurteilen sind – in einem direkten Wirkungszusammenhang mit den Handlungen der Eigentümer zu sehen.

Inwiefern nun die Handlungsmuster geprägt und zu beurteilen sind, wird im Rahmen dieser Arbeit nicht weiter vertieft. Es soll im Wesentlichen aber dargestellt werden, inwiefern sich Veränderungen in der Eigentümerstruktur - oder in diesem Zusammenhang treffender bezeichnet: Akteursstruktur - manifestieren.

3.2 Stand der Forschung zur Eigentümerstruktur im Immobilienbereich

3.2.1 *Eigentümer in der Immobilienwirtschaft der Schweiz*

Mit einer Lebensdauer, die mehrere Generationen überdauern kann gehören Immobilien zu den langlebigsten Wirtschaftsgütern überhaupt. Dabei stellt der Planungs- und Bauprozess nur eine relativ kurze Zeitspanne im ganzen Lebenszyklus einer Immobilie dar.

Die Immobilienwirtschaft der Schweiz hat für deren Volkswirtschaft eine große Bedeutung. Unter Einbezug der Wirtschaftszweige Grundstücks- und Wohnungswesen (inkl. Vermietung), Gebäudebetreuung/Sicherheit, Planung, Bauwirtschaft Finanzwirtschaft, öffentliche Verwaltung und der Herstellung baubezogener Produkte,

⁵⁷ Vgl. Odermatt 1997, S.4

⁵⁸ Vgl. Odermatt 1997, S.4

⁵⁹ Vgl. Odermatt 1997, S.6

⁶⁰ Soziale Segregation: „Phänomen der ungleichen Verteilung städtischer Bevölkerung nach bestimmten Merkmalen(...)“ Zit.: Farwick 2012, S.381

der Schweiz trägt sie im Jahr 2014 rund 11% zum BIP bei.⁶¹ Inkl. der Mieteinnahmen und Eigenmieten der privaten Haushalte beträgt dieser Anteil 18%. Nicht berücksichtigt dabei sind mit der Branche zusammenhängende Wirtschaftszweige wie Bildung und Forschung sowie Medien und Interessenvertretung.⁶²

Die Immobilienwirtschaft als Ganzes erscheint dabei als „heterogene Querschnittsbranche“⁶³, die geprägt ist von einer Vielzahl von Akteuren.

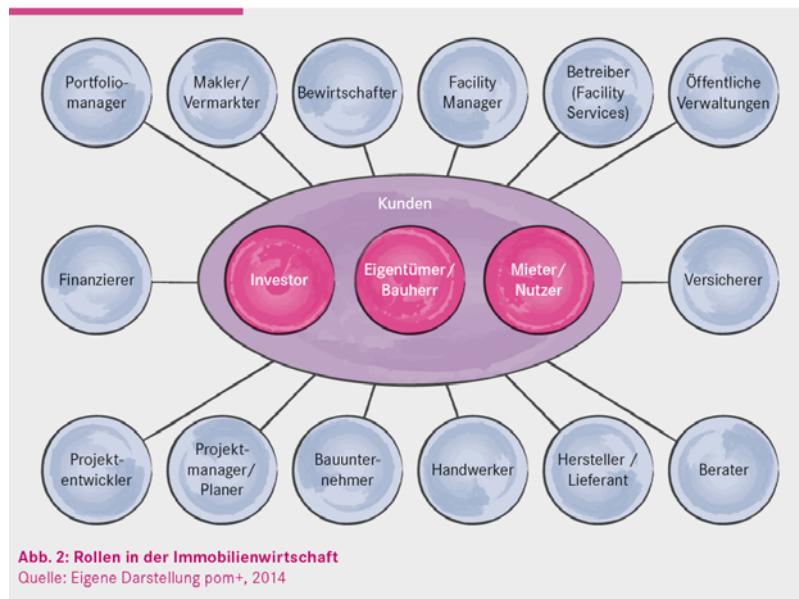


Abbildung 3: Akteursstruktur des Immobilienmarktes. Bildquelle: Staub/Rütter et al. 2014 S.7

Bei der Volkszählung 2000 waren knapp 89% der Gebäude und 73% der Wohnungen im Eigentum von privaten Haushalten. In der Entwicklung der Eigentümerstrukturen sind Bewegungen bei den Mietwohnungen zugunsten der Privatpersonen zu verzeichnen.⁶⁴ Der hohe Anteil der Privatpersonen bleibt also auch bei einer zunehmenden Professionalisierung der Branche nicht stabil, sondern er kann sich noch entwickeln. Bei den eigentlichen Anlageimmobilien, die renditeorientiert geführt werden, sind rund 83% im Besitz von Privatpersonen und die übrigen 17% im Besitz institutioneller Anleger.⁶⁵

⁶¹ Vgl. Staub/Rütter et al. 2014, S.4

⁶² Vgl. Staub/Rütter et al. 2014, S.6-8

⁶³ Vgl. Staub/Rütter et al. 2014, S.4

⁶⁴ Vgl. Staub/Rütter et al. 2014, S.11

⁶⁵ Ibid.

Gebäude nach Eigentümertyp

	1990		2000	
	absolut	in %	absolut	in %
Gebäude mit Wohnnutzung	1'292'502	100,0	1'462'167	100,0
Privatperson(en)	1'118'345	86,5	1'295'190	88,6
Bau- oder Immobiliengesellschaft	28'787	2,2	20'643	1,4
Wohnbaugenossenschaft	24'277	1,9	26'112	1,8
Versicherung	10'407	0,8	11'924	0,8
Immobilienfonds	3'834	0,3	4'752	0,3
Personalvorsorgeeinrichtung	20'048	1,6	18'996	1,3
Andere Stiftung	7'609	0,6	7'870	0,5
Verein	5'514	0,4	5'225	0,4
Gemeinde, Kanton, Bund	34'449	2,7	32'108	2,2
Anderer Eigentümertyp	39'232	3,0	39'347	2,7

Tabelle 1: Gebäudeeigentümer der Schweiz nach Eigentümertyp.

Quelle: <http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/09/02/blank/key/gebäude/eigentuemer.html>, abgerufen am 17.07.2015

3.2.2 Private Eigentümer von Wohnbauten in der Schweiz

Familien waren in früheren Zeiten praktisch in allen Gemeinden die Pioniere der Vermietungstätigkeit und daher verfügen bis heute Privatpersonen über Wohneigentum auch an begehrten zentralen Standorten. Der aktuell hohe Anteil an Privatpersonen bei den Wohneigentümern in der Schweiz kann mit der traditionellen gesellschaftlichen Regel der Vererbung erklärt werden.⁶⁶

Die Entwicklung des anlageorientierten Wohnungsbaus kommerziell orientierter Unternehmen findet in der Schweiz in größerem Umfang erst ab den 1950'er Jahren statt.⁶⁷ In der Zeit von den 1950'er Jahren bis in die 1960'er Jahre kommt es denn auch zu einem großen Bauboom in der Schweiz, der sich in den 1970'er Jahren abkühlt. 1970 sind 18,1% des Gebäudebestandes weniger als zehn Jahre alt.⁶⁸ Weil kommerziell orientierte Unternehmen mit ihrem zunehmenden Anlagekapitalbedarf die von ihnen begehrten Wohnbauten sich nur schrittweise aneignen können, sind vor allem die Bauten der Siedlungserweiterungen jüngerer Bauperioden mehrheitlich in deren Eigentum.⁶⁹

Von den übrigen großen Eigentümergruppen ist der Anteil der öffentlichen Hand rückläufig. Er fiel, gemessen an Anzahl Gebäuden, Schweiz weit zwischen 1990 und

⁶⁶ Vgl. Odermatt 1997, S.298-299

⁶⁷ Vgl. Odermatt 1997, S.298-299

⁶⁸ Vgl. Schuler/Dessemontet et al. 2007, S.228

⁶⁹ Vgl. Odermatt 1997, S.299

2000 von 2.7% auf 2.2%.⁷⁰ Allerdings sind im Verlauf der aktuellen Debatten um die Wohnungsnot in den Kernstädten vermehrt politische Stimmen zu vernehmen, die den kommunalen Wohnungsbau forcieren möchten. Die Gründung von öffentlich finanzierten Wohnbaustiftungen in der Stadt Zürich könnte dabei zu einem Beispiel auch für andere Schweizer Städte werden.⁷¹

Der Anteil des genossenschaftlichen Wohnungsbaus hat, ebenfalls an Anzahl Wohnbaugebäuden gemessen, zwischen den Jahren 1990 und 2000 leicht abgenommen und liegt im Jahr 2000 bei 1.8%. Gemessen an der Anzahl Wohnungen liegt er im Jahr 2000 bei 5.1%.⁷² 70% der genossenschaftlichen Wohnungen konzentrieren sich dabei auf die fünf Kantone Zürich, Bern, Luzern, Basel-Stadt und Genf.⁷³

Im Weiteren wird im Rahmen dieser Arbeit nicht spezifisch auf Handlungsmotive von speziellen Akteursgruppen eingegangen. Dazu müssten auch die Hintergründe, bzw. die Biographien der Käufer systematisch untersucht und ausgewertet werden. Dies ist in diesem Fall auch aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich. Wichtig erscheint für die weitere Untersuchung aber, dass auch Private zumindest teilweise, oder sogar größtenteils, auf die Erwirtschaftung einer Rendite hin handeln dürften. Dies ist selbst dann der Fall, wenn sie auch grundsätzlich betriebswirtschaftlich weniger professionell agieren und – insofern sie die Verwaltung ihrer Liegenschaften selber ausführen – eine intensivere Beziehung zum Objekt und der Bewohnerschaft pflegen und grundsätzlich im Vergleich zu Professionellen auch außerökonomische Ziele verfolgen.⁷⁴ Damit wäre die Fragestellung verknüpft, ob diese Zielorientierungen sich z.B. in einer zunehmenden Professionalisierung ausdrücken, was aber, wie weiter oben schon ausgeführt, weitergehende Untersuchungen nötig machen würde.

Mit einiger Sicherheit kann gesagt werden, dass derzeit die Bedingungen in der Schweiz, die dem Erwerb von Wohneigentum – und das meint in dem Sinn v.a. das STWE – durch Private förderlich sind, noch nie so ideal waren wie in den 2000‘er und 2010‘er Jahren. Die in der Folge der „Subprime“-Krise eingeführten Vergaberestriktionen bei den Hypotheken lassen sich, da sie erst kürzlich eingeführt

⁷⁰ Vgl. Kap. 3.2.1, Abbildung 3

⁷¹ Vgl. <http://www.pwg.ch/pwg/>, nachgeschlagen am 02.08.2015

⁷² Vgl. <http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/09/02/blank/key/gebaeude/eigentuemer.html>, abgerufen am 17.07.2015.

⁷³ Vgl. Statistisches Amt des Kantons Zürich (Hrsg.) 2004: Statistik.info, 09 Bau- und Wohnungswesen.

⁷⁴ Vgl. Van Wezemael, 2005, S.97

wurden, noch nicht in den Kaufstatistiken nachweisen. Somit ist es eine interessante Frage, ob sich diese Bedingungen, die es bis dahin breiten Schichten der Bevölkerung erlaubten, gemäß ihren finanziellen Möglichkeiten, Präferenzen, und Zielorientierungen Wohneigentum zu erwerben, im beobachteten Zeitraum verhältnismäßig genau in der Veränderung der Eigentümerstruktur abbilden lassen. Dies, auch wenn der Zeitraum auch für diese Fragestellung sehr kurz ist. Es steht auch in Abhängigkeit zum Funktionieren des lokalen Wohnungsbaumarktes und der Verfügbarkeit von entsprechenden Angeboten.

Interessant als Fragestellung ist darüber hinaus aber, wie die Weitergabe von Wohnimmobilien in aktueller Zeit vor dem Hintergrund sich wandelnder sozioökonomischer Verhältnisse vonstatten geht, bzw. ob sich diese Mechanismen verändern.

3.2.3 *Die Abgabe von öffentlichem Bauland an Private*

In den Forschungsarbeiten im deutschen Raum wird das Thema der Eigentümer von Wohneigentum schwergewichtig im Zusammenhang mit den Stadterneuerungsstrategien der Kommunen eingehend erforscht.⁷⁵ Der Beginn der diesbezüglichen Eigentümerforschung geht aus diesem Grund auf die frühen 1980‘er Jahre zurück. Der Hintergrund ist die relativ moderate Bautätigkeit in den Innenstädten bis in die 1970‘er Jahre und deren damit drohenden Verwahrlosung.⁷⁶ Die nachfolgend von den städtischen Behörden ins Leben gerufene „Städtebauförderung“ baut auf der Bereitschaft und dem verstärkten Interesse der Privaten auf, sich in der Stadt Wohneigentum zu erwerben, bzw. dort zu investieren. In den letzten Jahren erfahren in Deutschland und Österreich sog. „Baugruppenmodelle“ und andere neue Formen kollektiven Bauens in allen größeren Städten große Verbreitung.

Studien aus dem deutschen Raum zu privaten Eigentümern von Wohnbauten in der Stadt zeichnen ein Bild, wonach sie zwar als Akteure an Wichtigkeit zunehmen. Es ist aber relativ wenig Information zu ihrem Verhalten vorhanden.⁷⁷ Ursachen sind gemäß der zitierten Forschungsergebnisse „(...) der ‚geringere Professionalisierungsgrad‘ dieser Akteure und deren abweichende Zweckorientierung.“⁷⁸ Damit ist das Verhalten

⁷⁵ Vgl. Krüger/Richter/Stotz 2010

⁷⁶ Siehe auch Kap. 2.2

⁷⁷ Zit. Krüger/Richter/Stotz 2010, S.14

⁷⁸ Ibid.

gemeint, das vom standardökonomisch erwartbaren Verhalten abweicht, dessen Hintergründe und Ursachen in der gegenwärtig vorhandenen Literatur aber nicht erklärt werden.⁷⁹

Bei jeglicher Form der Abgabe von Liegenschaften von Kommunen an Private, sind die Kommunen entsprechend ihrer gesamtgesellschaftlichen, aber auch wirtschaftlichen Verantwortung verpflichtet, sich ein Bild über das Wirtschaftsverhalten und den Besitzzweck der neuen Eigentümer zu machen.

Aktuelle Beispiele wie das ökologische Vorzeigeprojekt im „Vauban-Quartier“ in Freiburg im Breisgau, dessen Grundstückswerte sich innerhalb der letzten 15 Jahre zu den höchsten der ganzen Stadt entwickelt haben, geben dieser Debatte auch aus volkswirtschaftlicher Sicht eine Berechtigung.⁸⁰ Vertreter des ARE und des BfE diskutieren dieses Stadtentwicklungsprojekt v.a. unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit. Man müsste dies um die Frage ergänzen, wer von der Entwicklung der Bodenpreise profitieren soll.

Es geht aber hier um die im Kontext der Stadterneuerungsprojekte gemachte Feststellung der Relevanz an sich, die Eigentümerstruktur zu erforschen. Alle Investoren, also auch die Privaten, denen das öffentliche Gut Boden zur Verwendung nach ihren Präferenzen überlassen wird, hinterlassen bei der Erneuerung und Erweiterung der Städte bleibende Spuren, welche die folgenden Generationen betreffen werden.

3.2.4 *Die Rolle der Eigentümer in Raumentwicklungsfragen*

Neben der Frage der Partizipation in der Stadtentwicklung spielen die Eigentümer auch angesichts der raumplanerischen Fragestellungen zur Siedlungsentwicklung und damit der Mobilisierung von Nutzungsreserven eine wichtiger werdende Rolle.⁸¹ Die Annahme der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes vom 3. März 2013 enthält den Auftrag zur Siedlungsentwicklung nach innen.⁸² Damit wurde die innere Verdichtung

⁷⁹ Ibid.

⁸⁰ Vgl. <http://www.badische-zeitung.de/freiburg/die-bodenpreise-laufen-davon--73053499.html>, nachgeschlagen am 02.08.2015

⁸¹ Vgl. Widler 2013

⁸² Vgl. <http://www.law-news.ch/2013/02/volksabstimmung-2013-revision-raumplanungsgesetz>, nachgeschlagen am 17.07.2015

als Auftrag in der Siedlungsplanung auf eine gesetzliche Grundlage gestellt.⁸³ In der Frage des Umgangs mit der nicht vermehrbar Ressource Boden spielen aufgrund der bereits erwähnten Eigentumsverhältnisse insbesondere die Privaten potentiell eine tragende Rolle. Allerdings sind eben diese aufgrund der bisherigen Erläuterungen eine schwer zu charakterisierende und zu erreichende Gruppierung. In der Frage der inneren Verdichtung der Siedlungsentwicklung steht die Erkenntnis, dass Privatpersonen als die größte Eigentümergruppe sich durch eine „(...) große Heterogenität bezüglich Zweckorientierung und Professionalisierung (...)“ auszeichnen.⁸⁴ In einer Erhebung auf Grundlage von Raumforschungsstudien des ARE wird geschätzt, dass bei rund 75% der kumulierten Flächen mit Mobilisierungshindernissen die Interessenslage der Eigentümer bezgl. Entwicklung oder Veräußerung das größte Hindernis darstellt. Das bedeutet, dass insgesamt betrachtet, die Interessenslage der Eigentümer vor Altlasten und Lärm das häufigste Mobilisierungshindernis von Nutzungsreserven darstellt.⁸⁵ Dieser Befund erhält im Zusammenhang mit einer zunehmenden Kleinteiligkeit aufgrund des Trends zum STWE eine entsprechende Bedeutung. Die Kleinteiligkeit der Eigentumsverhältnisse beim Wohneigentum wird denn auch zunehmend als wichtige Problemstellung der Raumentwicklung diskutiert.⁸⁶

3.2.5 *Problemstellungen des Stockwerkeigentums*

Die wesentlichen Maßnahmen des Bundes zur Förderung des Wohneigentums in der Schweiz sind eingangs erwähnt.⁸⁷ In einer Studie im Auftrag des EFD und des ESTV wird der Nutzen dieser Förderung kritisch auseinandergesetzt. Die Fragen betreffen den Effekt Zersiedelung bis zur realen Gefahr der Überschuldung der Wohneigentümer. Laut Umfragen wird bei 8% der Eigentümer die Tragbarkeit der Hypothek bei einer Erhöhung des Zinssatzes von 2% zum Problem.⁸⁸

Das STWE wird im Rahmen dieser Studie oft angeführt, weil es seit seiner Einführung in der Schweiz ein „Erfolgsmodell“ geworden ist und einen großen Anteil an der Erhöhung der Eigentumsquote der letzten Jahre hat. Im Zusammenhang mit den

⁸³ <http://www.are.admin.ch/themen/recht/04651/index.html?lang=de>, nachgeschlagen am 18.7.2015

⁸⁴ Zit. Widler 2013, S.27

⁸⁵ Vgl. Widler 2013, S.11

⁸⁶ Vgl. Loepfe 2013

⁸⁷ Siehe Kapitel 1.1

⁸⁸ Vgl. EFD/ESTV 2010, S.28

bisherigen Ausführungen erscheinen einzelne Aspekte als wesentlich, die an dieser Stelle kurz umrissen werden.

Einmal stellt sich auf Objektebene die Frage nach dem langfristigen Werterhalt der Immobilie. Bei Vernachlässigung des Sanierungsfonds drohen bei größeren Ausgaben Überraschungen für die Eigentümer. Es wird angenommen, dass bei der großen Mehrheit der STWEP ein großer Sanierungsbedarf besteht, was zu politischen Forderungen nach entsprechenden Vorschriften für Erneuerungsfonds beim Erwerb von STWE geführt hat, allerdings ohne wesentliche Folgen. Derzeit gibt es keine gesetzlichen Vorschriften dazu, wenn auch der Bundesrat in einer Interpellationsantwort aufnimmt, dass die wenigsten Käufer von STWE die finanziellen Risiken richtig einschätzen.⁸⁹

Beim Kauf einer Immobilie wird vor dem Hintergrund der vergangenen Preisentwicklungen angenommen, dass die Werterhöhung die Altersentwertung übersteigt. Wurde das Objekt allerdings in einer Hochpreisphase erworben und ist die Lage zweitklassig, bestehen Investitionsrisiken auch aufgrund des grundsätzlich hohen Fremdkapitalanteils bei privatem Wohneigentum.⁹⁰

So gelangt man auch bei der Frage, was bei einer gegenseitigen Blockade aufgrund des Einstimmigkeitsprinzips bei STWE-Gemeinschaften bei Sanierungen oder am Ende des Lebenszyklus eines Gebäudes gemacht werden soll, zu heiklen, das Eigentumsrecht tangierenden Fragestellungen. Die wenigsten Privaten dürften denn auch beim Kauf von STWE über eine eigentliche Exitstrategie verfügen.⁹¹

Der Erfolg des STWE fördert die zunehmende Kleinteiligkeit der Eigentümerstruktur. Die die Stadtentwicklungsprozesse betreffenden Fragestellungen wurden weiter oben schon diskutiert.⁹² Eine zunehmende Anzahl an Eigentümern auf gleichen Raum bedeutet in der Konsequenz auch mehr Stakeholder in Entwicklungsprozessen.

3.2.6 *Fazit*

- Die sozialräumliche Wohnstandortverteilung ist gleichermaßen das Resultat der Kalkulationen und Entscheidungen von Nachfrager und Anbieter auf dem Wohnungsmarkt. Aufgrund der Besitzverhältnisse bei Wohneigentum sind

⁸⁹ Vgl. http://www.parlament.ch/d/suche/seiten/geschaefte.aspx?gesch_id=20133552, nachgeschlagen am 28.07.2015

⁹⁰ Vgl. Kobe/Friedli/Schmid 2015

⁹¹ Vgl. Loepfe 2013

⁹² Siehe Kap. 2.2

Privatpersonen demnach wesentliche Kräfte in der Produktion und Verteilung von Wohnraum in der Schweiz.

- Die Entwicklung der Eigentümerstruktur der Schweiz deutet darauf hin, dass der Anteil Privater bei den Wohneigentümern sich hält, oder zunimmt. Das gilt nicht nur für selbstbewohntes Eigentum, sondern auch für Renditeliegenschaften.
- Verschiedene Forschungsarbeiten behandeln die privaten Wohneigentümer aus der Perspektive der Siedlungsentwicklung, oder ihrer Bedeutung für die Immobilienwirtschaft. Eine Gemeinsamkeit dieser Arbeiten ist die Einschätzung, dass die privaten Eigentümer grundsätzlich schwer zu kategorisieren sind, weil wenig über ihr Verhalten bekannt ist, sie sehr heterogen und daher schwer zu typisieren sind.⁹³ Daraus lässt sich der Bedarf ableiten, die Veränderungen in der Eigentümerstruktur systematisch zu erfassen und zu verfolgen.
- Das STWE erscheint in der Entwicklung der Eigentümerstruktur als ein Faktor, der die zunehmende Kleinteiligkeit beim Wohneigentum beschleunigt. Aber es sind auch verschiedene Fragestellungen beim STWE nicht gelöst. Diese bedeuten in der Konsequenz Investitionsrisiken, die bei anhaltendem Trend zum STWE sich bei strukturellen Veränderungen des gesamtwirtschaftlichen Umfelds breiter auswirken können.

3.3 Forschungshypothesen

Der Arbeit liegen folgende Hypothesen zugrunde:

1. Der anhaltende Trend zum Wohnen in der Stadt, verstärkt durch das derzeitige Zinsumfeld führt zu einer gesteigerten Nachfrage nach Stockwerkeigentum. Innerhalb eines kurzen Beobachtungszeitraums von zehn Jahren lassen sich tiefgreifende Veränderungen in der Sozialstruktur eines städtischen Wohnumfelds nachweisen.
2. Die Muster, nach denen Veränderungen der Eigentümerstruktur verlaufen, unterscheiden sich in einzelnen Wohnvierteln und sind geprägt von einer zunehmenden Professionalisierung der Wohneigentümer.
3. Die Veränderungen in der Zusammensetzung der Eigentümerstruktur von Wohnbauten und vor allem beim Stockwerkeigentum machen es notwendig,

⁹³ Vgl. Van Wezemael, 2005, S.228

Ziele und Instrumente von Wohnbauförderung und Stadtentwicklung zu überdenken und neu aufeinander abzustimmen.

3.4 Zur Datenlage der Eigentümerstruktur in der Schweiz

Die Eidgenössischen Volkszählungen von 1990 und 2000 liefern die letzten umfassenden und exakten Datengrundlagen zur Eigentümerstruktur im Immobilienbereich der Schweiz. Diese Daten sind nach Haustypen und Städten selektierbar.

Eine im Jahre 2005 durchgeführte Studie im Auftrag des Bundesamtes für Energie baut auf den Ergebnissen der Volkszählungen auf und liefert aktuellere Ergebnisse. Diese wurden allerdings auf der Basis von Stichprobenerhebungen gewonnen. Diese Umfragen legen den Fokus auf die Bereitschaft zur energetischen Erneuerung. Es werden in diesem Zug aber auch immobilienstrategische Ziele abgedeckt, die einen Einblick in die Motive der privaten Wohnhauseigentümer geben. Laut dieser Studie befinden sich 69.7% der Einfamilienhäuser (EFH) in Privatbesitz. Die Mehrheit der Besitzer befindet sich zu diesem Zeitpunkt in der zweiten Lebenshälfte. In der ganzen Schweiz sind 44% der EFH-Besitzer älter als 55 Jahre und 31% jünger als 45 Jahre. Die Mehrfamilienhäuser (MFH) sind zu knapp 70% im Besitz von Privatpersonen. 15% sind Besitzer von mehr als 50 Gebäuden. Der Großteil der Besitzer besitzt zwischen einem und fünf Gebäuden.⁹⁴

Eine Analyse des Beratungsunternehmens Wüest&Partner aus dem Jahr 2009 zeigt die Eigentümerstruktur der Schweiz bezogen auf Gebäudetypen. Die Privatpersonen sind erwartungsgemäß bei den STWE und EFH klar dominant. Aber auch bei den Mietwohnungen verfügen sie über einen Anteil von ca. 60% und bei den Geschäftshäusern über einen von rund 30%.

⁹⁴ Vgl. Bundesamt für Energie 2005

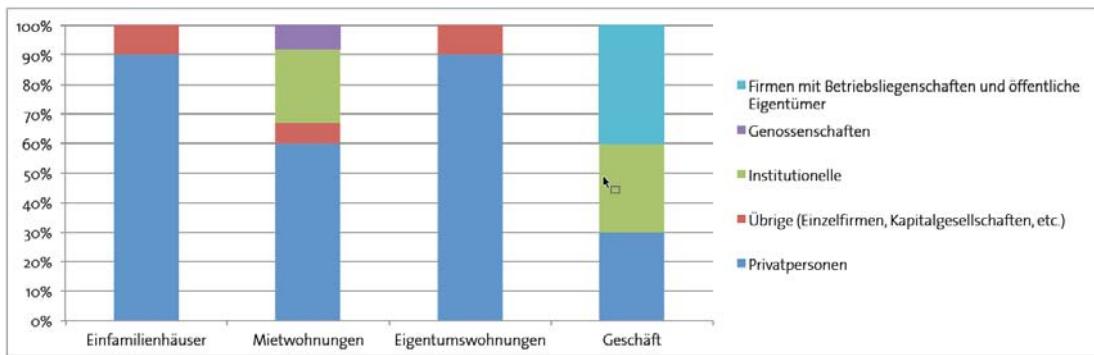


Abbildung 4: Eigentümerstruktur bei Wohnbauten der Schweiz nach Gebäudetypen. Quelle: Wüest&Partner, 2009, in: Widler, 2013

4 Empirische Untersuchung

4.1 Zur Methode

Um die Veränderung der Eigentümerstruktur innerhalb der Stadt Basel aufzuzeigen, muss diese quantitativ sichtbar gemacht werden. Die letzten detailliert erhobenen Daten stammen von den Volkszählungen der Jahre 1990 und 2000. Die offiziellen Stellen erheben seither Daten aufgrund der geänderten statistischen Verfahren aktuell über Stichproben und Hochrechnungen. Ebenfalls sind die Änderungen der Grundbücher im Kanton Basel-Stadt derzeit technisch noch nicht so weit digitalisiert, dass sie mit einer Routine zur Analyse der Handänderungen versehen werden können.

Um auf eine repräsentative Anzahl an Handänderungen zu kommen, die verallgemeinerbare Aussagen zulassen, bieten sich die Daten der Steuerverwaltung des Kantons Basel-Stadt an. Zur Festlegung der Handänderungs- und Grundstücksgewinnsteuer werden dort die steuerrelevanten Immobilientransaktionen seit 2004 tabellarisch erfasst. Auf dieser Grundlage von insgesamt 5'582 Geschäften, werden erste Aussagen zu Veränderungen auf Kantonsgebiet in den Jahren 2004 bis 2015 gemacht. Aufgrund der quantitativen Daten und ihrer räumlichen Verteilung auf Kantonsgebiet werden dann Quartierstrassen selektiert, welche für eine Fallstudie herangezogen werden können. Alle Handänderungen der Jahre 2004 bis 2015 der selektierten Straßenzüge werden dann parzellenscharf erfasst. Die nicht steuerrelevanten Handänderungen (Erbgänge, Schenkungen, Nutznießung etc.) werden durch systematische Überprüfung sämtlicher übriger Parzellen des jeweiligen Straßenzugs ergänzt.

Die Grundbuchbelege enthalten die Kaufverträge und sämtliche notariellen Unterlagen der einzelnen Transaktionen. Die darin enthaltenen Informationen zu Verkäufern und Käufern sowie zum Geschäft selber, werden schließlich tabellarisch erfasst und nach ihren Charakteristika gruppiert sowie quantitativ ausgewertet. Sofern möglich, werden auch Daten zum Objekt der Transaktion erfasst. Dies bildet dann die Grundlage zur Interpretation zur Diskussion der Hypothesen.

Ergänzend werden zwei Experteninterviews geführt und zur Diskussion der Ergebnisse herangezogen, um die Verallgemeinerbarkeit und Plausibilität der Ergebnisse zu hinterfragen bzw. zu untermauern. Die Interviewpartner sind in der Leitung des Grundbuchamtes und der Steuerverwaltung, also den Abteilungen, welche die relevanten Datensätze auch erheben und zugänglich gemacht haben.⁹⁵

4.2 Zur Kategorisierung der privaten Eigentümer

Primär interessiert in dieser Studie die Entwicklung bei den privaten Wohneigentümern. Die Datenerhebung in der Fallstudie unterscheidet grundsätzlich zwischen Investorenfirmen und Privatpersonen. Mit Investorenfirmen sind alle Kategorien der institutionellen Investoren, Firmen, Versicherungen, Banken etc., also juristische Personen und Körperschaften, gemeint. Unter Private fallen alle Privatpersonen, wie auch einfache Gesellschaften von Privatpersonen, welche direkt Wohneigentum übernehmen, oder abgeben. Die Beobachtung umfasst im Rahmen dieser Arbeit nicht die Veränderungen bei den Eigentümern von Gesellschaften und Firmen, etc.

Die Abgrenzung und Operationalisierung des Begriffs der privaten Eigentümer wird zwangsläufig eine gewisse Unschärfe behalten. Private können durchaus auch professionelle Entwickler sein. Gemäß den Erhebungen des BFS besitzen 15 % der privaten Eigentümer mehr als 50 Gebäude.⁹⁶

4.3 Daten und Begriffe

Da innerhalb des Beobachtungszeitraums in beiden Straßen keine Handänderungen erfasst wurden, welche Genossenschaften oder die öffentliche Hand auf der Käufer-, noch der Verkäuferseite betreffen, werden diese beiden Kategorien von Eigentümern nicht in den Tabellen zur Erhebung und der Auswertung geführt.

⁹⁵ Voller Wortlaut der Experteninterviews: siehe Anhang

⁹⁶ Siehe Kapitel 4.3

Die statistischen Daten sowie die Daten der Steuerverwaltung zu den Handänderungen beziehen sich immer auf den ganzen Kanton Basel-Stadt (d.h. die drei Gemeinden Basel, Riehen und Bettingen).

Die Informationen zu den Fallstudien (Namen, Haus-Nr., Parzellen-Nr, sowie die Identifikation zu den Kaufbelegen) werden aus Datenschutzgründen anonymisiert und auch in keiner genauen kartographischen Grafik dargestellt.

Die Tabelle mit den erhobenen Rohdaten ist im Anhang mit einem Abkürzungsverzeichnis wiedergegeben.

Grundsätzlich wird für eine Stockwerkseigentumswohnung in der nachfolgenden Diskussion der Begriff „Stockwerkeigentumsparzelle“ (STWEP), wie er für die Grundbucherfassung verwendet wird.

Die Auswertungen zählen alle Handänderungen auf, d.h. auch wiederholte Verkäufe und Umwandlungen in STWE. Wiederverkäufe (Repeated Sales) sind in den Tabellen im Anhang farbig gekennzeichnet, wenn z.B. eine STWEP im gleichen Status innerhalb des Beobachtungszeitraums weiterverkauft wurde.

Die mit aufgeführten Daten zu Bauperiode, Zustand und Wohnqualität werden, insofern hilfreich, für die Diskussion unterstützend herangezogen, aber nicht eigenständig herausgearbeitet und in Bezug zu den übrigen Erhebungen gesetzt.

4.4 Die Eigentümerstruktur bei den Wohnungsbauten im Kanton Basel-Stadt

Die letzten Vollerhebungen bei allen Haushalten und Immobilienverwaltungen wurden 1990 und 2000 im Rahmen der letzten Volkszählungen durchgeführt. Aktuelle Daten der offiziellen Stellen sind seither nicht mehr verfügbar.

Im Folgenden wird der Anteil an der Eigentümerstruktur im Kanton Basel-Stadt diskutiert, um die Basis für die nachfolgende Erhebung und Diskussion der Handänderungen zu legen. Die Eigentümerstruktur der Jahre 1990 und 2000 präsentiert sich gemäß den Volkszählungen wie folgt:

Wohnungen nach Eigentümertyp Basel-Stadt	1990		2000	
Eigentümer	Anzahl Wohnungen		Anzahl Wohnungen	
Privatperson(en), inkl. Erbengemeinschaft	40485	46.50%	40652	49.70%
Bau- oder Immobiliengesellschaft	6464	7.40%	4124	5.00%
Wohnbaugenossenschaft (Mitglieder wohnen im Gebäude)	9615	11.10%	9694	11.80%
Andere Wohnbaugenossenschaft	752	0.90%	853	1.00%
Versicherung	4363	5.00%	5179	6.30%
Immobilienfonds	3215	3.70%	2995	3.70%
Personalvorsorgestiftung	10860	12.50%	8067	9.90%
Andere Stiftung	2138	2.50%	2331	2.80%
Verein	955	1.10%	795	1.00%
Gemeinde (inkl. Schul- Kirch- Bürgergemeinde), Kanton, Bund	3108	3.60%	1121	1.40%
Anderer Eigentümertyp (z.B. Aktiengesellschaft)	5050	5.80%	6061	7.40%
Summe	87005	100.00%	81872	100.00%

Tabelle 2: Anzahl Wohnungen nach Eigentümertyp in Basel, Datenquelle: Statistisches Amt Basel-Stadt, 2015, eigene Darstellung

Gemäß den Angaben der Volkszählungen 1990 und 2000 ist somit der Anteil der Privatpersonen an den Eigentümern zwischen 1990 und 2000 um ca. 3 % gestiegen. Das bedeutet, dass diese Eigentümergruppe ihre Wichtigkeit behält, auch wenn sie nur geringfügig zugenommen hat. Wenn man sich aber vor Augen hält, dass der Immobilienmarkt von einer zunehmenden Professionalisierung geprägt ist, wird es interessant sein zu wissen, wie sich diese Situation aktuell präsentiert. Ebenfalls zugelegt haben die Bau- und Immobiliengesellschaften sowie in geringem Umfang die Genossenschaften. Abnehmend sind die Anteile von Stiftungen und Vorsorgeeinrichtungen. Der Anteil der öffentlichen Hand hat sich sogar auf weniger als die Hälfte reduziert.

Schweizweit beträgt laut dem BFS der Anteil Privater bezogen auf die Anzahl Wohnungen im Jahre 2000 über das ganze Land 73.3 %. Nur in den Städten betrachtet war der Anteil privater Eigentümer zum selben Zeitpunkt schweizweit insgesamt 54.3 %.⁹⁷ Die Diskrepanz zwischen Städten und dem ganzen Land ist erklärbar durch den Anteil an Einfamilienhäusern und Bauernhöfen in Agglomerationsgemeinden und außerhalb der Kernstädte. Damit bewegt sich der Kanton Basel-Stadt im Mittelfeld der größten Schweizer Städte und ist vergleichbar mit Zürich, was den Anteil Privater an Wohnungseigentümern betrifft. Einen deutlich tieferen Anteil weist Genf mit 41.9 % auf. Deutlich höher ist er in Bern mit 66 %.⁹⁸

⁹⁷ Quelle: BFS, <http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/news/04/03.html>, abgerufen am 20.07.2015

⁹⁸ Ibid.

4.5 Die steuerrelevanten Handänderungen der Jahre 2004 bis 2015

Bei Handänderungen fallen im Kanton Basel-Stadt verschiedene Steuern an. Als steuerrelevante Handänderungen gelten sämtliche Abschlüsse von Verträgen mit welchen Eigentumsrechte an einem Grundstück übertragen werden. Von der Steuer befreit sind Handänderungen unter Ehegatten, an Nachkommen, solche im Zug einer güterrechtlichen Auseinandersetzung (Scheidung etc.), Erbteilung oder bei Unternehmensumstrukturierungen gemäß Fusionsgesetz.⁹⁹

Auf Grundlage des Registers der steuerlich relevanten Handänderungen der Jahre 2004 bis 2015 sind 5'582 Geschäfte erfasst. Dies ist die Grundlage für eine erste Auswertung auf Kantonsebene.

4.6 Wohnbauten

Insgesamt betreffen von den insgesamt 5'582 steuerrelevanten Handänderungen 1'356 (24.3 %) den Kauf von Mehrfamilienhäusern (MFH), 2'436 (43.6 %) Stockwerkeigentumsparzellen (STWEP) und 1'688 (30.2 %) Einfamilienhäuser (EFH). 102 Handänderungen betrafen Diverses wie Waldstücke, Miteigentumsparzellen und dergl., was z.B. Garagenanteile sein können. Die Entwicklung zeigt über alle Wohnhaustypen einen Niedergang der steuerrelevanten Handänderungen ab 2010/11. Die Entwicklung der STWEP verläuft vergleichsweise volatil im Vergleich zu den EFH. Ein gleichmäßiger anhaltender Abwärtstrend ist bei den MFH zu verzeichnen.

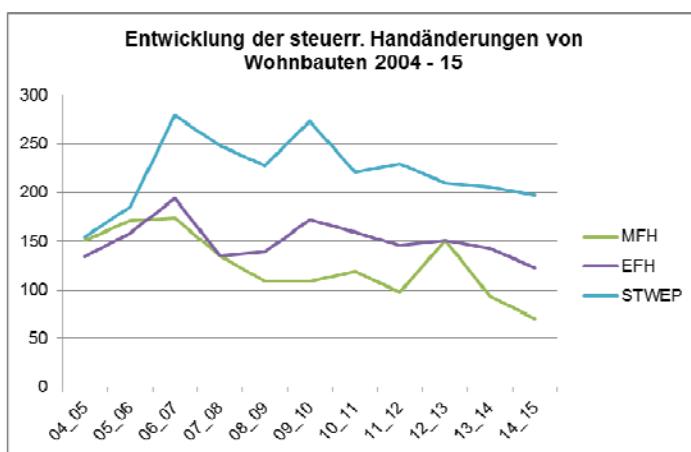


Abbildung 5: Entwicklung der steuerrelevanten Handänderungen in Basel 2004 – 2015. Datenquelle: Steuerverwaltung Basel-Stadt, 2015, eigene Darstellung

⁹⁹ Vgl. http://www.steuerverwaltung.bs.ch/steuersystem/steuerarten/kantonale_steuern/handaenderungssteuer.html, nachgeschlagen am 23.07.2015

4.7 Das Stockwerkeigentum im Kanton Basel-Stadt

Die langfristige Betrachtung aller STWEP-Wohnungen im Kanton Basel-Stadt (Begründungen und Verkauf, steuerrelevant und nicht steuerrelevant, Alt- und Neubauten) seit 1965 zeigt ein Auseinanderdriften der Anzahl der Verkäufe und Begründungen (Siehe Abb. 6). Es wird ein Trend hin zum Wiederverkauf der STWEP und ein Abwärtstrend der Begründungen von STWEP sichtbar, der im Jahr 2000 einsetzt. Der Anteil der Neubauten an den gehandelten STWEP (Tabelle: STWEP-Wohnungen) beträgt im Jahr 2010 weniger als 30 %.¹⁰⁰ Die Daten der Steuerbehörden der Jahre 2004 bis 2015 lassen darauf schließen, dass der Abwärtstrend bei den STWEP insgesamt, seien es Begründungen oder Verkäufe, anhält. In den Zahlen der Steuerbehörden sind sämtliche steuerrelevanten Handänderungen enthalten, also Alt-/Neubauten und Verkäufe sowie Begründungen. (Siehe Tabelle 2) Der STWEP-Markt im Kanton Basel-Stadt ist also insgesamt rückläufig.

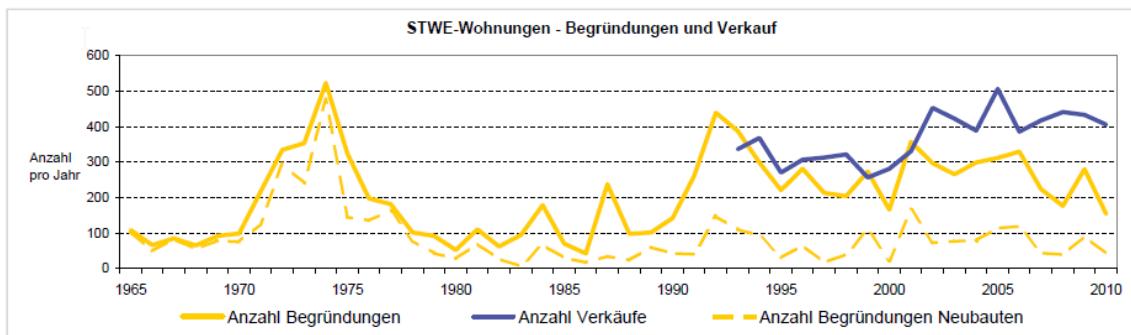


Abbildung 6: Entwicklung des STWE in Basel von 1965 – 2010. Quelle: Grundbuch- und Vermessungsamt des Kantons Basel-Stadt, Bodenbewertungsstelle, 2012

¹⁰⁰ Vgl. Grundbuch- und Vermessungsamt des Kantons Basel-Stadt 2012

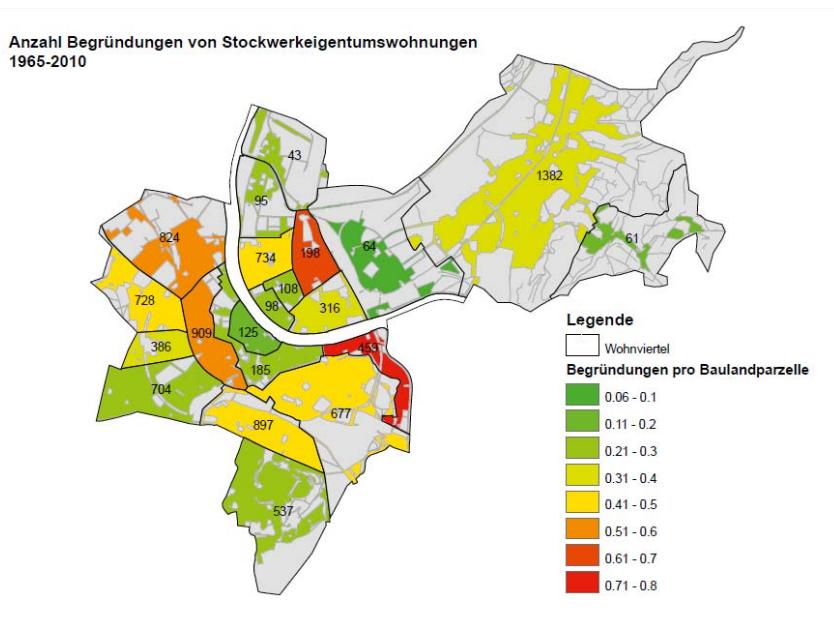


Abbildung 7: STWE-Begründungen in den Basler Wohnvierteln von 1965 – 2010. Quelle: Grundbuch- und Vermessungsamt des Kantons Basel-Stadt, Bodenbewertungsstelle, 2012

Die Verteilung sämtlicher STWEP-Begründungen auf dem Gebiet des Kantons Basel-Stadt seit 1965 bis 2010 zeigt die räumliche Verteilung der STWEP auf Kantonsgebiet. Viele Begründungen pro Baulandparzelle gab es in den Quartieren Breite, also in Rheinnähe und angrenzend an den Grenzfluss zum Kanton Baselland, die Birs, sowie im Rosental, in den Vorstädten und im St. Johann. Innerhalb des St. Johann zeigt sich eine Verdichtung hin zu den Vorstädten und dem Iselin, wobei der Bereich hin zur ehemaligen Nordtangente und der zur Elsässerstrasse nur vereinzelt STWEP aufweist. Wenige Begründungen sind über den dargestellten Zeitraum im Iselin, im Gotthelf, Matthäus und St. Alban zu verzeichnen. Die Konzentration im nördlichen Teil des St. Alban ist gegeben durch die Quartiersstruktur. Südlich der Autobahntangente befindet sich das Industrie- und Gewerbeareal „Dreispitz“, das derzeit eine große Entwicklung auf der Grundlage eines Masterplans durchmacht.¹⁰¹

Relevant für die Festlegung der Steuerwerte ist der Erwerbszweck der STWEP zum Zeitpunkt des Kaufs. Die Auswertung der 2'436 STWEP, die zwischen 2004 und 2015 gehandelt wurden (steuerrelevant), zeigt, dass der Anteil an vermieteten STWEP steigt. Die Kurve (Tabelle 3) zeigt einen sehr starken Ausschlag der vermieteten STWEP ab 2011/12. Zieht man die Entwicklung der durchschnittlichen Prozentsatz der Hypothekarzinsforderungen und den Ertrag der Bundesobligationen der gleichen Jahre

¹⁰¹ Vgl. <http://www.planungsamtsbs.ch/arealentwicklung/entwicklungsplanung-dreispitz.html>, nachgeschlagen am 31.07.2015

heran, sieht man, dass dieser Ausschlag mit dem Eintreten der niedrigen Zinsen zusammenfällt.

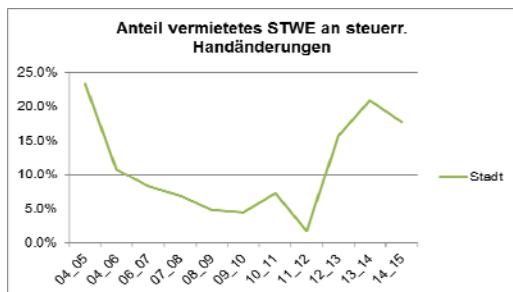


Abbildung 8: Entwicklung vermietetes STWE in Basel 2004 – 2015. Datenquelle: Steuerverwaltung Basel-Stadt, eigene Darstellung

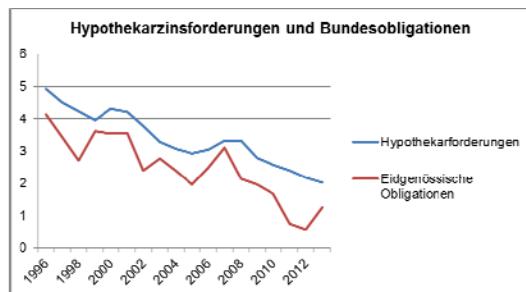


Abbildung 9: Entwicklung Hypothekarzinsforderungen und Rendite Bundesobligationen 1996 – 2012. Datenquelle: BFS, 2015, eigene Darstellung

Auffallend ist die Verteilung innerhalb des Kantonsgebiets. In den Postleitzahlbereichen 4057 und 4058, also auf der Kleinbasler-Seite, ist der Anteil vermieteter STWEP an allen zwischen 2004 und 2015 steuerrelevant gehandelten STWEP markant höher. Der Anteil ist im PLZ-Kreis 4057 (Klybeck) am höchsten und der mittlere Preis aller im gleichen Zeitraum gehandelten STEWP am tiefsten.¹⁰²

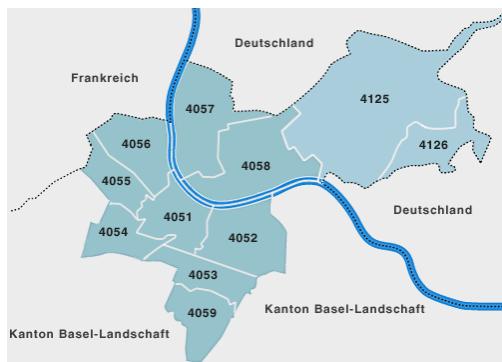


Abbildung 10: Die Basler Postleitzahlkreise.
Bildquelle: <http://www.ed-bs.ch>, nachgeschlagen 23.07.2015

¹⁰² Siehe auch Kapitel 4.8

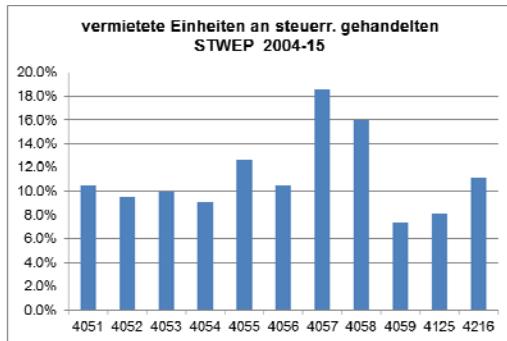


Abbildung 11: Anteil vermietete STWEP an allen steuerrelevant gehandelten STWEP in Basel 2004 – 2015 nach PLZ, Datenquelle: Steuerverwaltung Basel-Stadt, 2015, eigene Darstellung

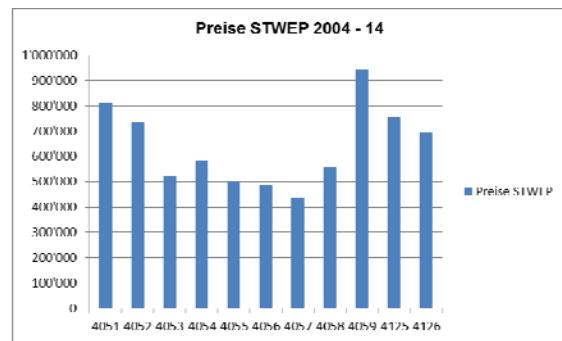


Abbildung 12: Durchschnittliche Preise für STWEP in Basel 2004 – 2015 nach PLZ, Datenquelle: Steuerverwaltung Basel-Stadt, 2015, eigene Darstellung

4.8 Selektion zweier Straßenzüge für die Fallstudie

Die Auswertung der steuerrelevanten Handänderungen wird herangezogen, um Straßenzüge, in denen viele Verkäufe getätigten wurden, für die Fallstudie zu selektieren. Das zweite Kriterium ist der Charakter des Quartiers. Dabei gelten das St. Johann, das Gundeldinger Quartier und das Matthäusquartier als solche unter Aufwertungsdruck. Zu den etablierten Quartieren zählen das St. Alban, in welchem das Villenviertel „Gellert“ als das traditionellste und vornehmste gilt, das Bruderholz sowie das Paulus und das Bachletten.

Im Einzelnen werden die Quartiere nicht detailliert behandelt. Die vorliegende Studie geht von den Straßen aus und beschreibt das Quartier als Kontext, soweit dies zum Verständnis nötig ist.

4.9 Die Quartiere der Stadt Basel

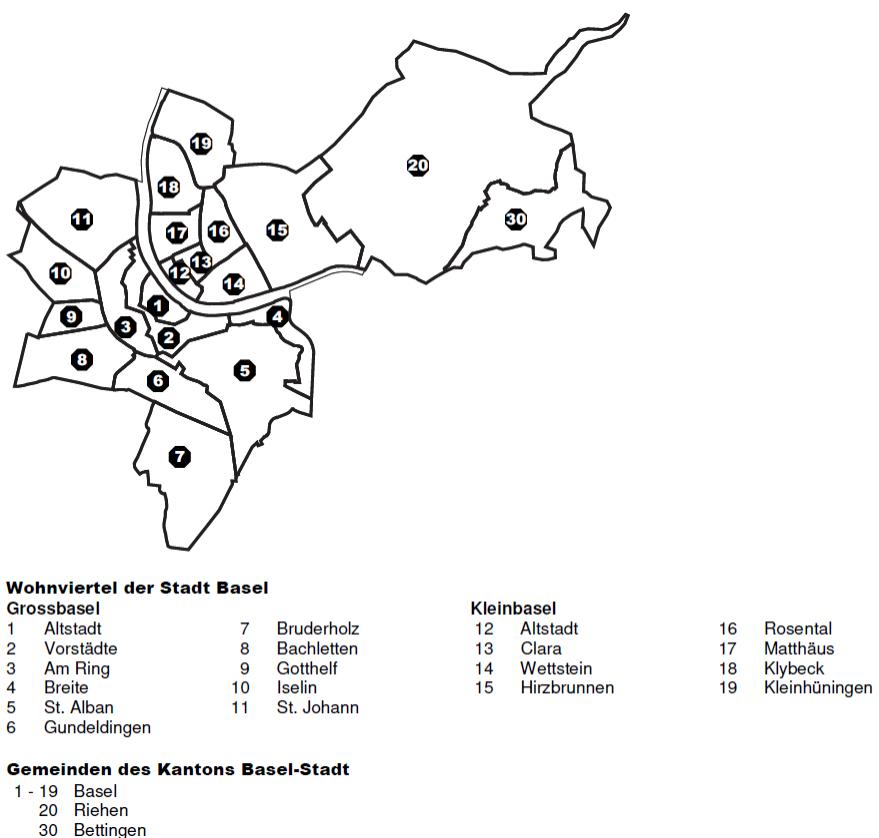


Abbildung 13: Die Basler Wohnviertel. Quelle: Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt, 2015 Basler Quartiere und Gemeinden. Basel

Die Stadt Basel ist in 19 Wohnviertel eingeteilt, nach denen auch die statistischen Erhebungen durchgeführt werden. Diese sind nicht deckungsgleich mit den PLZ-Kreisen. Zum Kanton Basel-Stadt gehören auch die Gemeinden Riehen und Bettingen. Das Stadtgebiet der südöstlich des Rheins gelegenen Wohnviertel wird als „Grossbasel“ bezeichnet, wogegen die Viertel auf der nordöstlichen Seite „Kleinbasel“ genannt werden.

Zu Image und Identität der Basler Wohnviertel sei an dieser Stelle auf eine aktuelle Studie der Basler Stadt- und Regionalforschung verwiesen.¹⁰³ Dabei wird auf die historisch angelegte „soziale Bruchlinie“ in der Wahrnehmung von Grossbasel und dem „minderen Basel (Kleinbasel)“¹⁰⁴ verwiesen. Die Grossbasler nehmen an Kleinbasel die Lebendigkeit und Lebensqualität zwar durchaus wahr, tun dies aber tendenziell pauschalisiert, was gewisse Problemzonen betrifft. Dagegen haben die

¹⁰³ Vgl. Schneider-Sliwa/Gloor et. al. 2012

¹⁰⁴ Ibid.

Kleinbasler tendenziell weniger eine Wahrnehmung von Grossbasel, weil sie sich dort auch weniger aufhalten. Für Kleinbasel wird denn in der Bewertung auch der Begriff „Melting Pot“¹⁰⁵ angeführt, was auf die eigene Wahrnehmung der Kleinbasler von ihrem Quartier als einer Reihe von „Mikroquartieren“¹⁰⁶ hindeutet.

Für die Fallstudie werden die Vogesenstrasse im St. Johann und die Gellertstrasse im St. Alban gewählt. Beide befinden sich auf der Grossbasler Seite, sind aber von Stadtentwicklungstendenzen unterschiedlich betroffen.

4.10 Die beiden Quartiere St. Johann und St. Alban im Vergleich

4.10.1 Das Wohnviertel St. Alban



Abbildung 14: Lage des Wohnviertels St. Alban. Quelle: Statistisches Amt Basel, 2015



Abbildung 15: Quartierradar St. Alban.
Quelle: Statistisches Amt Basel, 2015

Das St. Alban Quartier liegt im Südosten der Stadt. Es wurde in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts als gehobenes Wohnviertel gebaut. Das noch erhaltene St. Alban Tor führte einst aus der Stadt auf das bewaldete Plateau zwischen den Flüssen Rhein und Birs.¹⁰⁷ Das Wohnviertel erstreckt sich über den dichteren Wohnteil, der nördlich an die Vorstädte und an das Breite Quartier anstösst, bis über die Bahngeleise in das Industriegebiet Dreispitz, das ebenfalls in der Gründerzeit erbaut wurde.

¹⁰⁵ Vgl. Gloor et. al. 2012

¹⁰⁶ Ibid. 19

¹⁰⁷ Vgl. Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt 2015c

Das Villenviertel „Gellert“, welches das vornehme Wohnviertel der alteingesessenen Basler Familien bezeichnet, liegt im nordöstlichen Teil des Wohnviertels beim ehemaligen „Gellertgut“, welches an den heutigen Schwarzpark grenzt.

Bei einer Bevölkerungszahl von 10'890 liegt der Ausländeranteil bei 30.9 % und damit im Mittelfeld der Stadt. Der Anteil der Sozialhilfeempfänger liegt mit 2.32 % innerhalb der Stadt sehr tief (Stand 2013). Der Anteil Einpersonenhaushalte liegt mit 25.3 % im Mittelfeld. Der Altersquotient ist mit 49 % innerhalb Basels der höchste (Stand 2013)¹⁰⁸ und der Jugendquotient¹⁰⁹ liegt mit 27.8% (Stand 2014) im Mittel der Stadt. Die Fläche pro Wohnung liegt bei 95 m² und die Wohnfläche pro Kopf liegt bei 49.8 m². Beide Werte liegen im oberen Drittel innerhalb des Kantons (Stand 2014). Die Steuerreinnahmen (Einkommenssteuer) gehören mit 15'821.- CHF pro steuerpflichtige Person stadtweit zu den höchsten (Stand 2014).¹¹⁰

Das mittlere Baujahr der Gebäude liegt im Jahre 1939 und der Anteil an EFH bei 32 %. Mit 40.4 % ist der Anteil der Gebäude aus der Periode von 1900 bis 1939 am höchsten, gefolgt von der Periode zwischen 1940 und 1969 mit 31.3 %.¹¹¹ Die Grünflächen liegen mit einem Anteil von 32 % im Mittel der Stadt.¹¹² Die Wohnbautätigkeit im Wohnviertel führte in der Zeit von 1990 bis 2014, zu einer Zunahme des Wohnungsbestandes (Anzahl Wohnungen) von 11.7 %.¹¹³

Das Wohnviertel St. Alban ist als Zuzugsort für Senioren ab 65 Jahren ausgesprochen beliebt. Es konnte insgesamt seit 2005 am stärksten von innerkantonalen Umzügen profitieren. Neuerdings ist es auch bei Zuzüglern aus dem Vereinigten Königreich, Nordamerika und Australien beliebt.¹¹⁴

¹⁰⁸ Altersquotient: Anteil der über 64-jährigen Personen an den 16 bis unter 65-Jährigen Personen des Wohnviertels. Vgl.: Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt (Hrsg.) (2015). Quartieradar 2015. Basel

¹⁰⁹ Jugendquotient: Anteil der unter 16-jährigen Personen an den 16 bis unter 65-jährigen Personen des Wohnviertels. Vgl.: Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt (Hrsg.) (2015). Quartieradar 2015. Basel

¹¹⁰ Quelle: Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt 2015c

¹¹¹ Quelle: Gebäude- und Wohnungsregister des Kantons Basel-Stadt

¹¹² Grünflächen: Anteil der Grünflächen an der gesamten Fläche des Wohnviertels (Stand 2001). Quelle: Amtliche Vermessung des Kantons Basel-Stadt.

¹¹³ Quelle: Gebäude- und Wohnungsregister des Kantons Basel-Stadt

¹¹⁴ Vgl. Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt 2015b

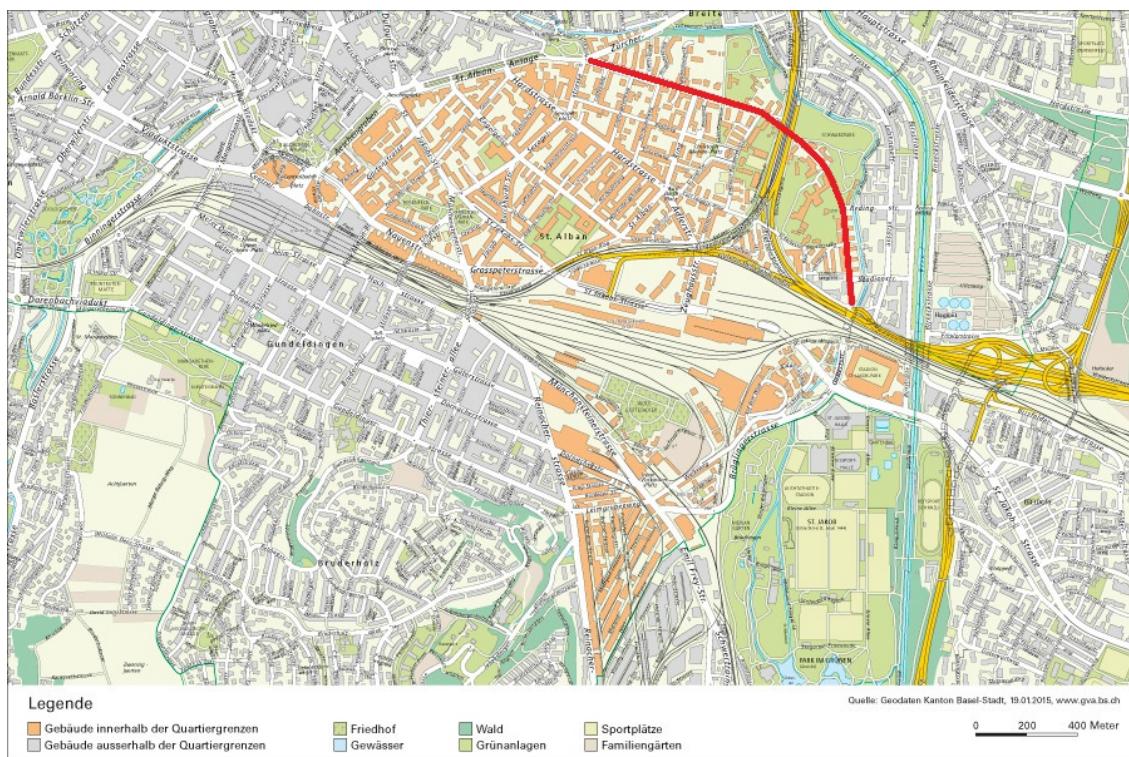


Abbildung 16: Das Wohnviertel St. Alban auf dem Stadtplan und die Gellertstrasse. Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt, 2015, eigene Darstellung

Die Gellertstrasse (rot im Plan markiert), welche in der Fallstudie näher betrachtet wird, zieht sich abgehend von der St. Alban-Vorstadt durch den nördlichen Teil über die Autobahn (Osttangente) hinunter vor den Durchgang durch den Autobahnviadukt beim St. Jakobs-Stadion. Die Bebauung entlang der Gellertstrasse ist von mittlerer bis geringer Dichte.

4.10.2 Das Wohnviertel St. Johann



Abbildung 17: Lage des Wohnviertels St. Johann.
Quelle: Statistisches Amt Basel, 2015

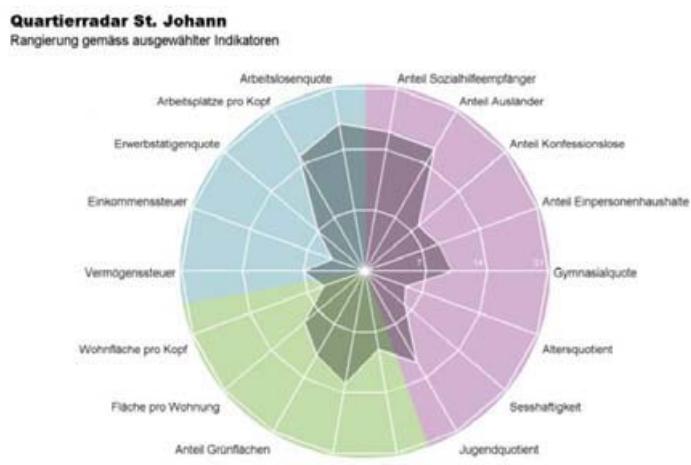


Abbildung 18: Quartierradar St. Johann.
Quelle: Statistisches Amt Basel, 2015

Das heutige Wohnviertel St. Johann ist der nördlichste Teil des alten gleichnamigen Stadtquartiers, wie es bis 1904 existierte.¹¹⁵ Es erstreckt sich heute vom St. Johanns-Ring nordwestlich bis an die französische Landesgrenze. Das Quartier wird als eines mit „zwei Gesichtern“¹¹⁶ beschrieben: Nördlich der Nordtangente erstreckt sich ein Gebiet mit Industriebauten (u.a. der „Campus des Wissens“ des Pharmakonzerns Novartis). Dort befinden sich Nutzungen, die in der Stadt selber nicht erwünscht waren, wie ein Gaswerk, ein Schlachthof, eine Kehrichtverbrennung etc. Südlich der Nordtangente befindet sich der „beschauliche“ Wohnteil.¹¹⁷ Im Weiteren wird also gemäss dem lokalen Sprachgebrauch vom sog. „Oberen St. Johann“ (oder: „Äusseres“) und vom „Unteren St. Johann“ gesprochen.

Bei einer Bevölkerungszahl von 18'958 liegt der Ausländeranteil bei 43.8 % im oberen Drittel der Stadt. Der Anteil der Sozialhilfeempfänger liegt mit 6.57 % innerhalb der Stadt im oberen Mittelfeld (Stand 2013). Der Anteil der Einpersonenhaushalte liegt wie

¹¹⁵ Vgl. Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt 2015c

¹¹⁶ ibid.

¹¹⁷ Ibid.

auch beim St. Alban Quartier mit 23.1 % im Mittel der Stadt. Der Altersquotient ist mit 22.5 % innerhalb Basels tiefer (Stand 2013)¹¹⁸ und der Jugendquotient liegt mit 25.4 % (Stand 2014) im Mittel der Stadt.¹¹⁹

Die Fläche pro Wohnung liegt bei 72.7 m² und die Wohnfläche pro Kopf liegt bei 36.6 m². Beide Werte liegen im unteren Drittel im Vergleich zur übrigen Stadt (Stand 2014).

Die Steuerreinnahmen (Einkommenssteuer) gehören mit 6'181.- CHF pro steuerpflichtige Person stadtweit deutlich zu den tiefsten (Stand 2014).

Das mittlere Baujahr der Gebäude liegt im Jahre 1933, der Anteil der EFH bei 24.8 %.

Mit 58.1 % ist der Anteil der Gebäude aus der Periode von 1900 bis 1939 deutlich am höchsten, gefolgt von der Periode von 1940 bis 1969 mit 19.6 %.¹²⁰ Die Grünflächen liegen mit einem Anteil von 27 % im Mittel der Stadt. Die Wohnbautätigkeit im Wohnviertel führte in der Zeit von 1990 bis 2014, gemessen an der Wohnungszahl, zu einer Zunahme von 9.7 %.¹²¹

Das St. Johann gehört mit dem Matthäus und Gundeldingen zu den wichtigsten Zuzugsquartieren des Kantons Basel-Stadt. Dies wird auf deren Grösse und das relativ grosse jeweilige Wohnungsangebot zurückgeführt. 15 bis 19-jährige Zugezogene wählten relativ häufig das St. Johann. Die Zuzügler in diese Quartiere ziehen üblicherweise nach Möglichkeit bald innerhalb des Kantons wieder um. Das St. Johann verzeichnet aber 2014 keinen Umzugsverlust mehr in andere Kantonsgebiete.¹²²

¹¹⁸ Altersquotient: Anteil der über 64-jährigen Personen an den 16 bis unter 65-Jährigen Personen des Wohnviertels. Vgl.: Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt (Hrsg.) (2015). Quartierradar 2015. Basel

¹¹⁹ Jugendquotient: Anteil der unter 16-jährigen Personen an den 16 bis unter 65-jährigen Personen des Wohnviertels. Vgl.: Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt (Hrsg.) (2015). Quartierradar 2015. Basel

¹²⁰ Quelle: Gebäude- und Wohnungsregister des Kantons Basel-Stadt (GWR)

¹²¹ Grünflächen: Anteil der Grünflächen an der gesamten Fläche des Wohnviertels (Stand 2001). Quelle: Amtliche Vermessung des Kantons Basel-Stadt.

¹²² Vgl. Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt 2015b

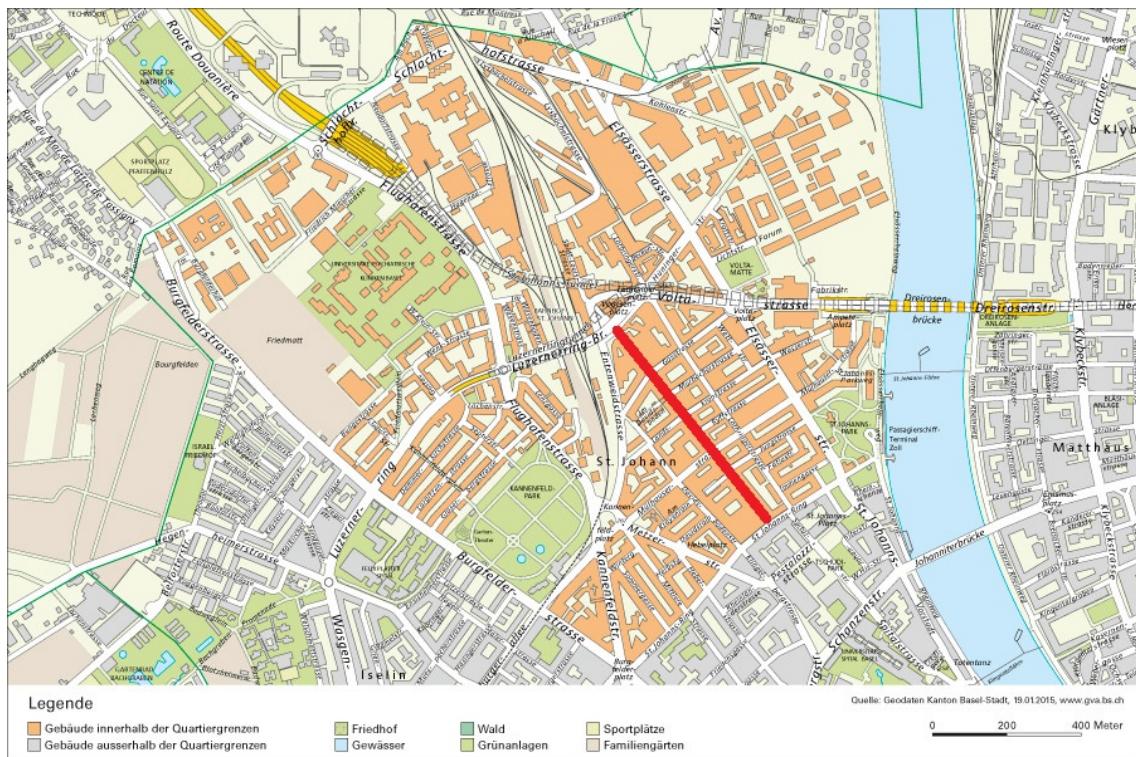


Abbildung 19: Das Wohnviertel St. Johann und die Vogesenstrasse. Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt, 2015, eigene Darstellung

Die Vogesenstrasse (rot im Plan markiert), die als zweite Strasse für die Fallstudie ausgesucht wird, zieht sich ausgehend vom St. Johanns-Ring parallel zur Elsässerstrasse durch den eigentlichen Wohnteil des Unteren St. Johanns und endet beim Vogesenplatz, der mit der Verlegung der Nordtangente bis 2006 massiv verkehrsberuhigt wurde. Die Bebauung hat entlang der ganzen Vogesenstrasse eine relativ hohe städtische Dichte.

4.10.3 Das St. Johann Quartier und die Aufwertungsdebatte in Basel

Mit der Verlegung Nordtangente in den 2000er Jahren wird eines der großen Stadtaufwertungsprojekte der Stadt Basel, welche beidseits des Rheins geplant sind, realisiert. Vom Durchgangsverkehr befreit, erhöhte sich die Lebensqualität im Wohnviertel deutlich, wofür aber langjährige Belastungen durch Baulärm und -verkehr in Kauf genommen werden mussten. Zur Begleitung der Aufwertungsmassnahmen wird ein umfassendes Entwicklungsprogramm lanciert, für das 2005 vom Regierungsrat unter dem Titel „Stadtentwicklung Basel-Nord“ (inkl. Kleinbasler Seite) auf die Dauer von 5 Jahren insgesamt 375 Millionen CHF freigegeben wurden. Damit wird das Gebiet Basel-Nord (inkl. Kleinbasler Seite) zu einem der vorrangigen Entwicklungsgebiete für

die Verwaltung und das entsprechende Programm folgt unmittelbar auf das Projekt Integrale Aufwertung Kleinbasel (IAK).¹²³

In der Folge wird das St. Johann als eines der typischen, vom Aufwertungsdruck (Gentrifizierung) betroffenen Wohnviertel diskutiert. Es dürfte eines der am besten erforschten Wohnviertel Basels in dieser Zeit sein. Es wurde u.a. im Rahmen des Forschungsprogramms NFP 54 (2007) eingehend untersucht.¹²⁴

Die bauliche Entwicklung seit den 60er Jahren ist eine wechselvolle und als prägende Momente gelten neben der Verlegung der Nordtangente verschiedene Bauprojekte. In den 60er Jahren wurden im Unteren St. Johann verschiedene ältere Häuser zugunsten von Betonbauten mit Kleinwohnungen abgerissen, was sich bis in die 80er Jahre fortgesetzt hat. Zu nennen ist von den einzelnen Wohnbauprojekten die Wohnbausiedlung „Davidsboden“ mit 160 Wohnungen (1989).¹²⁵ In den 90er Jahren wurden auf dem Bertram-Areal und dem Gebiet der alten Stadtgärtnerei und des alten Schlachthofs Wohnsiedlungen mit einem Altersheim erbaut.¹²⁶ Der St. Johanns-Park blieb dabei als Erholungsraum frei bestehen. Im Oberen St. Johann wurden rund um den Voltaplatz größere Wohnbauprojekte in Zusammenarbeit der Verwaltung mit privaten Investoren realisiert.¹²⁷

Der Pharmakonzern Novartis plant und realisiert seit 2001 im Oberen St. Johann den „Campus des Wissens“, in dem schlussendlich bis zu 10‘000 Personen beschäftigt werden sollen.¹²⁸

Diese Entwicklung wird begleitet von einer Vielzahl von Initiativen der städtischen Behörden, aber auch privater Institutionen wie der Christoph Merian-Stiftung (CMS) und dem Zukunftsszenario „Werkstadt Basel“, welche allein 19 Projekte lanciert.¹²⁹ Das Quartier wird zu dieser Zeit des Wandels als sog. „Durchgangsquartier“ bezeichnet und dessen Qualität und Image werden ambivalent beurteilt. In der Zeit von 1980 bis 1995 hat die ausländische Bevölkerung aus den neueren Herkunftsländern

¹²³ Vgl. <http://www.bs.ch/news/2005-03-01-mm-33059.html>, nachgeschlagen am 24.07.2015

¹²⁴ Vgl. Schürch/Sartoris/Drilling 2007

¹²⁵ Vgl. Gysi/Hugentobler/Pfäffli/Blass 2001

¹²⁶ Vgl. Schürch/Sartoris/Drilling 2007

¹²⁷ Vgl. <http://www.voltacenter.ch/>, nachgeschlagen am 24.07.2015

¹²⁸ Vgl. <https://www.novartis.ch/de/ueber-uns/novartis-standorte-in-der-schweiz/novartis-campus/campusprojekt>, nachgeschlagen am 24.07.2015

¹²⁹ Vgl. <http://www.werkstadt-basel.ch/>, nachgeschlagen am 24.07.2015

(Nachfolgestaaten des ehemaligen Jugoslawiens, sowie Türkei) zugenommen, wobei es ausgeprägte räumliche Konzentrationen gibt.¹³⁰

Der damalige Kantonsbaumeister befindet 2006 „(...) dass im Zug jahrelanger Bauarbeiten (an der Nordtangente, Anm. d. Verfassers) viele wegziehen und die Grundeigentümer nicht mehr in die Gebäude investieren.“¹³¹ Aber dieselbe Stelle prognostiziert vor dem Hintergrund der Entwicklungen um die Volta-Mitte, also den Äußenen St. Johann, mit Unterstützung von Investoren: „Gerade das Äußere St. Johann wird ab 2008 wieder wohnlich werden.“¹³²

Man könnte also vermuten, dass das St. Johann sich in der Zeit des Beobachtungszeitraums der vorliegenden Untersuchung in einer wechselvollen und tiefgreifenden Entwicklung von der vernachlässigten „A-Stadt“ hin zur gentrifizierten, bevorzugten Stadt befindet.

4.11 Fallstudien: Handänderungen der Jahre 2004 – 2015

4.11.1 STWEP an der Vogesenstrasse

	Anzahl tot.		selbstg.		vermietet	
St Johann Quartier	(n Whg)	(%)	(n Whg)	(%)	(n Whg)	(%)
STWEP Bestand per 1.7.2015*	677	100.0 %	474	70%	203	30%
Vogesenstrasse						
STWEP Bestand per 1.7.2015*	89	100.0 %	62	69.7 %	27	30.3 %
Total Handänderungen 2004-15 STWEP**	39	43.8 %				
Total Handänderungen 2004-15 STWEP	39	100.0 %				
Steuerrelevant**	33	84.6 %	29	87.9 %	4	12.1 %
Nicht steuerrelevant***	6	15.4 %	k.A.		k.A.	
Total Handänderungen 2004-15 STWEP	39	100.0 %				
STWEP-Begründungen 2004-15**	18	46.2 %				
Anteil steuerr. an Begründungen**	12	30.8 %	12	100.0 %	0	0.0 %
Anteil nicht steuerr. an Begründungen***	6	15.4 %	k.A.		k.A.	
Total Handänderungen 2004-15 STWEP	39	100.0 %				
Anteil STWEP-Verkäufe steuerr/n. steuerr.	39	100.0 %	k.A.		k.A.	
Anteil Erbgang/Schenkungen in Familie***	0	0.0 %	k.A.		k.A.	

Tabelle 3: Handänderungen von STWEP an der Vogesenstrasse, Datenquellen: *Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt, ** Steuerverwaltung des Kantons Basel-Stadt, ***Vermessungs- und Grundbuchamt des Kantons Basel-Stadt, eigene Darstellung

¹³⁰ Vgl. Schürch/Sartoris/Drilling 2007

¹³¹ Zit. Kantonsbaumeister, in: Schürch/Sartoris/Drilling 2007, S.13

¹³² Ibid.

Insgesamt haben 44 % des aktuellen Bestandes an STWEP an der Vogesenstrasse innerhalb der Jahre von 2004 bis 2015 die Hand geändert (Stand 1.7.2015). Im Beobachtungszeitraum wurden keine STWEP innerhalb der Familie durch Erbgang, Schenkung oder dergl. weitergegeben. Per 2015 sind 30 % der STWEP an der Vogesenstrasse vermietet. Von den innerhalb der Jahre 2004 bis 2015 gehandelten STWEP (steuerrelevant) sind zum Zeitpunkt der Handänderung 12 % vermietet, also weniger als der aktuelle Durchschnitt innerhalb des Wohnviertels. Von allen 39 von Handänderungen betroffenen STWEP, betrafen 18, oder 46 %, STWEP-Begründungen, also weniger als die Hälfte. Mehr als die Hälfte betrafen demnach Verkäufe bestehender STWEP.

Die Eigentumsquote an der Vogesenstrasse erhöhte sich durch die STWEP-Begründungen der Jahre 2004 bis 2015 gemessen an allen Wohneinheiten, die im Eigentum bewohnt sind, um 17.1 %. Gemessen nur an den STWEP-Einheiten, erhöhte sich die Quote um 20.2 %.

	Anzahl tot.		selbstg.		vermietet	
St. Johann Quartier	(n Whg)	(%)	(n Whg)	(%)	(n Whg)	(%)
Selbstbew. Eigentum per 1.7.2015*	1108	100.0 %	905	81.7 %	203	18.3 %
Vogesenstrasse						
Selbstbew. Eigentum per 1.7.2015*	105	100.0 %	78	74.3 %	27	25.7 %
Anteil STWE-Begründungen**	18	17.1 %				
Anteil Begr. an steuerr.**	12	66.7 %	12	100.0 %	0	0.0 %
Anteil Begr. an nicht steuerr.***	6	33.3 %				
Veränderung der Eigentumsquote STWE	20.2 %	Gemessen an n-STWE-Einheiten				
Veränderung der Eigentumsquote Total	17.1 %	Anteil an n-Wohneinheiten im Eigentum bewohnt				

Tabelle 4: Veränderung der Eigentumsquote an der Vogesenstrasse, Datenquellen: *Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt, ** Steuerverwaltung des Kantons Basel-Stadt, ***Vermessungs- und Grundbuchamt des Kantons Basel-Stadt, eigene Darstellung

Zu erwähnen ist, dass von den 39 alleine 14 Handänderungen bei einer einzigen Liegenschaft stattfanden. Auch die drei Wiederverkäufe fallen darunter. Von den Käufern waren 10 Schweizer. Die übrigen stammen in zwei Fällen aus Sri Lanka und in je einem Fall aus Italien und Deutschland. Interessant wäre es, mit Stichproben derartige Gebäude als Einheiten von Fallstudien zu verfolgen.

Die Kaufpreise der STWEP an der Vogesenstrasse bewegen sich in den Jahren von 2004 bis 2015 zwischen CHF 55'000.- und CHF 905'000.-. Der Durchschnittspreis beträgt CHF 312'000.-.

Von den drei Wiederverkäufen (Repeated Sales), die alle innerhalb einer größeren Liegenschaft anfielen, betragen die Preisaufschläge zwischen Kauf und Verkauf

zwischen 22 % und 100 %. Diese Wiederverkäufe fanden auf einem relativ tiefen, für den unmittelbaren Kontext unterdurchschnittlichen Preisniveau von CHF 110‘000.- bis CHF 300‘000.- statt (Wiederverkaufspreis).

Vogesenstrasse STWEP 2004 - 15	Käufer		Verkäufer	
Handänderungen Total	39	100.0 %	39	100.0 %
Anteil Private	38	97.4 %	26	66.7 %
Anteile Investoren	1	2.6 %	13	33.3 %
Handänderungen Total	39	100.0 %	39	100.0 %
Anteil CH	24	61.5 %	31	79.5 %
Anteile CH/Ausländer	2	5.1 %	8	20.5 %
Anteile Ausländer	13	33.3 %	0	0.0 %

Tabelle 5: Erhebung der Handänderungen von STWEP an der Vogesenstrasse. Datenquellen: Steuerverwaltung des Kantons Basel-Stadt, Vermessungs- und Grundbuchamt des Kantons Basel-Stadt, eigene Darstellung

Bei den Käufern von STWEP-Einheiten an der Vogesenstrasse handelt es sich mit einer Ausnahme durchweg um Privatpersonen. Von den Verkäufern sind ein Drittel professionelle Firmen und zwei Drittel Privatpersonen. Hierbei fällt ein Schweizer Projektentwickler auf, der gleich bei drei Objekten auftritt. Das Durchschnittsalter der Käufer beträgt 45 Jahre. 61.5 % der Verkäufer und beinahe 80 % der Verkäufer von STWEP sind Schweizer. Bei den übrigen ist mindestens ein Teil der Partei aus dem Ausland.

Der durchschnittliche Einheitspreis einer von ausländischen Käufern gekauften STWEP (Total 13 nur aus dem Ausland) beträgt rund CHF 339‘000.-. Der von Schweizer Käufern (mindestens ein Teil Schweizer, total 22) bezahlte Einheitspreis beträgt im Durchschnitt rund CHF 327‘000.-. (Differenz Anzahl Käufe: bei drei Handänderungen fehlen die Preisangaben). Somit betragen die Anteile der STWEP-Käufe durch Schweizer oder Käufer aus dem Ausland an der Vogesenstrasse rund ein Drittel (aus dem Ausland) zu zwei Dritteln (mind. zu einem Teil Schweizer).

Bei den Handänderungen bei den STWEP, bei denen Käufer aus dem Ausland mindestens mit einem Teil vertreten sind, sind von den Herkunftsländern bei neun Fällen Deutschland, bei zwei Österreich, bei zwei Sri Lanka und je einmal Slowenien und Italien zu nennen. Deutschland ist als Herkunftsland von ausländischen STWEP-Käufern an der Vogesenstrasse somit klar am stärksten vertreten.

Von den sieben von Eigentümern aus dem Ausland verkauften STWEP sind zwei in Schweizer Hände gelangt. Die anderen fünf wurden von ausländischen Eigentümern an Parteien mit mindestens einem ausländischen Teil verkauft. Als Herkunftsländer der Verkäufer sind in vier Fällen Deutschland und je einmal Italien, die Türkei und Kasachstan zu nennen. Die mit großem Abstand (beinahe 50 % höher wie der nächsttiefer Kaufpreis) teuerste, in der Vogesenstrasse in der Zeit von 2004 bis 2015 gehandelte STWEP gelangte von deutscher in deutsche Hand.

Auffallend bei den Kaufverträgen der Handänderungen an der Vogesenstrasse ist der vielfach genannte akademische Grad oder der mindestens ausgesprochen akademische Hintergrund, bzw. Beruf der Käuferschaften. Darin besteht eine deutliche Abweichung gegenüber den Kaufverträgen von der Gellertstrasse. Da aber die einheitliche formale Ausfertigung der Kaufverträge zu diesem Aspekt nicht geprüft werden konnte, sowie keine weiteren Daten vorhanden sind, dies zu überprüfen wird dies nicht weiter ausgewertet.

Von der räumlichen Verteilung her fällt auf, dass sich 27 der 39 zwischen 2004 und 2015 gehandelten STWEP im Bereich zwischen Kreuzung Landskronstrasse/Vogesenstrasse und dem Vogesenplatz befinden. Wenn man beachtet, dass in diesem Bereich die Wohnüberbauung Davidsboden auf einer Strassenseite alleine eine ganze Blockbreite besetzt, kann innerhalb der Vogesenstrasse von einer hohen räumlichen Konzentration in der oberen Hälfte der Vogesenstrasse zum Voltaplatz hin gesprochen werden. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass 15 dieser STWEP Teil einer Liegenschaft sind, die als „Marktplatz“ für frei gehandelte STWEP zwischen 2011 und 2015 besonders auffällig ist. Hier fanden denn auch die 3 Wiederverkäufe innerhalb des Beobachtungszeitraums statt. Diese Liegenschaft stammt aus der Bauperiode der 1970'er Jahre.

4.11.2 STWEP an der Gellertstrasse

	Anzahl tot.	(n Whg)	(%)	selbstg.	(n Whg)	(%)	vermietet	(n Whg)	(%)
St Alban Quartier									
STWE Bestand per 1.7.2015	602	100.0 %		530	88.0 %		72	12.0 %	
Gellertstrasse									
STWE Bestand per 1.7. 2015	121	100.0 %		109	90.1 %		12	9.9 %	
Total Handänderungen 2004-15 STWEP**	47	38.8 %							
Total Handänderungen 2004-15 STWEP*	47	100.0 %							
Steuerrelevant	39	83.0 %		38	97.4 %		1	2.6 %	
Nicht steuerrelevant***	8	17.0 %		k.A.			k.A.		
Total Handänderungen 2004-15 STWEP*	47	38.8 %							
STWEP-Begründungen 2004-15**	14	29.8 %							
Anteil steuerr. an Begründungen**	14	29.8 %		14	100.0 %		0	0.0 %	
Anteil nicht steuerr. an Begründungen***	0	0.0 %		k.A.			k.A.		
Total Handänderungen 2004-15 STWEP*	47	100.0 %							
Anteil STWEP-Verkäufe steuerr/n. steuerr.	39	83.0 %		38	97.4 %		1	2.6 %	
Anteil Erbgang/Schenkungen in Familie***	8	17.0 %		k.A.			k.A.		

Tabelle 6: Handänderungen von STWEP an der Gellertstrasse, Datenquellen: *Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt, ** Steuerverwaltung des Kantons Basel-Stadt, ***Vermessungs- und Grundbuchamt des Kantons Basel-Stadt, eigene Darstellung

Insgesamt haben knapp 40 % des aktuellen Bestandes an STWEP an der Gellertstrasse innerhalb der Jahre 2004 bis 2015 die Hand geändert (Stand 1.7.2015). Im Beobachtungszeitraum wurde rund ein Sechstel (17 %) der STWEP innerhalb der Familie durch Erbgang, Schenkung oder dergl. weitergegeben. Per 2015 sind 10 % der STWEP an der Gellertstrasse vermietet. Also ist der größte Teil der STWEP von ihren Besitzern auch bewohnt. Von den innerhalb der Jahre 2004 bis 2015 gehandelten STWEP (steuerrelevant) ist zum Zeitpunkt der Handänderung gerade eine vermietet. Also wurden die im Beobachtungszeitraum 2004 bis 2015 gekauften STWEP fast ausschließlich für eigene Wohnzwecke gekauft. Von allen 47 der von Handänderungen betroffenen STWEP betrafen 14, oder 30 %, STWEP-Begründungen. Es handelt sich also um rund ein Drittel.

Gemessen an allen Wohneinheiten, die im Eigentum bewohnt sind, erhöhte sich die Eigentumsquote an der Vogesenstrasse durch die STWEP-Begründungen der Jahre 2004 bis 2015 um 10.9 %. Gemessen nur an den STWEP-Einheiten, erhöhte sich die Quote um 11.6 %.

	Anzahl tot.		selbstg.		vermietet	
	(n Whg)	(%)	(n Whg)	(%)	(n Whg)	(%)
St Johann Quartier						
Selbstbew. Eigentum per 1.7.2015*	1108	100.0 %	905	81.7 %	203	18.3 %
Vogesenstrasse						
Selbstbew. Eigentum per 1.7.2015*	105	100.0 %	78	74.3 %	27	25.7 %
Anteil STWE-Begründungen**	18	17.1 %				
Anteil Begr. an steuerr.**	12	66.7 %	12	100.0 %	0	0.0 %
Anteil Begr. an nicht steuerr.***	6	33.3 %				
Veränderung der Eigentumsquote STWE	20.2 %	Gemessen an n-STWE-Einheiten				
Veränderung der Eigentumsquote Total	17.1 %	Anteil an n-Wohneinheiten im Eigentum bewohnt				

Tabelle 7: Veränderung der Eigentumsquote an der Gellertstrasse, Datenquellen: *Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt, ** Steuerverwaltung des Kantons Basel-Stadt, ***Vermessungs- und Grundbuchamt des Kantons Basel-Stadt, eigene Darstellung

Zu erwähnen ist, dass von den 47 Handänderungen alleine 18 bei einer einzigen Liegenschaft stattfanden. Auch die drei Wiederverkäufe fallen darunter. Von den Käufern waren 12 Schweizer. Die übrigen stammen in zwei Fällen aus Deutschland und je einmal aus England, Belgien, Österreich und Polen.

Insgesamt gesehen scheinen im Gellert bezüglich der Nationalitäten „eindeutigere“ Verhältnisse zu herrschen als im St. Johann. Eigentümerschaften mit gemischten Nationalitäten Schweiz-Ausland kommen bei den STWEP unter den Käufern einmal und bei den Verkäufern in diesem Beobachtungszeitraum gar nicht vor.

Die Kaufpreise der STWEP an der Gellertstrasse bewegen sich in den Jahren 2004 bis 2015 zwischen CHF 100‘000.- und CHF 1‘740‘000.-. Der Durchschnittspreis beträgt CHF 705‘000.-.

Von den drei Wiederverkäufen (Repeated Sales), die alle innerhalb einer größeren Liegenschaft anfielen, betragen die Preisaufschläge zwischen Kauf und Verkauf zwischen -1 % und 19 %. Also musste in einem Fall ein Verlust in Kauf genommen werden. Diese Wiederverkäufe fanden auf einem für das St. Alban mittleren Preisniveau statt und bewegten sich von CHF 495‘000.- bis CHF 940‘000.- (Wiederverkaufspreis).

Gellertstrasse STWEP 2004 - 15	Käufer		Verkäufer	
Handänderungen Total	47	100.0 %	47	100.0 %
Anteil Private	46	97.9 %	28	59.6 %
Anteile Investoren	1	2.1 %	19	40.4 %
Handänderungen Total				
Anteil CH	35	74.5 %	43	91.5 %
Anteile CH/Ausländer	1	2.1 %	0	0.0 %
Anteile Ausländer	11	23.4 %	4	9.3 %

Tabelle 8: Handänderungen von STWEP an der Gellertstrasse. Datenquellen: Steuerverwaltung des Kantons Basel-Stadt, Vermessungs- und Grundbuchamt des Kantons Basel-Stadt, eigene Darstellung

Die Käufer von STWEP-Einheiten an der Gellertstrasse sind mit einer Ausnahme alles Privatpersonen. Von den Verkäufern sind rund 40 % Investoren und 60 % Private. Das Durchschnittsalter der Käufer beträgt 52 Jahre. Über 90 % der Verkäufer und über 75 % der Käufer von STWEP sind Schweizer. Bei den übrigen ist mindestens ein Teil der Partei Ausländer.

Der durchschnittliche Einheitspreis einer von Ausländern gekauften STWEP (Total 11, nur Ausländer) beträgt rund CHF 1'022'000.-. Der von Schweizer Käufern (mindestens ein Teil Schweizer, total 20) bezahlte Einheitspreis beträgt im Durchschnitt rund CHF 623'000.-. Dies deutet auf eine sehr exklusive ausländische Käuferschaft hin. Somit ist das Verhältnis bei den STWEP-Käufen zwischen Schweizern und Ausländern an der Gellertstrasse rund ein Viertel (Ausländer) zu drei Vierteln (mind. zu einem Teil Schweizer).

Bei den Handänderungen, bei denen ausländische Käufer mindestens mit einem Teil vertreten sind, sind von den Herkunftsländern zweimal Deutschland und Grossbritannien und je einmal Österreich, Australien, Frankreich, Irland, Holland und Polen zu nennen.

Von den vier von ausländischen Eigentümern verkauften STWEP sind drei in Schweizer Hände (bedeutet: im Fall von mehreren beteiligten Personen keine ausländische Herkunft) gelangt. Die andere ging in polnische Hände. Von den Herkunftsländern der Verkäufer sind zweimal Deutschland und je einmal Belgien und Holland zu nennen. Die zwei mit relativ großem Abstand teuersten STWEP-Einheiten (rund 30 % höher wie der nächsttiefere Kaufpreis), die an der Gellertstrasse in der Zeit von 2004 bis 2015 gehandelt wurden, gelangten von Schweizer Hand je einmal in schweizerisch-deutschen bzw. in irischen Besitz.

Von der räumlichen Verteilung her gibt es auch an der Gellertstrasse eine Konzentration von 18 Handänderungen innerhalb einer Überbauung östlich der Autobahntangente. Zu diesen gehören auch die drei Wiederverkäufe innerhalb dieser Zeit. Es scheint also auch in etablierten Quartieren relativ „bewegliche“ Liegenschaften zu geben.

4.11.3 MFH an der Vogesenstrasse

Vogesenstrasse MFH				
Handänderungen 2004 - 15	29	100.0 %		
Verkäufe, andere	15	51.7 %		
Erbgang/Schenkungen	14	48.3 %		
Handänderungen 2004 - 15				
Innerhalb Familie	14	48.3 %		
Sonstige Verkäufe	15	51.7 %		
		Käufer	Verkäufer	
Verkäufe 2004-15	16	100.0 %	16	100.0 %
Anteil Private	11	68.8 %	10	62.5 %
Anteile Inv.	5	31.3 %	6	37.5 %
		Käufer	Verkäufer	
Verkäufe 2004-15	16	100.0 %	16	100.0 %
Anteil CH	11	68.8 %	12	75.0 %
Anteile CH/Ausl.	0	0.0 %	0	0.0 %
Anteile Ausländer	5	31.3 %	4	25.0 %

Tabelle 9: Handänderungen von MFH an der Vogesenstrasse, Datenquellen: Steuerverwaltung des Kantons Basel-Stadt, Vermessungs- und Grundbuchamt des Kantons Basel-Stadt, eigene Darstellung

Insgesamt erfuhren 29 MFH an der Vogesenstrasse im Zeitraum von 2004 bis 2015 eine Handänderung. Bei den Verkäufen waren drei Viertel der Käufer und zwei Drittel der Verkäufer Privatpersonen. Investorenfirmen sind an der Vogesenstrasse bei den Renditeliegenschaften weniger präsent und per Saldo fanden mehr MFH den Weg von Investorenfirmen zu Privatpersonen wie umgekehrt.

81 % der Verkäufer und 88% der Käufer sind Schweizer. Aus dem Ausland sind bei den Käufern 3 bzw. 19 % und bei den Verkäufern 2 bzw. 13 %. Bezuglich der Herkunftsländer sind bei den 4 Verkäufern ausländischer Herkunft zweimal Deutschland und je einmal Österreich und Kroatien zu nennen, bei den Käufern dreimal Deutschland und je einmal Italien und Grossbritannien. Per Saldo findet eine Liegenschaft mehr den Weg von ausländischem in schweizerisches Eigentum als umgekehrt. Zwei der gehandelten Liegenschaften verblieben in ausländischer Hand. Davon wechselten je eine von deutscher und eine von österreichischer Hand in deutsche Hände.

Die MFH an der Vogesenstrasse, die im Zeitraum von 2004 bis 2015 eine Handänderung erfahren haben, wurden je rund zur Hälfte verkauft und vererbt, bzw. innerhalb der Familie geschenkt. Von den 14 MFH an der Vogesenstrasse, die innerhalb der Familie vererbt, geschenkt, oder verkauft werden, sind 10 in der Zeit zwischen 2005

und 2010 übergegangen. Ein Einmaleffekt im Vorfeld der Erbschaftssteuerinitiative, die 2014 zur Abstimmung kam, kann zum großen Teil ausgeschlossen werden.

Kaufpreise werden keine verglichen, weil dazu die nötigen Vergleichsangaben nicht aufgenommen sind (BGF, NF etc).

4.11.4 MFH an der Gellertstrasse

Gellertstrasse MFH				
Handänderungen 2004 - 15	16	100.0 %		
Verkäufe, andere	12	75.0 %		
Erbgang/Schenkungen	4	25.0 %		
Handänderungen 2004 - 15				
Innerhalb Familie	6	37.5 %		
Sonstige Verkäufe	10	62.5 %		
		Käufer	Verkäufer	
Verkäufe 2004-15	12	100.0 %	12	100.0 %
Anteil Private	1	8.3 %	2	16.7 %
Anteile Inv.	11	91.7 %	10	83.3 %
		Käufer	Verkäufer	
Verkäufe 2004-15	12	100.0 %	12	100.0 %
Anteil CH	12	100.0 %	12	100.0 %
Anteile CH/Ausl.	0	0.0 %	0	0.0 %
Anteile Ausländer	0	0.0 %	0	0.0 %

Tabelle 10: Handänderungen von MFH an der Gellertstrasse, Datenquellen: Steuerverwaltung des Kantons Basel-Stadt, Vermessungs- und Grundbuchamt des Kantons Basel-Stadt, eigene Darstellung

Insgesamt erfuhrn 16 MFH an der Gellertstrasse im Zeitraum von 2004 bis 2015 eine Handänderung. Von den Verkäufern sind mehr als zwei Drittel Investorenfirmen. Bei den Käufern sind mit einer Ausnahme alles Investorenfirmen. Per Saldo fanden mehr MFH den Weg von Privatpersonen zu Investorenfirmen.

Von den Verkäufern waren wie bei den Käufern alles Schweizer Private oder Investoren. Per Saldo verblieben alle in der Zeit zwischen 2004 und 2015 gehandelten MFH in schweizerischem Eigentum.

Von den 6 MFH an der Gellertstrasse, die innerhalb der Familie vererbt, geschenkt, oder verkauft wurden, sind 4 in der Zeit zwischen 2011 und 2013 übergegangen. Ein Einmaleffekt im Vorfeld der Erbschaftssteuerinitiative, die 2014 zur Abstimmung kam, kann hierbei nicht ausgeschlossen werden.

4.12 Fazit und Erkenntnisse

4.12.1 *Stockwerkeigentum*

Die Wohnviertel St. Alban und St. Johann, in denen sich die Straßenzüge für die Fallstudie befinden, sind relativ zu den Bauparzellen ähnlich stark von der Entwicklung des STWE betroffen. Von 1965 bis 2010 sind im St. Johann 0.41-0.5 STWE-Begründungen pro Baulandparzelle zu verzeichnen. Im St. Alban sind es 0.31-0.4 Begründungen. Beide Wohnviertel bewegen sich damit innerhalb des Kantons im Mittelfeld.

In den Jahren 2004 bis 2015 beträgt der Anteil der Begründungen von STWE an allen Handänderungen von STWEP in der Vogesenstrasse 46 % und an der Gellertstrasse 30 %. Das deutet auf eine ähnliche Weiterentwicklung innerhalb der letzten zehn Jahre hin, wonach das STWE an der Vogesenstrasse leicht stärker wächst. An der Gellertstrasse sind denn auch eigentliche Neubauten im STWE vorhanden, während an der Vogesenstrasse mehrheitlich attraktive Bauten aus der Bauperiode bis zum 2. Weltkrieg umgenutzt werden, wobei Ausnahmen zu verzeichnen sind. Die Experten rechnen damit, dass an der Gellertstrasse auch in Zukunft weniger STWE entstehen dürfte. Dieses dürfte dann auch stabiler bewohnt sein und innerhalb der Familie weitergegeben werden.

Im Zeitraum von 2004 bis 2015 ändern an der Vogesenstrasse 44 % und an der Gellertstrasse 39 % der bestehenden STWEP die Hand. Diese hohe Rate ist nach Expertenmeinung sehr hoch und nicht repräsentativ für den ganzen Kanton. Damit stellen beide Straßen innerhalb des jeweiligen Wohnviertels Ausnahmen dar. Insgesamt sind die Handänderungen im Kanton stark rückläufig.

Weiterführend kann gesagt werden, dass die Nachfrage nach STWE auch eigentlich nicht dafür vorgesehene Häuser erreicht hat, die nicht nach einem STWE-Standard erstellt wurden. Das gilt vor allem für die Vogesenstrasse, während an der Gellertstrasse mehrheitlich eigentlich STWE-Bauten zu diesem Zweck erbaut wurden.

Der Anteil der übergegangenen STWEP, die durch Erbgang, Schenkung oder Nutznießung innerhalb der Familie verbleibt, beträgt an der Gellertstrasse 17 %, während an der Vogesenstrasse keine STWEP innerhalb der Familie verbleiben. Das könnte nun darauf hindeuten, dass im St. Alban Wohneigentum tendenziell eher innerhalb der Familie weitergegeben wird.

Darin kann sich äußern, dass die Gellertstrasse offenbar die begehrtere Wohnlage ist und man dort beim Erwerb – wie beim Erbgang von STWE – auch lieber selber darin wohnt. Die interviewten Experten sind hierbei durchaus dieser Meinung. Ob das nun auch auf eine nachhaltigere Änderung der Eigentümerschaft an der Gellertstrasse hindeutet, ist hingegen fraglich. Lediglich ein Achtel der STWEP wurden innerhalb der Familie weitergegeben. Die Lebensläufe der jüngeren Generation sind denn auch vielfältiger geworden und der Altersquotient des St. Alban spricht ebenfalls eine deutliche Sprache: Das Quartier ist unter den Zuzüglern vor allem bei Rentnern beliebt.¹³³ Darauf deutet auch das um sieben Jahre höhere Durchschnittsalter der neuen Eigentümer von STWE an der Gellertstrasse. Das Durchschnittsalter der neuen Eigentümer an der Gellertstrasse von 52 Jahren ist typisch für die Generation, deren Kinder gerade aus dem Haushalt ausgezogen sind. Allerdings bewegt sich der Jugendquotient wiederum im Mittel der Stadt. Ein weiterer Grund kann laut Experten auch sein, dass Erben aus der Gellertstrasse tendenziell wirtschaftlich besser gestellt sind und eher das nötige Kapital zur Auszahlung der Miterben aufbringen, als dies an der Vogesenstrasse der Fall sein dürfte.

Der Zugang zum Immobilienmarkt scheint beim STWE für Zuzüger aus dem Ausland durchaus intakt zu sein. Jedenfalls sind auch nach Expertenmeinung keine Diskriminierungen feststellbar. In den Eigentümerstrukturen an beiden Straßen bilden sich denn auch mindestens tendenziell die Verhältnisse ab, wie sie bei der Bewohnerschaft des jeweiligen Wohnviertels (siehe Kap. 4.9) und aufgrund der aktuellen Wanderungsbewegungen innerhalb des Kantons gegeben sind.¹³⁴

An der Vogesenstrasse sind ausländische Käufer wie auch Verkäufer von STWE substantiell vertreten. Ob der in den Kaufverträgen ausgesprochen häufige vermerkte akademische Grad auf der Käuferseite nun auf eine Tendenz hinweist, bedarf einer anderen Form der Erhebung. An der Gellertstrasse sind die Verkäufer von STWE v.a. Schweizer.

Ausländer kauften STWEP an der Vogesenstrasse mit durchschnittlich CHF 339'000.- pro STWEP im Schnitt geringfügig teurer ein als Schweizer. An der Gellertstrasse ist dies auch der Fall, wobei diese Differenz deutlich höher ausfiel. Käufer aus dem Ausland zahlten für eine STEWP an der Gellertstrasse im Schnitt über 1 Mio. CHF,

¹³³ Vgl. Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt 2015b, S.12

¹³⁴ Ibid.

Schweizer hingegen rund CHF 622‘000.-. Das deutet auf eine exklusive Kundschaft an der Gellertstrasse hin.

Im St. Alban mag daher die Zuwanderung der neuen Eigentümer das soziale Gefälle hinsichtlich wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit nicht massiv verändern. Im St. Johann hingegen kann von einem angehenden Wandel ausgegangen werden, wenn man die aktuellen Erhebungen des Quartiers hinsichtlich Einkommen und Anteil an Sozialhilfebezüger im Quartier betrachtet.

Inwiefern die Tatsache, dass die mit Abstand teuersten STWEP, die an beiden Straßen innerhalb der letzten zehn Jahre gehandelt wurden, in ausländische Hände gingen, einen Trend abbildet, kann aufgrund der geringen erhobenen Anzahl an Handänderungen nicht gesagt werden. Aber es zeigt sich eine durchaus intakte Bereitschaft, in unterschiedlichen Lagen im Hochpreissegment zu investieren. Wie sich die zurzeit eingetretene Parität von Euro und Schweizer Franken auswirkt, wird sich noch zeigen.

Der Anstieg bei den STWEP-Käufen zum Zweck der Vermietung lässt darauf schließen, dass Private als Kleininvestoren auftreten, da Investorenfirmen den relativ hohen Bewirtschaftungsaufwand für einzelne Mieteinheiten meiden würden. Die Tatsache, dass diese Kurve sprunghaft ansteigt, lässt vermuten, dass dieses Investitionsbedürfnis sehr kurzfristig befriedigt werden kann, da mehrheitlich Bestand umgenutzt wird und somit Projektierung und Bau wegfallen. Diese Vermutung wird von beiden Interviewten Experten in diesem Sinn grundsätzlich geteilt. Angesichts des Trends hin zum Wiederverkauf erscheint das STWE also als ein zunehmend frei gehandeltes Gut.¹³⁵ Auch die Experten bestätigten in den Interviews, dass wohl in Zukunft an weniger begehrten Lagen, aber auch grundsätzlich eine anhaltend große Fluktuation bei den Eigentümern von STWE zu erwarten ist.

Als Motive kommen laut Experteninterviews einige in Frage und es bedürfte einer eigenen Untersuchung dazu, wer konkret die STWEP erworben hat und wie sich das Investitionsverhalten dieser neuen Eigentümer mittel- und langfristig auswirkt. Aufgrund der Lage und des Zustands der Liegenschaften können viele Motive in Frage kommen. So werden bei günstigeren Mieten evtl. auch anspruchslosere Mieter einziehen und damit kommt in einzelnen Quartieren auch das Rotlichtmilieu in Frage. Dabei handelt es sich aber nur um Vermutungen. Hierbei – und das gilt grundsätzlich

¹³⁵ Siehe Kapitel 4.7

beim STWE – ist dann die Frage, wie die Besitzverhältnisse sich verändern, wenn z.B. die Hypothekarzinsen steigen und die Preise für STWE evtl. unter Druck kommen. Nur zeigt sich landesweit aktuell, dass die Risiken beim STWE v.a. in den oberen Preissegmenten zu Kaufeinbrüchen und Preissenkungen führen und die Nachfrage in den tieferen Segmenten durchaus weiter intakt ist.¹³⁶ Dann fragt sich, wie professionell sich Private als Vermieter angesichts des recht komplexen Schweizer Mietrechts verhalten, auch wenn z.B. Sanierungskosten überwälzt werden sollen.

Stichproben bei Begehungungen haben gezeigt, dass einige Liegenschaften mit erhöhtem Anteil an vermieteten STWEP im St. Johann und in Kleinbasel nicht zu den attraktivsten Liegenschaften in der näheren Umgebung gehören und sich nicht im besten baulichen Zustand befinden. (Aus Datenschutzgründen sind hierzu keine weiteren Angaben möglich). Eines der Objekte an der Vogesenstrasse, das in diese Kategorie fällt, hat in den letzten zehn Jahren einige Wiederverkäufe mit z.T. hohen Gewinnmargen – allerdings auf tiefem Preisniveau – zu verzeichnen.

Ob sich nun daraus Motive zur Investitionsstrategie der Eigentümer ablesen lassen, wäre eine lohnende Untersuchung und dies kann an dieser Stelle nicht weitergeführt werden.

Beiden Straßen gemeinsam ist der Umstand, dass die Handänderungen von STWE sich räumlich konzentrieren, wobei dies allerdings viel stärker an der Vogesenstrasse als an der Gellertstrasse der Fall ist. An der Vogesenstrasse muss richtiggehend von einer Akkumulation in der oberen Hälfte hin zum Vogesenplatz gesprochen werden, wobei sich in einzelnen attraktiven Wohnlagen richtiggehende Verdichtungen ergeben.¹³⁷ Die bauliche Struktur alleine ist dabei aber nicht Erklärung genug. Die Gellertstrasse hingegen ist weniger dicht bebaut und einzelne Projektentwicklungen wirken sich daher stärker aus. Interessant ist dabei, dass es auch im begehrten Quartier in guter Lage zu Wiederverkäufen z.T. sogar mit Verlust gekommen ist. Also kann es auch in guter Lage zu Fehlkäufen kommen. Es ist aber auch anzunehmen, dass das Preisniveau an der Gellertstrasse ein gewisses Niveau erreicht hat, das nicht stark wachsen kann. Dies gilt dann auch für die Mietzinse, wie die interviewten Experten meinen.

¹³⁶ Vgl. Credit Suisse 2015, S.4

¹³⁷ Aus Datenschutzgründen keine weiteren Angaben möglich

Der Anteil an Investorenfirmen bei den Verkäufern von STWE ist an der Gellertstrasse etwas höher als an der Vogesenstrasse, aber bei beiden im Bereich zwischen 30 und 40 %. Bei beiden Straßen zeichnet sich der stadtweite Trend zum Wiederverkauf ab, da die große Mehrheit der Verkäufer Private sind. Bei der Vogesenstrasse erscheint ein Entwickler gleich bei drei Umwandlungen von MFH zu STWE.¹³⁸ Der Ablauf von Erbgang zu Verkauf und Umwandlung in STWE konnte vereinzelt beobachtet werden¹³⁹, wird aber nicht näher ausgeführt, auch mangels ausreichender Datenmenge.

4.12.2 *Mehrfamilienhäuser*

Das verstärkte Engagement von Investorenfirmen an der Gellertstrasse ist im Vergleich zur Vogesenstrasse deutlich. Per Saldo legen hier die Privatpersonen sogar zu. Dies entspricht dem Trend der letzten Jahre auf dem Stadtgebiet.¹⁴⁰ Professionelle scheinen aufgrund ihres Investitionsverhaltens das St. Johann zu meiden und engagieren sich offenbar lieber an der vornehmeren Gellertstrasse mit höheren Preisen und Mietzinsen. Dies geschieht, obwohl nach überwiegender Meinung eine Aufwertung des St. Johans und damit auch eine Erhöhung des quartierüblichen Mietzinses eigentlich zu erwarten wäre, aber der konkrete Zeithorizont wohl zu unsicher ist.

An der Vogesenstrasse ist die hohe Quote der Weitergabe von MFH innerhalb von Familien über den ganzen Beobachtungszeitraum verteilt. Das deutet darauf hin, dass tradierte Formen der Besitzstandwahrung offenbar intakt sind, oder aber, dass keine entsprechende Nachfrage für die Objekte aufgrund der Lage besteht. Allerdings wird von den Experten eine zunehmende Professionalisierung der Privaten vermutet. Allerdings ist dann hier die Frage angebracht, was im Fall von Sanierungsbedarf oder am Ende der Lebensdauer der Objekte geschehen wird. Kapitalintensive Investitionen sind dann aufgrund der Finanzierungsart stark abhängig vom Verhalten der Kreditgeber und des Zinsumfelds.

¹³⁸ Aus Datenschutzgründen keine weiteren Angaben möglich

¹³⁹ Aus Datenschutzgründen keine weiteren Angaben möglich

¹⁴⁰ Siehe Kapitel 4.3

5 Diskussion der Hypothesen

5.1 Soziale Struktur und Eigentümerstruktur

Wie die Auswertung zeigt, bildet sich der Zusammenhang zwischen Sozialstruktur und Eigentümerstruktur in den beiden Straßen unterschiedlich ab. So scheint die Eigentümerstruktur an der Gellertstrasse in ihrer sozialen Struktur tendenziell stabiler zu bleiben, wenngleich auch hier, wie an der Vogesenstrasse, rund 40 % des gesamten Bestandes an STWEP in den letzten zehn Jahren eine Handänderung erfuhren. Diese Annahme wird dadurch unterstützt, dass mindestens ein gewisser Teil, konkret 17 %, innerhalb der Familien weitergegeben wurde, hingegen an der Vogesenstrasse gar keine. Beim Durchschnittsalter der Käufer, sowie deren Nationalität zeichnen sich bei der Gellertstrasse die heutige soziale Quartiersstruktur, bzw. v.a. die Wanderungstendenzen ab. Es kaufen zu drei Viertel Schweizer und einem Viertel ausländische Käufer. Letztere sind v.a. im hohen bis zum höchsten Preissegment vertreten und kaufen dort im Vergleich zu den Schweizern viel teurer STWE ein. Sie treten als Verkäufer von STWEP fast nicht und bei MFH gar nicht auf. Das im Unterschied zur Vogesenstrasse. Der Jugendquotient¹⁴¹ des St. Alban bewegt sich im Durchschnitt der ganzen Stadt. Aufgrund des höheren Alters neuen Eigentümer von 52 Jahren kann angenommen werden, dass weniger Familien mit Kindern unter den neuen Eigentümern zuziehen. Ob die Haltedauer im St. Alban und im St. Johann die gleichen sind, kann hier noch nicht gesagt werden. Wiederverkäufe können jedoch in beiden Straßen beobachtet werden. Das hohe Preisniveau der gehandelten STWEP an der Gellertstrasse lässt zudem annehmen, dass die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der neuen Eigentümer an der Gellertstrasse derjenigen der bisher Ansässigen Bewohner entspricht.

Auch die Vogesenstrasse bildet die Wanderungsbewegungen und die soziale Struktur ab. Aber mit dem Unterschied, dass die Eigentumsquote in der beobachteten Zeit stärker als an der Gellertstrasse gestiegen ist. Bezüglich der durchschnittlichen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit dürften sich, da die Käufer ihr Wohneigentum häufiger als im Durchschnitt des St. Johann selber bewohnen, Unterschiede innerhalb der Bewohnerschaft des Wohnviertels verstärken. Das zeichnet sich auch in den hohen

¹⁴¹ Jugendquotient: Anteil der unter 16-jährigen Personen an den 16 bis unter 65-jährigen Personen des Wohnviertels. Vgl.: Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt (Hrsg.) (2015). Quartieradar 2015. Basel

Wertsteigerungen der beobachteten Wiederverkäufe von STWE, sowie an den bezahlten Spitzenpreisen für STWE ab.

5.2 Unterschiedliche Muster der Veränderungen der Eigentümerstrukturen

Mittlerweile erscheint auch die Vogesenstrasse im Vergleich zur Gellertstrasse als Wohngegend, in dem man gerne Eigentum kauft und bewohnt, da nur ein kleiner Teil der erworbenen STWEP vermietet werden. Das würde durch die Feststellung des Statistischen Amtes, dass das St. Johann 2014 erstmals keine Umzugsverluste mehr gegenüber den übrigen Wohnvierteln aufweist, gestützt.¹⁴² Dagegen spricht, dass in den letzten zehn Jahren keine STWEP innerhalb der Familie weitergegeben wurden. Das kann nun bedeuten, dass Auszahlungen von Miterben tendenziell weniger möglich sind, man weniger gern im Quartier wohnen und sich verbessern will. Oder aber, dass der Generationenwechsel noch nicht eingetreten ist, weil die STWEP tendenziell erst später begründet wurde, als an der Gellertstrasse. An dieser Stelle muss erwähnt werden, dass in der gleichen Zeit von den MFH der Vogesenstrasse ein großer Teil von 40 % in der Familie verblieb, an der Gellertstrasse hingegen keines. Ob das nun aufgrund mangelnder Nachfrage an dieser Lage so ist, oder aufgrund strategischer Besitzstandswahrung der Eigentümer, kann an dieser Stelle nicht weiter geklärt werden. Die Experten meinten dazu, dass sich hier eine zunehmende Professionalisierung der Privatpersonen abzeichnet.

Auch wenn die durchschnittlichen Preise für STWE an der Vogesenstrasse deutlich niedriger sind, als in der Gellertstrasse, ist mit einer weiteren Aufwertung im Bereich von STWE zu rechnen. Der Aufwertungstrend zeigt sich an den hohen Preisaufschlägen bei Wiederverkäufen von STWE, wenn auch die Anzahl nicht repräsentativ ist und diese (noch) auf niedrigem Preisniveau stattfinden. Die Ausreißer der Preise der in den letzten zehn Jahren gehandelten STWEP nach oben dokumentieren aber eine Kaufbereitschaft an diesem Ort zu hohen Preisen, was als ein Indiz für eine kommende Aufwertung gelten kann.

Allerdings verfügt das Quartier nicht nur über beliebte ältere Wohnobjekte, die umgewandelt zu STWE gekauft werden, sondern auch über viele Objekte aus den

¹⁴² Vgl. Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt 2015b, S.16

1960’er und 1970’er Jahren, die zunehmend sanierungsbedürftig sind.¹⁴³ Es wird sich zeigen, wie die privaten Eigentümer der im Beobachtungszeitraum erworbenen Objekte am Ende des Lebenszyklus dieser Objekte damit umgehen werden.

Zudem erscheinen professionelle Investorenfirmen an der Vogesenstrasse vornehmlich als Entwickler von Bestandesbauten zu STWE und erwirtschaften damit kurzfristige Entwicklungsgewinne. Bei den beobachteten Käufen von MFH als Renditeobjekte traten nur Privatpersonen als Käufer auf.

5.3 Die Bedeutung des Stockwerkeigentums

Anhand der beobachteten Handänderungen der Jahre 2004 bis 2015 lässt sich sagen, dass das STWE in beiden Straßen deutlich zur Erhöhung der Wohneigentumsquote beigetragen hat. Das STWE erlaubt es, an jeweils bevorzugter Lage und aufgrund der eigenen Möglichkeiten, Wohneigentum zu erwerben und zu bewohnen und damit gewissermaßen mitverantwortlicher Teileigentümer der Stadt zu werden. Aber es ermöglicht dem privaten Kleininvestor auch unmittelbar und aufgrund kurzfristiger Entscheide in Immobilien zu investieren und damit an der Wertentwicklung des Bodens teilzuhaben. Die beobachteten Wiederverkäufe an der Vogesenstrasse mit ihren hohen Gewinnmargen, wenn auch auf tiefem Preisniveau, sind anschauliche Beispiele nur für diesen kurzfristig erzielbaren wirtschaftlichen Nutzen, wenn die Rahmenbedingungen, wie das Zinsumfeld, dies ermöglichen. Die Wiederverkäufe an der Gellertstrasse belegen, dass auch das Gegenteil der Fall sein kann: nämlich ein Wertverlust sogar an guter Lage, wenn auch nur in einem Fall nachgewiesen. Das kann aber erst recht auch an einer zweitklassigen Lage passieren.

Hinzu kommt, dass Objekte im STWE an der Gellertstrasse bautechnisch eher auf einem ortsüblichen STWE-Standard erstellt wurden und neueren Datums sind. Hingegen erscheinen bei den Wiederverkäufen an der Vogesenstrasse Objekte, die kaum diesem Standard entsprechen dürften. Wenn die neuerdings auch intensiver diskutierten Problemstellungen des STWE eintreten, treten hier Risiken auf.¹⁴⁴ Besonders in Fällen, in denen die Altersentwertung eines in der Hochpreisphase der 1980’er und 1990’er Jahre gekauften Objektes an schlechter Lage bei schlechtem Unterhalt höher ist, als dessen Wertzuwachs.¹⁴⁵ Relativiert wird dies einzig dadurch,

¹⁴³ Siehe Kapitel 4.9.3

¹⁴⁴ Vgl. Kobe/Friedli/Schmid 2015

¹⁴⁵ Ibid.

dass Basel über begrenzte Baulandreserven verfügt, was den Neubau von STWE erschwert, und deshalb bei steigender Nachfrage aufwertend wirken kann. Umfrageergebnisse nähren aber die Zweifel: Haushalte sind bei niedrigen Zinssätzen versucht, die Belastungen tendenziell zu unterschätzen.¹⁴⁶

Die Frage, ob das STWE eine Form von Wohneigentum ist, die zur sozialen Stabilisierung eines Wohnviertels beiträgt, oder hilft, die Aufwertung eines Quartiers zu beschleunigen, ist also nicht eindeutig zu beantworten. Ob Eigentum zur sozialen Stabilisierung beiträgt, ist in der Forschung grundsätzlich umstritten und es werden andere Faktoren, wie Einkommen, Bildung und familiäre Stabilität als wirkungsvoller eingestuft.¹⁴⁷

Es kommt offenbar auf das betrachtete Quartier, die dort vorhandenen Sozialstrukturen und die sich bietenden Investitionsmöglichkeiten an.¹⁴⁸ Die Handänderungen an der Gellertstrasse deuten auf eine hohe Stabilität aufgrund einer Eigentümerschaft in gesicherten wirtschaftlichen Verhältnissen. Auch die Preisaufschläge beim Wiederverkauf sind geringer als an der Vogesenstrasse, da das Preisniveau von STWE dort offenbar nicht mehr so viel Entwicklungspotential nach oben hat. Die räumliche Ballung der als Renditeobjekte erworbenen STWEP im gesamten Stadtgebiet aber zeigt in eine andere Richtung, bzw. lässt eine Erwartung in wirtschaftlicher Hinsicht der Käufer ablesen, die an diesen Lagen investieren, dort aber nicht zwangsläufig auch selber wohnen wollen. Die hohe Bereitwilligkeit zum Erwerb von STWE bei sich bietender Gelegenheit in Basel lässt sich zudem ablesen am Erwerb von STWE an unterschiedlichen Lagen, in Bauten unterschiedlicher Bauperiode und Wohnqualität und unterschiedlichen Zustands.

5.4 Schlüsse für die Wohnbauförderung und Stadtentwicklung

Damit ist die Diskussion bei der Frage angekommen, ob und welche Schlüsse für die Ziele und Instrumente der Wohnbauförderung und der Stadtentwicklung in Basel gezogen werden können. Hierbei muss herausgestellt werden: Wohnbauförderung meint nicht die staatliche Förderung von Wohneigentum, sondern die auf lokaler Ebene

¹⁴⁶ Vgl. EFD/ESTV 2010, S.54

¹⁴⁷ Ibid.

¹⁴⁸ „Die Sozialstruktur der Region Basel ist vergleichsweise homogen, doch ist die Stadt Basel die nach Herkunft und sozialen Kategorien am stärksten segregierte Gemeinde der Schweiz.“, Zit: Schuler/Dessemontet 2007, S.388

eingesetzten Gesetzesgrundlagen, Förderprogramme und Planungsinitiativen zur Schaffung von Wohnraum.

Das STWE erscheint in jedem Fall als ein relativ frei bewegliches Handelsgut mit ungewissen Perspektiven, aber feststellbaren Auswirkungen auf die Lage, wenn man die räumliche Konzentration von vermieteten STWEP betrachtet.¹⁴⁹ Hier besteht ein Freiraum, der durch keine der gängigen Instrumente der lokalen Stadtplanung und Wohnbauförderung erreicht, oder beeinflusst wird. Denn es werden STWEP in verschiedenen Gebäuden hinsichtlich Bauperiode, Zustand und Lagequalität gekauft. Somit entsteht ein Marktplatz für ein sehr heterogenes Publikum, der alleine von Investitionsmöglichkeiten, vom Zinsumfeld und staatlichen Fördermaßnahmen bestimmt wird. Der steile Ausschlag der Kurve hin zum vermieteten STWE macht dies deutlich.¹⁵⁰

Das 2013 in Basel eingeführte Wohnbaufördergesetz (WRFG) ist auf die Förderung der gemeinnützigen Wohnbauträger ausgerichtet.¹⁵¹ Die dazugehörige Verordnung vom 17. Juni 2014 schafft zudem erleichterte Bedingungen für Abbruch und Zweckentfremdung zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, was eine Liberalisierung in der Umnutzung von Bestandesbauten bedeutet, aber auch potentiell die Verknappung von günstigem Wohnraum begünstigt. Es schafft also neue Bedingungen für die innere Verdichtung der Stadt.¹⁵² Wie sich diese Maßnahmen auswirken werden, wird ein Langzeitmonitoring zeigen, welches mit der Verordnung beschlossen wurde.¹⁵³ Nicht nur die professionellen Investorenfirmen, sondern v.a. die privaten Eigentümer, könnten so, auch mit ihrem mehrheitlich hohen Anteil an Fremdkapital, überhaupt erst in die Lage versetzt werden, ihren Immobilienbestand zu erweitern, oder zu erneuern, da bessere Renditeaussichten bestehen. Aber das ist wiederum abhängig von ihrem Investitionsverhalten.

Es ist eine Folge der anhaltenden Tiefzinsphase und der Mangel an Alternativanlagen, dass kapitalkräftige institutionelle Investoren auch mit geringen Renditeerwartungen auf dem lokalen Markt auftreten. Allerdings bevorzugen diese dann die höher bewerteten Lagen, wie sich anhand der Untersuchung belegen lässt. Die Präsenz der professionellen

¹⁴⁹ Siehe Kapitel 4.7

¹⁵⁰ Siehe Kapitel 4.7

¹⁵¹ Vgl. <http://www.gesetzessammlung.bs.ch/frontend/versions/2982>, nachgeschlagen am 01.08.2015

¹⁵² Ibid.

¹⁵³ Vgl. <http://www.bs.ch/news/2011-04-01-mm-41161.html>, nachgeschlagen am 06.08.2015

Investorenfirmen hat sich an der Vogesenstrasse im betrachteten Zeitraum per Saldo abgenommen. Wie es sich zeigt, meiden diese zweitklassigen Lagen, obwohl diese Gegenstand der Aufwertungsdebatten sind. Hier treten dann Privatpersonen als Käufer auf. Wie auch die Experten übereinstimmend meinen, bleiben Wohnviertel, wie das St. Alban mit ihrer guten Lage und des hohen Mietzinses bevorzugtes Terrain für die professionellen Firmen, die sichere Anlagen suchen. Wie sich die auch in den Experteninterviews vermutete zunehmende Professionalisierung der Privaten im Investitionsverhalten auswirken wird, bedarf einer längerfristigen Beobachtung.

Auch wenn Basel immer noch die tiefste Eigentumsquote der Schweizer Städte mit mehr als 100'000 Einwohnern aufweist, gewinnen mit anhaltendem Trend zum STWE die Fragestellungen betreffend der privaten Wohneigentümer an Relevanz. Wenn man aber die Forschungsarbeiten auf diesem Gebiet konsultiert, zeigt sich, dass grundsätzlich noch wenig Wissen über diese wichtigste Gruppe der Wohnungseigentümer vorhanden ist. Die Zahlen der vorliegenden Untersuchung, aber auch die allgemeinen Statistiken belegen, dass Privatpersonen die wichtigste Eigentümergruppe bleiben wird. Dazu kommt, dass aufgrund der weiter zu erwartenden Fluktuation beim STWE deren Diversifikation ebenfalls zunehmen dürfte.

6 Schlussbetrachtung

6.1 Zusammenfassung

Privatpersonen sind in der Produktion und Verteilung von Wohnraum, als Stakeholder in Fragen der Siedlungsentwicklung und für die Bauwirtschaft wichtig. Daher reichen auch viele gesellschaftspolitische Fragen, die das Wohnen betreffen, unmittelbar und tief in die gesamte Schweizer Gesellschaft. Der soziale Wandel, der sich auf gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Ebene mit tiefgreifenden Veränderungen auswirkt, verändert somit zwangsläufig auch die Ordnung der Produktion und Verteilung von Wohnraum.

Die privaten Wohneigentümer sind trotz ihrer Relevanz für wohnpolitische Fragestellungen wenig erforscht und entziehen sich aufgrund ihrer Heterogenität weitgehend einer Charakterisierung und Typisierung. Anhand quantitativer Erhebungen

zu Veränderungen in den Eigentümerstrukturen von Wohnbauten können ihre Handlungsweisen sichtbar gemacht, analysiert und typisiert werden.

Die Ergebnisse zeigen: Privatpersonen investieren in STWE und MFH in allen Lagen, professionelle Firmen investieren in gut bewerteten Lagen in MFH und entwickeln STWE an zweitklassigen Lagen. Die ausgewerteten Daten erlauben allerdings nicht, die Handlungsweisen und Motive der Käufer weiter zu präzisieren. Aufschlussreich waren die Stichproben und Einzelfallbetrachtungen, die aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt werden können.

Das STWE ist maßgebend für den Anstieg der Eigentumsquote der letzten Jahre in der Schweiz. Es erlaubt einerseits, in entsprechenden Wohnlagen stabile Eigentümerstrukturen zu etablieren. Es hat aber auch das Potential, kurzfristig orientierte Renditeabsichten zu realisieren, mit langfristigen Konsequenzen in einzelnen Lagen und potentiellen Investitionsrisiken für deren Eigentümer. Ob Eigentum von Wohnraum zur sozialen Stabilisierung des Wohnumfelds beiträgt, ist in der Wissenschaft umstritten und die Ergebnisse der vorliegenden Untersuchung zeichnen betreffend STWE ebenfalls ein zwiespältiges bis fragwürdiges Bild.

6.2 Ausblick

Die Frage, ob sich die Eigentümerstrukturen tiefgreifend verändern, bedürfte einer längerfristigen Beobachtung. Interessant wäre in diesem Zusammenhang auch, den Weg einzelner typischer Liegenschaften zu verfolgen, wie z.B. dies bei den „Hausbiographien“ des Wohnforums an der ETH Zürich gemacht wird.¹⁵⁴

Was in diesem Zusammenhang ebenfalls noch nicht erreicht werden kann, ist eine Charakterisierung und Typisierung der privaten Wohnbaueigentümer. Das macht tiefer gehende Untersuchungen z.B. mit Interviews und vor allem die Beobachtung über einen längeren Zeitraum nötig.

Die Unterscheidung zwischen Privatpersonen und Investoren, bzw. der Definition und Operationalisierung hat sich als schwierig erwiesen, denn auch Private treten z.B. als

¹⁵⁴ Vgl. <http://www.hausbiografien.arch.ethz.ch/>, nachgeschlagen am 30.07.2015

professionelle Investoren auf. Diese Schwierigkeit erscheint bereits mehrfach in anderen zitierten Quellen.

Ein Beobachtungszeitraum von zehn Jahren ist in dem Sinn interessant, den Einfluss kurzfristiger Effekte, wie z.B. der Veränderung des Zinsumfeldes abzubilden. Eine Untersuchung über den Zeitraum von 25 Jahren würde auch bereits Generationswechsel besser sichtbar machen, wäre aber für Basel derzeit eine verhältnismäßig aufwändige Angelegenheit, aufgrund der technischen Möglichkeiten und dem Stand der digitalen Datenaufbereitung der Grundbücher und Handänderungen von Immobilien. Eine große Hilfe waren die Daten der Steuerverwaltung Basel-Stadt als Ausgangslage zur Diskussion auf Stadtebene und zur Selektion der Straßenzüge für die Fallstudie.

Als grundsätzlich gewinnbringend erwiesen hat es sich erwiesen, als Ausgangslage ein Straßenzug als „Adresse“ heranzuziehen und von da aus auf die größeren Zusammenhänge hinzuarbeiten. Das könnte auch mit einem Block, oder einer Quartiereinheit gemacht werden und eine größere Anzahl von Interviewpartnern unter Einbezug von Eigentümern von Wohnbauten würde es erlauben, die Ergebnisse sicherer zu plausibilisieren und zu verallgemeinern.

Literaturverzeichnis

- Basel-Stadt, Regierungsrat (Hrsg.) (1975): Basel 75, Basel
- Beck, U. (2008): Jenseits von Klasse und Nation. Individualisierung und Transnationaler Ungleichheiten, in: Soziale Welt 59, S. 301 – 325
- Bernoulli, H. (1946): Die Stadt und Ihr Boden, Zürich
- Blumer, D. (2002): Werkstadt Basel. Partizipation als Verfahren in der Stadtentwicklung, in: Tec21, 128/2002
- Bundesamt für Energie (BFE) (Hrsg.) (2005): Mobilisierung von energetischen Erneuerungspotenzialen im Wohnbestand, Bern
- Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) (Hrsg.) (2004): Monitoring urbaner Raum, Themenkreis B3: Metropolitanräume, Version 01.04, Bern
- Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) (Hrsg.) (2005): Monitoring urbaner Raum, Themenkreis A9: Zentrumslasten., Bern
- Bundesamt für Statistik (BFS) (2003): «Volkszählung 2000 – Markanter Anstieg des privaten Wohneigentums», Pressecommuniqué vom 11.09.2003, Bundesamt für Statistik, Neuenburg. Im Internet abrufbar unter:
http://www.statistik.sg.ch/home/publikationen/ksgmz/2003.Par.0008.DownloadList.Par.0008.File.tmp/KSGMZ2003_Wohnen.pdf, nachgeschlagen am 02.08.2015
- Bundesamt für Statistik (BFS) (2004): Eidgenössische Volkszählung 2000. Gebäude, Wohnungen und Wohnverhältnisse, Neuchâtel
- Castells, M. (2004): Der Aufstieg der Netzwerkgesellschaft. Das Informationszeitalter I. Opladen
- Credit Suisse (Hrsg.) (2015): Immobilienmarkt 2015, Zürich
- Donzé, P. (2010): Vieille ville et Gentrification dans une ville industrielle moyenne. Entre haut de gamme et lieu de vie alternatif: quel développement pour la vieille ville biennoise? (MAS IRL ETHZ), Zürich
- ECOPLAN (Hrsg.) (2010): Lasten der Städte, Wissenschaftliche Grundlagen, Studie im Auftrag des Schweizerischen Städteverbandes, Bern
- Eder-Sandtner, S. (2004) Neuartige residentielle Stadtstrukturmuster vor dem Hintergrund postmoderner Stadtentwicklungen, Eine geographische Analyse städtischer Raummuster am Beispiel von Basel, in: Schneider-Sliwa, S. (Hrsg.): Basler Beiträge zur Geographie, Bd. 50, Basel
- Eder-Sandtner, S./Schneider-Sliwa, R. (2004), Neue Gesellschaftsformen und ihre residenziellen Verteilungsmuster am Beispiel Basel-Stadt, in: Dangschat, J.S./Hamedinger, A. (Hrsg.) (2007). Lebensstile, soziale Lagen und Siedlungsstrukturen. Hannover
- EFD/ESTV (Hrsg.) (2010): Wohneigentumspolitik in der Schweiz, Bericht der Eidgenössischen Steuerverwaltung, des Bundesamtes für Sozialversicherungen und des Bundesamtes für Wohnungswesen., Bern 2010
- Farwick, A. (2012): Segregation, in: Eckhardt, F. (Hrsg.): Handbuch Stadtsoziologie, Wiesbaden

- Frey, R. L. (1990): Städtewachstum, Städtewandel, Eine ökonomische Analyse der schweizerischen Agglomerationen, Basel/Frankfurt am Main
- Geissler, R. (2010): Die Sozialstruktur Deutschlands. Aktuelle Entwicklungen und theoretische Erklärungsmodelle, Bonn, Im Internet abrufbar unter: <http://library.fes.de/pdf-files/wiso/07619.pdf>
- Gloor, E., et. al. (2012): Image und Identität von Basler Stadtquartieren, in: Schneider-Sliwa, R. (Hrsg.): Basler Stadt- und Regionalforschung, Band 36, Basel
- Gloor, E. et. al. (2013): Internationale Fachkräfte in Basel – Integration und Image von Basel. Schneider-Sliwa, R. (Hrsg.): Basler Stadt- und Regionalforschung, Band 37, Basel
- Grundbuch- und Vermessungsamt des Kantons Basel-Stadt, Bodenbewertungsstelle (Hrsg.) (2012): Liegenschaftsmarkt Basel-Stadt, Basel
- Gysi, S., Hugentobler/M., Pfäffli, K., Blass, M.J. (2001): Die Wohnsiedlung Davidsboden in Basel, Zusammenfassung der Zweitevaluation acht Jahre nach Bezug, Schriftenreihe Wohnungswesen, Band 7, Bern
- Hauri, E./Steiner, V./Vinzens, M. (2006): Siedlungswesen Schweiz, Raumentwicklung und Wohnungswesen, in: Bundesamt für Wohnungswesen (Hrsg.): Band 78, Schriftenreihe Wohnungswesen, Bern
- Heye, C. (2007): Sozialdemografischer Wandel in den Schweizer Agglomerationen: Konsequenzen für Planung und Bauindustrie. In: Delbaggio, K. (Hrsg.): Demografischer Wandel und die Konsequenzen für die Raumentwicklung in der Schweiz, Luzern
- Hilti, N. (2007): Nicht daheim und doch zuhause? – Über das Phänomen der Multilokalität, in: Schweizerisches Archiv für Volkskunde 103, S. 168-187
- Hol, A. (2012): Gentrification, in: Eckhardt, F. (Hrsg) (2012) Handbuch Stadtsoziologie, Wiesbaden
- Indergand, R./Kalambaden, P. (2012): Schweizer Industrie dank Strukturwandel an internationaler Spitze, In: Die Volkswirtschaft. Das Magazin für Wirtschaftspolitik 7/8-2012
- Joye, D./Schuler, M./Meier, U. (1996): Sozialstruktur der Schweiz, Sozioprofessionelle Kategorien, in: Bundesamt für Statistik (Hrsg.): Eidgenössische Volkszählung 1990, Bern
- Kobe, T., Friedli, D., Schmid, S. (2015), Exitstrategie Stockwerkeigentum, in: Swiss Real Estate Journal, Nr. 10 Mai 2015
- Krätke, S. (1995): Stadt, Raum, Ökonomie, Basel/Boston/Berlin
- Krüger, T./Richter, S./Stotz, P. (2010), Immobilieneigentümer in der Stadtentwicklung – Ein Blick auf zentrale, aber weithin unbekannte Akteure, in: RaumPlanung 152
- Krugman, P. (2005): Toyota moving Northward, Im Internet abrufbar unter: <http://www.nytimes.com/2005/07/25/opinion/toyota-moving-northward.html>, nachgeschlagen am 25.07.2015
- Leris-Hemmi, I./Odermatt, A. (2010): Wohnungsmarkt im Kanton Basel-Stadt: Leerstände und Neubauten, Geogr. Helv., 65, 2-14, Basel

- Leuthold, H (2006): Die sozialräumliche Dynamik der urbanisierten Schweiz und ihre politikgeografische Dimension, Dissertation Universität Zürich, 2006
- Lezzi, M. (2007): Zusammenspiel formeller und informeller Raumentwicklung in der Schweiz, Vortrag gehalten am 7. November 2013, im Internet abrufbar unter: <http://www.curem.uzh.ch/static/events/archive/2013-11-07/>, nachgeschlagen am 31.07.2015
- Loepfe, K. (2013): Das Grundeigentum zu Ende denken, in: NZZ, 13.11.2013
- Mitscherlich, A. (1975): Die Unwirtlichkeit unserer Städte. Frankfurt a.M.
- Morger, M./Baur, M./Donini, F./Enzler, Ch./Hader, M./Méry, J./Nydegger, L./Piegai, J./Schneider, L.. (2010): Wohneigentumspolitik in der Schweiz in: Eidgenössisches Finanzdepartement (Hrsg.): Bericht der Eidgenössischen Steuerverwaltung, des Bundesamtes für Sozialversicherungen und des Bundesamtes für Wohnungswesen, Bern
- Odermatt, A. (1997): Eigentümerstrukturen des Wohnungsmarktes., ein handlungstheoretischer Beitrag zur Erklärung der räumlich-sozialen Wohnstandortverteilung am Fallbeispiel Schweiz, Dissertation, Münster
- Perlik, M. (2010): Leisure landscapes and urban agglomerations - Disparities in the Alps, In: Challenges for Mountain Regions – Tackling Complexity, Wien, S. 112-119
- Perlik, M./Messerli, P. (2001): Neuere Ansätze der Regionalentwicklung und ihre Implementierung in nationalen und internationalen Entwicklungsprogrammen. Geographisches Institut, Universität Bern. Bern
- Perlik, M./Wissen, U./Schuler, M. et al. (2008): Szenarien für die nachhaltige Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung in der Schweiz (2005-2030), Nationales Forschungsprogramm NFP 54, Nachhaltige Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung, Zürich
- Porter, M. (1998): Clusters and the New Economics of Competition, in: Harvard Business Review, November-December 1998, S.77
- Ryser, N., (2007): Wachstumstreiber chemisch-pharmazeutische Industrie, in: Die Volkswirtschaft, Das Magazin für Wirtschaftspolitik, 6 – 2007, S.39
- Schmidt, H./Vollmer, M. (2012): Der Eigentümer, das unbekannte Wesen?!?, Über die Notwendigkeit der Mobilisierung privater Immobilieneigentümer, In: RaumPlanung, 164 /5 – 2012, S. 29-33
- Schneider-Sliwa, R./Gloor, E. et. al. (2012): Image und Identität von Basler Stadtquartieren, Basel
- Schuler, M. (2007): Die regionale Differenzierung des Bevölkerungswachstums der Schweiz, in: Delbaggio, K. (Hrsg.): Demografischer Wandel und die Konsequenzen für die Raumentwicklung in Schweiz. Luzern
- Schuler/Perlik (2011): Räumliche Disparitäten, in: Schneider-Sliwa, R. (Hrsg.): Schweiz, Darmstadt, S.145 ff.
- Schuler, M./Dessemontet, P. et al. (2007): Atlas des räumlichen Wandels der Schweiz, Bundesamt für Statistik (BFS), Neuchâtel/Zürich

- Schuler, M., Perlik, M., Pasche, N. (2004): Nicht-städtisch, rural oder peripher – wo steht der ländliche Raum heute? Analyse der Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung in der Schweiz, ARE - Bundesamt für Raumentwicklung, Bern
- Schulz, H./Würmli, P. (2004): Miete und Eigentum, in: Bundesamt für Wohnungswesen (Hrsg.): Detailauswertung der Gebäude- und Wohnungserhebung 2000, Bern
- Schürch, B./Sartoris, A/Drilling, M. (2007): Quartierprofil St. Johann (Basel), Nationales Forschungsprojekt: Soziales Kapital und nachhaltige Quartierentwicklung, NFP 54, Basel
- Schweizerischer Städteverband (Hrsg.) (2015): Statistik der Schweizer Städte 2015, Zürich
- Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt (Hrsg.) (2015a): Statistisches Jahrbuch des Kt BS 2014
- Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt (Hrsg.) (2015b): Kurzbericht, Wanderungsanalyse 2015, Basel
- Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt (Hrsg.) (2015c): Kurzportraits 2015, Basler Quartiere und Gemeinden, Basel
- Staub, P./Rütter, H. et al. (2014): Die Volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft der Schweiz, pom+, HEV Schweiz (Hrsg.), Zürich.
- Van Wezemael, J./Loepfe, M. (2009): Veränderte Prozesse der Entscheidungsfindung in der Raumentwicklung, in: *Geographica Helvetica*, 64(2), 106-118
- Van Wezemael, J. E. (2005): Investieren im Bestand, Ostschweizerische Geographische Gesellschaft, St. Gallen
- Werlen, B. (1995): Sozialgeographie alltäglicher Regionalisierungen. Band I: Zur Ontologie von Gesellschaft und Raum. Erdkundliches Wissen, Heft 166, Stuttgart
- Zürcher, B., (2012): Die wirtschaftliche Bedeutung der urbanen Schweiz – Entwicklung und Perspektiven, Vortrag gehalten am Städtetag 201, Bern

Internetquellen:

Zitierte Internetquellen: Verweise siehe Fußnoten

Bundesamt für Statistik: <http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de>

Bundesamt für Wohnungswesen: <http://www.bwo.admin.ch/>

Kanton Basel-Stadt, Geodaten: <http://www.stadtplan.bs.ch/geoviewer/>

Kanton Basel-Stadt, Gesetzessammlung: <http://www.gesetzessammlung.bs.ch>

Kanton Basel-Stadt, Planungsamt: <http://www.planungsamt.bs.ch>

Kanton Basel-Stadt, Präsidialdepartement, Verwaltungsstelle Stadtwohnen: <http://www.stadtwohnen.bs.ch>

Kanton Basel-Stadt, Statistisches Amt: <http://www.statistik-bs.ch>

Kantons Basel-Stadt, Steuerverwaltung: <http://www.steuerverwaltung.bs>

Der Verfasser dankt hiermit den folgenden Personen ganz herzlich für die Unterstützung, den Zugang zu den grundlegenden Daten, sowie die zahlreichen und hilfreichen Informationen und Reflexionen, die mir bei dieser Arbeit eine große Hilfe waren:

Mein Betreuer Prof. Dr. Manfred Perlik - Dr. A. Moshe, Leiter Grundbuchamt des Kantons Basel-Stadt - Claudia Bär, Grundbuch- und Vermessungsamt des Kantons Basel-Stadt - Jean-Michel Elhadj, Ressortleiter Grundstückgewinn- und Handänderungssteuer, Liegenschaftsbewertung, Steuerverwaltung des Kantons Basel-Stadt - Lorenzo del Fabbro, Stv. Ressortleiter Grundstückgewinn- und Handänderungssteuer, Liegenschaftsbewertung, Steuerverwaltung des Kantons Basel-Stadt - Peter Laube, Stv. Leiter des Statistischen Amtes des Kantons Basel-Stadt - Vitus Thali, Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt.

Anhang

Steuerrelevante Handänderungen 2004 - 15, Gellertstrasse

Jahr	Typ	StWEP		Bauperiode		Zustand	Wohnqualität	Preis	Rechtsgr. Kauf/Erbg-Schenk-Nutzn.	Verkäufer			Käufer			Steuersitz	Eigen tümer	Mehrfachheitg. in BS	x/0	Hintergrund Akadem.
		b/v	v/s	1 bis 5	a/b/c					K/ES/NN	P/I/G	Nat.	Jahrg.	P/I/G	Nat.	Jahrg.	BS>A			
2004	StWEP	begr.	selbst	5	a	g	825'000	K	Inv.	CH			P	CH/BS	1928	A>BS	0			
2005	StWEP	verk.	selbst	2	a	g	1'108'000	K	P	CH	1926	P	Ausl./NLGB	1974/73	A>BS	0				
2005	StWEP	verk.	selbst	3	b	m	248'000	K	Inst	x		P	CH/BS	1959	BS>BS	0				
2005	StWEP	verk.	selbst	4	m	g	340'000	K	P	CH/BS	1957	P	CH	1939	A>A	0				
2005	StWEP	begr.	selbst	5	a	g	450'000	K	Inv.	CH		P	CH/BS	1972	A>BS	0				
2005	StWEP	begr.	selbst	5	a	g	750'000	K	Inv.	CH		P	CH/BS	1974/75	A>BS	0				
2005	MFH	verm	3	b	m	10'600'000	K	Inv.	CH/BS		Inv.	CH/BS		BS>BS	x					
2005	StWEP	begr.	selbst	5	a	g	510'000	K	Inv.	CH/BS		P	CH/BS	1951	BS>BS	0				
2005	StWEP	begr.	selbst	5	a	g	820'000	K	P	CH	1917	P	Ausl. A/D	1974/77	BS>BS	0	A			
2006	MEP	selbst	4	b	m	K														
2006	StWEP	begr.	selbst	4	b	m	800'000	K	Inv.	CH		P	Ausl./F	1974	A>BS	0				
2006	StWEP	begr.	selbst	4	b	m	910'000	K	Inv.	CH		P	CH	1939/40	A>BS	x	A			
2006	EFH	selbst	?	b	g	2'600'000	K	P	CH	1926	Inv.	CH/BS		BS>BS	x					
2006	StWEP	begr.	selbst	5	a	g		K												
2006	StWEP	begr.	selbst	5	a	g	820'000	K	Inv.	CH		P	CH/BS	1943/52	A>BS	x				
2006	StWEP	begr.	selbst	5	a	g	1'070'000	K		CH		P	Ausl./GB	1964	BS>BS	0	A			
2006	StWEP	begr.	selbst	5	a	g	528'000	K	P	Ausl./D	1957	Inv.	CH		BS>A	0				
2007	StWEP	begr.	selbst	5	a	g	860'000	K	P	CH	1965	P	Ausl.	1957	A>BS	0	A			
2007	StWEP	verk.	selbst	5	a	g	720'000	K	P	CH	1956/55	P	CH/BS	1954/70	A>BS	0				
2008	MEP	begr.	selbst	5	a	g	1	K				P	CH	1950/47	BS>BS					
2008	StWEP	begr.	selbst	5	a	g	740'000	K	P	CH/BS	1947	P	CH	1967	BS>BS	0				
2008	StWEP	verk.	selbst	3	b	m	100'000	K	P	CH/BS	1987	P	CH/BS	1960/67	BS>BS	0				
2008	StWEP	verk.	selbst	3	b	m	443'000	K	P	CH/BS	1967	P	CH/BS	1951/53	BS>A	x				
2008	StWEP	verk.	selbst	5	a	g	780'000	K	P	Ausl./NL	1950/34	P	CH	1923/34	BS>BS	0				
2009	StWEP	verk.	selbst	5	a	g	384'000	K	Inv.	CH/BS		P	CH	1979	BS>A	0				
2009	StWEP	verk.	selbst	5	a	g	416'000	K	Inv.	CH/BS		P	CH	1955/58	BS>BS	0				
2009	StWEP	verk.	selbst	5	a	g	440'000	K	Inv.	CH/BS		P	CH/BS	1962	BS>BS	x				
2009	StWEP	verk.	selbst	5	a	g	525'000	K	Inv.	CH/BS		P	CH/BS	1942	BS>BS		0			
2009	StWEP	verk.	selbst	5	a	g	540'000	K	Inv.	CH/BS		P	Ausl./D	1942/45	BS>A	0				
2009	StWEP	verk.	selbst	5	a	g	916'000	K	Inv.	CH/BS		P	Ausl./Austr.	1971/71	BS>BS	0				
2009	StWEP	verk.	selbst	5	a	g	1'128'000	K	Inv.	CH/BS		P	CH/BS	1923	BS>BS	x				
2010	StWEP	begr.	selbst	5	a	g	740'000	K	P	CH	1947	P	CH	1952	BS>BS	0				
2010	StWEP	verk.	selbst	3	b	m	443'000	K	P	CH/BS	1967	P	CH/BS	1951/53	BS>A	x				
2010	StWEP	verk.	selbst	?	?	?	500'000	K	P	CH/BS	1929	P	CH/BS	1932	BS>BS	x				
2011	MFH	verm					2'330'000	K	Inv.	CH		Inv.	CH/BS		A>BS	x				
2011	MFH	verm	3	b	m	2'300'000	K	Inv.	CH		Inv.	CH/BS		A>BS	x					
2011	MFH	verm	3	b	m	2'700'000	K	Inv.	CH		Inv.	CH/BS		A>BS	x					
2011	MFH	verm	3	b	m	2'150'000	K	Inv.	CH		Inv.	CH/BS		A>BS	x					
2011	MFH	verm	3	b	m	162'000	K	Inv.	CH		Inv.	CH		A>BS	x					
2011	StWEP	verk.	selbst	5	a	g	840'000	K	Inv.	CH/BS		P	Ausl./Be	1963	BS>BS	0				
2011	StWEP	verk.	selbst	5	a	g	850'000	K	Inv.	CH/BS		P	CH/BS	1941/47	BS>BS	0				
2011	StWEP	verk.	selbst	5	a	g	505'000	K	P	CH/BS	1951	P	CH	1962	BS>A	0				
2012	StWEP	verk.	selbst	5	a	g	695'000	K	P	CH/BS	1963/62	P	CH/BS	1942/46	BS>BS	0				
2012	StWEP	verk.	selbst	4	b	m	1'740'000	K	Inv.	CH		P	CH/D	1940	A>A	x				
2013	MFH	verm	3	b	m	4'120'000	K	P	CH/BL		Inv.	CH/BS		A>BS	x					
2013	EFH	selbst	?	?	g	2'400'000		P	CH/BS	mehrere	Inv.	CH/BS		BS>BS	0					
2013	StWEP	verk.	selbst	5	a	g	495'000	K	P	CH/BS	1955/58	P	CH/BS	1979	BS>BS	0				
2013	StWEP	verk.	selbst	5	a	g	940'000	K	P	Ausl./B	1963	P	Ausl./PL	1975/73	BS>BS	0				
2014	StWEP	verk.	selbst	4	b	m	1'600'000	K	P	CH	1947	P	Ausl./IR	1980	BS>BS	0				
2014	MFH	verm	3	b	m	1'950'000	K	Inv.	CH		Inv.	CH/BS		A<BS	x					
2014	StWEP	verk.	selbst	3	b	m	643'000	K	P	Ausl./D	1959	P	CH/BS	1971	BS>BS	0				
2014	StWEP	verk.	verm	?	?	?	412'410	K	P	CH	1936	P	CH	1950/47	A>A	0				
2014	StWEP	verk.	selbst	5	a	g	600'000	K	P	CH/BS	1925	P	CH	1950	BS>A	0				

Quelle: Steuerverwaltung Basel-Stadt, 2015

Gellertstrasse: nicht steuerrelevante Handänderungen 2004 - 2015

Jahr Hä	Typ	Begr. STWEP/ES	Bauperiode	Zustand	Wohnqualität	Preis	Eigt. alt		Rechtsgr.	Eigt. Neu		Mehrf.	Steuersitz	Eigentümer	Familie
							a/b/c	g/m/s		CHF	JG	Nat.			
2004	MFH		3	?	?	2'400'000	P	1926	CH	K	P	1955/54	CH/BS	BS>BS	
2004	MFH		3	b	m	1'140'000	Inv.		CH/BS	K	P	1963	CH/BS	BS>BS	
2004	MFH		3	b	m	1'417'500	P	1963	CH	K	P	1959	CH	A>A	F
2007	STWEP	ES	3	b	m		P	1916	CH	ES	P	1944/46	CH	A>A	F
2008	MFH		5	a	m		P	1943	CH/BS	ES	P	1987/89/91	CH/BS	BS>BS	F
2009	STWEP	ES	4	b	m		P	1938	CH	ES	P	1940	CH	BS>BS	F
2011	STWEP	ES	4	b	m		P	1911	CH/BS	ES	P	1948/46	CH	BS>A	F
2011	MFH		3	c	g		P	1949	CH	ES	P	1977/79	CH	A>A	F
2011	MFH		3	c	g		P	1949	CH	ES	P	1977/79	CH	A>A	F
2011	Andere						P	1949	CH	ES	P	1977/79	CH	A>A	F
2011	MFH		5	a	m		P	1926/30	CH/BS	ES	P	1958/63/63	CH/BS	BS>BS	F
2012	STWEP	ES	4	b	m		P	1923	CH	ES	P	1954	CH	A>BS	F
2012	STWEP	ES	4	b	m		P	1923	CH	ES	P	1954	CH	A>BS	F
2012	STWEP	ES	4	b	m		P	1923	CH	ES	P	1954	CH	A>BS	F
2013	STWEP	ES	4	b	m		P	1926	CH/BS	ES	P	1937	CH/BS	BS>BS	F
2013	MFH		3	b	m	4'120'000	P	1944/45	CH	K	Inv.		CH/BS	A>BS	F
2013	EFH		3	?	?		P	1956	CH/BS	ES	P	1982/84/87/91	CH/BS	BS>BS	F
2014	STWEP	ES	4	b	m		P	1939	CH	NN	P	1944	CH	A>A	F

Quelle: Grundbuchamt Basel-Stadt, Grundbuchbelege

Steuerrelevante Handänderungen 2004 - 15, Vogesenstrasse

Jahr	Typ	StWEP begr./verk.	StWEP	Bauperiode	Zustand	Wohnqualität	Preis	Rechtsgr.	Verkäufer			Käufer			Steuersitz	Eigenheimer	Mehrfrachtheigentum in BS	Eigenheimer neu Akadem.	
									1 bis 5	a/b/c	g/m/s	CHF	K/ES/NN	P/I/G	Nat.	Jahrg.	P/I/G	Nat.	Jahrg.
2004	MFH	verm	2	c	m			Inv.											
2004	StWEP	v	selbst	4	c	m	165'000	K	Inv.	CH		P	CH/BS	1960/60	BS>BS	0			
2005	MFH	verk.	verm	?	?	?	1'550'000	K	P	CH/BS	1926	P	Ausl./I	1955	BS>A	x			
2005	StWEP	v	selbst	2	b	g	335'000	K	P	CH	1962	P	Ausl./A	1970/73	A>BS	0	A		
2005	StWEP	v	selbst	2	b	g	380'000	K	P	CH	1962	P	Ausl./A	1970/72	A>BS	0	A		
2005	StWEP	b		2	b	g													
2006	StWEP	v	selbst	2	b	g	410'000	K	P	CH	1962	P	CH	1977	A>BS	0	A		
2006	StWEP	v	selbst	2	c	g	480'000	K	P	Ausl./D	1949	P	Ausl./D CH	1959/60	BS>BS	0	A		
2006	StWEP	v	verm	4	c	m	300'000	K	P	CH	1947	P	Ausl./Sri Lanka	1964/66	A>BS	0			
2006	StWEP	v	verm	4	c	m	55'000	K	Inv.	CH/BS		Inv.	CH/BS		BS>BS	0			
2006	StWEP	v	selbst				320'000	K	P	Ausl./D	1949	P	Ausl./D F	1975/70	BS>BS	x	A		
2006	MFH	verm	2	c	m	655'000	K	P	CH	1930	P	CH	1959	A>BS	0				
2007	StWEP	v	selbst	2	b	g	362'000	K	P	CH	1962	P	Ausl./D	1972	A>BS	x	A		
2007	StWEP	v	selbst	4	c	m	289'000	K	P	Ausl./Tü	1960/60	P	Ausl./Sri Lanka	1967/74	BS>BS	0			
2008	MFH	verm	4	c	m	3'025'000	K	Inv.	CH/BS		P	CH	1960	BS>BS	x				
2008	MFH	verm	4	c	m	2'550'000	K	P	CH/BS	1924	P	CH	1938	A>A	x				
2009	MFH	verk.	verm	2	b	g	800'000	K	P	CH/BS	1919	P	CH/BS	1951/53	BS>A	0			
2009	StWEP	v	selbst	2	b	g	390'000	K	P	CH/BS	1948	P	CH/BS	1973/78		0			
2009	MFH	verm	?	?	?	1'500'000	K	P	Ausl./Kr.	1951	Inv.	CH/BS		BS>BS	x				
2009	MFH	verm	4	b	m	2'380'000	K	Inv.	CH/BS		P	CH	1964/74/64	BS>A	x				
2010	StWEP	b	selbst	2	b	g	290'000	K	Inv.	CH		P	CH	1944/65	A>A	0			
2010	StWEP	v	selbst	4	c	m	180'000		P	CH	1929	P	Ausl./I	1963	BS>BS	0			
2010	StWEP	v	selbst	4	c	m	110'000	K	Inv.	CH/BS		P	CH	1990	BS>A	0			
2010	StWEP	b	selbst	?	?	?	250'000	K	Inv.	CH		P	Ausl./D	1960	A>A	0			
2011	StWEP	v	selbst	4	c	m	220'000	K	P	CH	1938	P	CH	1936	BS>BS	x			
2011	StWEP	v	selbst	4	c	m	205'000	K	P	CH	1959/64	P	CH/BS	1956/57	BS>BS	x			
2011	StWEP	v	selbst	4	c	m	225'000	K	P	CH	1938	P	CH/BS	1941	BS>BS	0			
2011	StWEP	v	selbst	4	c	m													
2011	StWEP	b	selbst	?	?	?	170'000	K	Inv.	CH		P	CH	1966/68	A>BS	0			
2011	StWEP	b	selbst	?	?	?	220'000	K	Inv.	CH		P	CH	1951	A>BS	x			
2011	StWEP	b	selbst	?	?	?	280'000	K	Inv.	CH		P	CH/D	1962/71	A>BS	0	A		
2012	StWEP	b	selbst	2	a	g	225'000	K	Inv.	CH		P	Ausl./D	1944/83	A>BS	0	A		
2012	StWEP	b	selbst	2	a	g	245'000	K	Inv.	CH		P	Ausl./Slo	1975	A>BS	x	A		
2012	StWEP	v	selbst	2	c	g	400'000	K	P	Ausl./D und F	1970/75	P	CH	1975	BS>BS	0	A		
2012	StWEP	b	selbst	?	?	?	395'000	K	Inv.	CH		P	Ausl./D	1970	A>BS	0			
2013	EFH	selbst	?	?	?	1'100'000	K	P	CH/BS	1967/77	P	CH	1972/73	BS>BS	0				
2013	StWEP	v	selbst	4	c	m	415'000	K	P	Ausl./Kas.	1979	P	CH	1967	A>A	0			
2013	StWEP	v	verm	4	c	m	250'000	K	P	CH/BS	1944	P	CH/BS	1921	BS>BS	0			
2013	StWEP	v	selbst	4	c	m	310'000	K	P	CH	1975	P	CH/BS	1978/79	A>BS	0			
2013	StWEP	b	selbst	?	?	?	500'000	K	Inv.	CH		P	CH/BS	1970/76	A>BS	0			
2013	StWEP	b	selbst	?	?	?	520'000	K	Inv.			P	CH/BS	1930	BS>A	x			
2014	StWEP	v	verm	4	c	m	220'000	K	P	Ausl./I	1963	P	Ausl./D	1981	BS>BS	0			
2015	StWEP	b	selbst	3	a	g	905'000	K	P	Ausl./D	1971	P	Ausl. D	1956/60	BS>BS	0	A		
2015	StWEP	v	selbst	4	c	m	300'000	K	P	CH/BS	1941	P	CH	1974	BS>BS	x			

Quelle: Steuerverwaltung Basel-Stadt, 2015

Vogesenstrasse: nicht steuerrelevante Handänderungen 2004 - 2015

Jahr	Typ	Begr. STWEP	Bauperiode	Zustand	Wohnqualität	Preis	Rechtsgr.	Eigt. Alt		Eigt. neu		Mehrfachbesitzer	Steuersitz	Familie
										JG	Nat.			
						CHF								
2004	MFH		4	?	?	1'700'000	K	Inst.		CH	P	1938	CH/BS	A>BS
2004	MFH		3	?	?		K	P	1915	CH/BS	Inst.		CH	BS>BS
2004	MFH		3	b	m	2'700'000	K	P	1985	CH	P	/94/96/98/0	CH	?
2005	andere		3	?	?		ES	P	1920	CH/BS	P	1919/50	CH/BS	BS>BS
2005	MFH		2	b	g		ES	P	1935		P	1931	CH/BS	BS>BS
2006	MFH		2	c	m		ES	P	1924	CH/BS	P	1952/54	CH	BS>A
2006	MFH		2	?	?		ES	P	1929	CH/BS	P	1952/59	CH/BS	BS>BS
2006	MFH		2	b	m	4'000'000	K	Inst.		CH/BS	P	/77/78/80/8	Ausl./GB	BS>A
2007	MFH		2	?	?		ES	P	1929	CH/BS	P	1952	CH/BS	BS>BS
2007	MFH		2	m	g		ES	P	1921	CH/BS	P	1926	CH/BS	0
2007	MFH		2	c	g	365'000	K	Inst.		CH	P	1955	BS	x
2008	MFH		2	b	g	1'060'000	K	P	1931	Ausl./D	Inst.		CH/BS	BS>A
2008	MFH		2	b	m	1'350'000	ES	P	1937	CH	P	1961/62	CH	A>A
2008	MFH		2	b	m	2'700'000	K	P	1937	CH	P	1960/61	CH	A>A
2009	MFH		2	?	?	705'000	K	P	1922	CH/BS	P	1974/76	Ausl./D	BS>BS
2009	STWEP	b	2	b	g		K	Inst.		CH	P	1980/81		A>BS
2009	STWEP	b	2	b	g		K	Inst.		CH	P	1962/64		A>BS
2009	STWEP	b	2	b	g		K	Inst.		CH	P	1962/64		A>BS
2010	MFH		2	c	m		ES	P	1928	Ausl./D	P	1927/36	Ausl./D	A>A
2011	andere		3	?	?		ES	P	1919/50	CH/BS	P	1950	CH/BS	BS>BS
2011	andere		3	?	?	5'680'000	K	P	1950		P	1965/67	CH/BS	BS>BS
2011	MFH		2	c	g		ES	P	1922	CH	P	1954	CH	A>A
2011	MFH		2	c	g		ES	P	1922	CH	P	1954	CH	A>A
2011	MFH		2	c	m		ES	P	1947	CH/BS	P	1977	CH/BS	x
2011	MFH		4	a	m		ES	P	1936	CH/BS	P	1966/62	CH/BS	BS>BS
2012	MFH		2	b	g	995'000	ES	P	1927	Ausl./A	P	1944	Ausl./D	BS>BS
2013	STWEP	b	2	a	g	520'000	K	Inst.		CH	P	1957	CH	A>A
2013	STWEP	b	2	a	g	520'000	K	Inst.		CH	P	1957	CH	A>A
2013	STWEP	b	2	a	g	520'000	K	Inst.		CH	P	1957	CH	A>A
2015	MFH		4	c	m		Andere	Inst.		CH	Inst.		BS	x

Quelle: Grundbuchamt Basel-Stadt, Grundbuchbelege

Legende: Fallstudie Vogesenstrasse und Gellertstrasse

Kriterium	Code	Text
Typ		
	STWEP	Stockwerkeigentumsparzelle
	MFH	Mehrfamilienhaus
	EFH	Einfamilienhaus
	Andere	Grundstück, Werkgebäude etc.
Kaufgrund		
	K	Freihandkauf
	ES	Erbgang oder Schenkung
	NN	Nutzniessung
	Andere	Übertragung etc
Käufer/Verkäufer		
	P	Privat
	Inv.	Investor allgemein (Jurist. Person, Firma, Stiftung, Bank, Pensionskasse, etc.)
	G	Genossenschaft
Verbleib der Liegenschaft in der Familie (Bei nicht steuerrelev. Handänderungen)		
	F	Verbleib des Eigentums innerhalb der engeren Familie
Käufer		
Hintergrund	A	Akademischer Hintergrund (Dr. Titel, akadem. Titel insofern im Kaufvertrag enth.)
Bauperiode		Quelle: Augenschein, Grundbuch, Internetrecherche (Google-Maps)
vor 1900	1	
1900 -1939	2	
1940 - 1960	3	
1970 - 1989	4	
ab 1990	5	
Zustand		Quelle: Augenschein vor Ort
schlecht	c	baufällig, Schäden an der Hülle, Umgebung vernachlässigt, im Bau/Sanierung
mittel	b	normaler Zustand, nicht baufällig, keine sichtbaren Schäden an der Hülle
gut	a	Neu saniert oder erstellt, sichtbar gut gepflegt und unterhalten
Preiskateg.		Quelle: Bodenbewertungsstelle
tief	t	tiefer als zeitbez. Durchschnitt.
mittel	m	im Mittel der durchschn. erzielten Preis
hoch	h	höher als durchn. Bezahlte Preise, Hochpreissegment
Steuersitz des Eigentümers bei der Handänderung		
BS>A		weg von Basel-Stadt
A>BS		nach Basel-Stadt
BS>BS		innerhalb Basel-Stadt
A>A		bleibt ausserhalb Basel-Stadt

Leitfaden Interview Experten: MAS CUREM Eigentümerstruktur der Stadt Basel

Interviewpartner:

- **Dr. A. Moshe, Leiter Grundbuchamt**
- **L. Del Fabbro, Stv. Ressortleiter Grundstücksgeinn- und Handänderungssteuer**

Absicht des Experteninterviews:

- Sind die empirischen Untersuchungen anhand von Fallstudien von zwei Quartierstrassen für die Stadt Basel repräsentativ für das Quartier und lassen sich diese verallgemeinern?

Grundlage:

- Datenerhebung aufgrund steuerrelevanter Handänderungen 2004-15 (4'867) und Grundbuchbelegen.

Datenlage:

Anzahl Handänderungen steuerrelevant 2004-15: 4'867 (Quelle: Steuerbehörden BS, Abt. Spezial- und Handänderungssteuer)

Statistische Angaben: Stat. Amt BS, WR (Wohnraumregister)

Investoren: Juristische Personen, Firmen, Stiftungen, etc / Private: natürliche Personen

Anzahl ausgewertete Handänderungen anhand der Grundbuchbelege:

Gellertstrasse: 49 STWE, 8 MFH / Vogesenstrasse: 39 STWE, 7 MFH

1. an der Gellertstrasse waren 100% der Käufer und 87.5% der Verkäufer der 2004-15 steuerrelevant gehandelten MFH Investoren (d.h. juristische Personen, Firmen, etc), während an der Vogesenstrasse 86% der Verkäufer und 71% der Käufer der frei gehandelten MFH Private waren. Wie interpretieren Sie dies? Gibt es innerhalb der Quartiere der Stadt Basel Muster, bzw. Verschiebungen zwischen Privaten und anderen Eigentümern, die sich in den letzten zehn Jahren abzeichnen? Sind die gewählte Vogesen- und Gellertstrasse dafür repräsentativ?
 - o Bedeutet das, dass in Quartieren unter Aufwertungsdruck vor allem Private als Investoren auftreten, bzw. Investoren vor allem in „sicheren“ und etablierten Lagen investieren?
2. Von den Mehrfamilienhäusern, welche in der Zeit von 2004-15 an der Gellertstrasse und an der Vogesenstrasse die Hand gewechselt haben, wurden gleichermaßen gegen die Hälfte innerhalb der Familie weitergegeben durch Erbfall, Schenkung, oder Verkauf in der Familie. Ist in der Stadt Basel die traditionelle Weitergabe von Wohnimmobilien als Renditeobjekte innerhalb der Familie rückläufig, oder stabil und gibt es Unterschiede zwischen den Quartieren, oder innerhalb der Quartiere? Hat sich in dieser Hinsicht im beobachteten Zeitraum der letzten zehn Jahre eine deutliche Veränderung eingestellt?
3. Folgefrage: Von gewechselten STWEP verblieben 2004-15 an der Gellertstrasse ca. ein Achtel in Familienbesitz und an der Vogesenstrasse keine. Was kann Ihrer Meinung nach über die Entwicklung der Eigentümerstruktur bezüglich STWE in den Quartieren Stadt Basel zwischen 2004-15 in dieser Hinsicht ausgesagt werden?
 - o Sind STWE-Einheiten ein „Handelsgut“ geworden, das relativ kruzfristig weiterverkauft wird? (Beachten ist der kurze Beobachtungszeitraum: ab 1965 erst STWE möglich)
4. An der Vogesenstrasse haben in den Jahren 2004-15 rund 44% und an der Gellertstrasse 41% des aktuellen Bestandes an STWEP die Hand geändert. Der Anteil an Freihandkäufen beträgt dabei an beiden Strassen 82-84% (also: nicht innerhalb der Familie, Schenkung, etc). Wie interpretieren Sie diese Verhältnisse? Kann der Wohneigentumsmarkt der Stadt Basel als „funktionierend“ bezeichnet werden und gibt es in der Zeit von 2004-15 Entwicklungen, die sich in den Quartieren unterschiedlich niederschlagen?

- Bedeutet dies, dass grundsätzlich in ganz verschiedene Quartiere gleich „durchlässig“ sind und dass der Markt für Wohneigentum in Basel gut funktioniert, oder gibt es Unterschiede in den einzelnen Quartieren?
5. Bei sämtlichen steuerrelevanten Handänderungen (STWE, MFH, EFH) waren an der Vogesenstrasse rund 45% der Käuferschaften und rund 24% der Verkäuferschaften mindestens z.T. ausländischer Herkunft (C-, oder B-Bewilligung). An der Gellertstrasse sind unter den Käufern rund 28% und unter den Verkäufern 18% mindestens z.T. Ausländer. Gibt es in Basel Formen der Diskriminierung für Ausländer beim Zugang zum Markt für Wohnimmobilien in den verschiedenen Quartieren?
6. In den Jahren 2004-15 lässt sich in Basel eine deutliche Entwicklung hin zum vermieteten STWEP feststellen (Vgl. mit dem Niedergang der Leitzinsen und dem Ertrag aus Bundesobligationen). (Tabelle) Die Anteile der Kreise 4057 und 4058 (Kleinbasel) weichen dabei deutlich nach oben hin ab. (Der Anteil an vermietetem STWE ist aktuell im St. Johann 30% und im St. Alban 12%. Wie ist das aus ihrer Sicht zu interpretieren?
 - Bedeutet das, dass Private in „billigeren“ Lagen vermehrt als „Kleininvestoren“ auftreten?
 - Wenn man die Aufschläge der Repeated Sales an der Vogesenstrasse herbezieht: gibt es da Zusammenhänge mit den Aufwertungen der einzelnen Quartiere?
7. Das Durchschnittsalter der Käufer von STWE an der Vogesenstrasse der Jahre 2004-15 beträgt 45, das der Käufer an der Gellertstrasse 52 Jahre. Das durchschnittliche Preisniveau für eine STWE-Einheit betrug 2004-15 an der Vogesenstrasse 312'000.- CHF und an der Gellertstrasse 705'000.- CHF. Was können Sie daraus schliessen? Gibt es Quartiere, die bezogen auf die Eigentümer von Wohnimmobilien „älter“ oder „jünger“ werden? Sind neben den Kaufpreisen auch andere Motive entscheidend?
8. Von den STWE-Einheiten, die im Zeitraum von 2004-15 mindestens zwei Mal verkauft wurden (Repeated Sales), erfuhrn diejenigen an der Vogesenstrasse einen Aufschlag zwischen 22 – 100%, diejenigen an der Gellertstrasse 12-19%, wobei ein Objekt gar für 1% unter dem Erstkaufpreis gehandelt wurde. Wie interpretieren Sie diese Unterschiede?
 - Ist das Preisniveau in den etablierten Quartieren generell stabiler, bzw. am „Plafond“ angekommen?

- Was ergibt sich bei den anderen „typischen“ Quartieren für ein Bild?
9. Die Entwicklung des STWE (Begründungen) zwischen 2004-15 hat die Wohneigentumsquote total (selbstbewohntes Eigentum: Häuser und STWE) an der Gellertstrasse um 11% und an der Vogesenstrasse um 17% erhöht. Wie interpretieren Sie diesen Zuwachs? Ist dieser Trend ein anhaltender und wie lässt er sich in den verschiedenen Quartieren feststellen?
- Sind Quartiere, die typischerweise unter Aufwertungsdruck stehen, „anfälliger“ für eine Aufteilung in STWE (gemessen an geeigneter Bausubstanz)?

Interview Experten: MAS CUREM Eigentümerstruktur der Stadt Basel

Interviewpartner: Dr. A. Moshe, Leiter Grundbuchamt, 22.07.2015, Grundbuchamt Basel-Stadt

1. an der Gellertstrasse waren 100% der Käufer und 87.5% der Verkäufer der 2004-15 steuerrelevant gehandelten MFH Investoren (d.h. juristische Personen, Firmen, etc), während dem an der Vogesenstrasse 86% der Verkäufer und 71% der Käufer der frei gehandelten MFH Private waren. Wie interpretieren Sie dies? Gibt es innerhalb der Quartiere der Stadt Basel Muster, bzw. Verschiebungen zwischen Privaten und anderen Eigentümern, die sich in den letzten zehn Jahren abzeichnen? Sind die gewählte Vogesen- und Gellertstrasse dafür repräsentativ?

Grundsätzlich ist es folgerichtig, dass Investoren an sicheren Lagen nachhaltig investieren wollen und sich aus unsicheren Lagen tendenziell eher verabschieden. Das gilt zum einen für das Gellertquartier typischerweise, wie für das St Johann auf der anderen Seite des Spektrums – wobei die Gellertstrasse für das eigentliche Gellertquartier nur bedingt repräsentativ ist. Aber das Mietzinsniveau ist im Gellert in jedem Fall viel höher, was es für Investoren interessanter als das St Johann- Quartier macht.

Das St Johann-Quartier ist für den betrachteten Zeitraum denn eher ein „problematisches“ Quartier für nachhaltig orientierte Investoren. Dass Investoren vermehrt eher auf kurzfristiger Basis als Eigentümer, bzw. Zwischenhändler bei Projektentwicklungen, bzw. Umwandlungen von MFH zu STWE auftauchen, wie im St Johann wiederholt festgestellt, ist folgerichtig. Also dass sie im Quartier, das von Aufwertung betroffen ist, lieber schnell wieder abstossen, als nachhaltig in Renditeobjekte investieren. Das typische Grundmuster ist denn auch die nachhaltige Umwandlung älterer, aber attraktiverer Liegenschaften zum Weiterverkauf mit hohen Margen. Aber eben zum Eigentum und nicht zur Vermietung (Mietzinsniveau). Dies ist auch in anderen Quartieren festzustellen. So blieben Liegenschaften im Breite-Quartier lange in einer Hand und wechselten dann entsprechend umgenutzt als STWE die Hand.

Zu den Verschiebungen Private-Investoren: es ist grundsätzlich stadtweit ein eindeutiger Trend hin zur Professionalisierung beim Halten von Liegenschaften festzustellen, v.a. auch bei den Privaten. Das bedeutet dann auch, dass Private ggf. als Investoren im Hintergrund nach einem Verkauf an Investoren wieder auftreten und die Entwicklung und Vermarktung Professionellen überlassen. Da aber in Zeiten mangelnder Anlagemöglichkeiten die Liegenschaften als etwas wertvolles gelten, kann gesagt werden, dass sich Private eher zögerlich von Liegenschaften trennen, also tendenziell halten. Renditeliegenschaften zu unterhalten und ggf. neu zu entwickeln ist kapitalintensiv. Das kann dann ein Grund für den Verkauf eines Privaten an einen Investor sein. Die Privaten erkennen aber zunehmend die Liegenschaft als „Asset“ und ändern diesbezüglich auch ihre Motive und Strategien.

Die Zukunft scheint in dieser Frage eindeutig den Professionellen zu gehören. Wobei die Privaten den Wert einer Liegenschaft schätzen und eher halten wollen. Die Einstellung zur Liegenschaft wird aber

professioneller und die Entwicklung und Bewirtschaftung dürfte zunehmend über Professionelle abgewickelt werden. Der Trend zum STWE wird stark anhalten, wobei das STWE evtl. gelegentlich durch andere Formen, wie z.B. das „3D-Eigentum“ abgelöst werden dürfte.

Dass an der Gellertstrasse und an der Vogesenstrasse die Renditeobjekte etwa im gleichen Umfang innerhalb von Familien bleiben, erscheint vor diesem Hintergrund folgerichtig und diese „Wahrung des Besitzstandes“ dürfte stadtweit festzustellen sein.

2. Von den Mehrfamilienhäusern, welche in der Zeit von 2004-15 an der Gellertstrasse und an der Vogesenstrasse die Hand gewechselt haben, wurden gleichermaßen gegen die Hälfte innerhalb der Familie weitergegeben durch Erbfall, Schenkung, oder Verkauf in der Familie. Ist in der Stadt Basel die traditionelle Weitergabe von Wohnimmobilien als Renditeobjekte innerhalb der Familie rückläufig, oder stabil und gibt es Unterschiede zwischen den Quartieren, oder innerhalb der Quartiere? Hat sich in dieser Hinsicht im beobachteten Zeitraum der letzten zehn Jahre eine deutliche Veränderung eingestellt?

Siehe Antwort unter 1. Weiter: das dürfte zwischen den Typen der Liegenschaften zu unterscheiden sein. Ich gehe davon aus, dass MFH fast komplett, falls diese in Familienbesitz sind, auch in Familienbesitz verbleiben. Bei kleineren Volumina, wie v.a. dem STWE allerdings könnte sich das anders äußern. Also, dass man entweder selber darin einzieht, falls es sich um eine von einem selbst präferierte Wohnlage handelt, oder aber dann verkauft.

3. Folgefrage: Von gewechselten STWEP verblieben 2004-15 an der Gellertstrasse ca. ein Achtel in Familienbesitz und an der Vogesenstrasse keine. Was kann Ihrer Meinung nach über die Entwicklung der Eigentümerstruktur bezüglich STWE in den Quartieren Stadt Basel zwischen 2004-15 in dieser Hinsicht ausgesagt werden?

- o Sind STWE-Einheiten ein „Handelsgut“ geworden, das relativ kurzfristig weiterverkauft wird? (Zu beachten ist der kurze Beobachtungszeitraum: ab 1965 erst STWE möglich)

Siehe unter 1. Und 2. STWE-Einheiten sind generell zu klein, um sie als Renditeobjekte zu halten und werden daher eher verkauft, oder dann selber bewohnt. Das bedeutet langfristig, bei den STWE-Einheiten im „Generationentakt“ von ca. 30 Jahren eine anhaltend hohe Fluktuation zu erwarten ist. STWE wird grundsätzlich vom Standard her „besser“ gebaut. Dass aber viele Private Liegenschaften älteren Datums kaufen, die sicher nicht den aktuellen Schallschutz und Komfort erfüllen und dabei auch Einbussen an Komfort in Kauf nehmen, stellt ein interessanter Aspekt in dieser Hinsicht dar. Auch, dass es vor dem genannten Hintergrund eine tendenziell eher kurzfristige Investition darstellt.

4. An der Vogesenstrasse haben in den Jahren 2004-15 rund 44% und an der Gellertstrasse 41% des aktuellen Bestandes an STWEP die Hand geändert. Der Anteil an Freihandkäufen beträgt dabei an beiden Strassen 82-84% (also: nicht innerhalb der Familie, Schenkung, etc). Wie interpretieren Sie diese Verhältnisse? Kann der Wohneigentumsmarkt der Stadt Basel als „funktionierend“ bezeichnet werden und gibt es in der Zeit von 2004-15 Entwicklungen, die sich in den Quartieren unterschiedlich niederschlagen?

- Bedeutet dies, dass grundsätzlich in ganz verschiedene Quartiere gleich „durchlässig“ sind und dass der Markt für Wohneigentum in Basel gut funktioniert, oder gibt es Unterschiede in den einzelnen Quartieren?

Nein, der Liegenschaftsmarkt in Basel ist quasi „tot“. Das Grundbuchamt verzeichnet denn auch im Vergleich zu früheren Jahren einen anhaltend tiefen Eingang an den entsprechenden Gebühren. Das Verhältnis, wie es in den letzten Jahren an der Gellertstrasse und an der Vogesenstrasse verzeichnet werden konnte, erscheint als ausgesprochen hoch und nicht repräsentativ für die ganze Stadt Basel.

5. Bei sämtlichen steuerrelevanten Handänderungen (STWE, MFH, EFH) der Jahre 2004-15 waren an der Vogesenstrasse rund 45% der Käuferschaften und rund 24% der Verkäuferschaften mindestens z.T. ausländischer Herkunft (C-, oder B-Bewilligung). An der Gellertstrasse sind unter den Käufern rund 28% und unter den Verkäufern 18% mindestens z.T. Ausländer. Gibt es in Basel Formen der Diskriminierung für Ausländer beim Zugang zum Markt für Wohnimmobilien in den verschiedenen Quartieren?

Grundsätzlich kann von keiner eigentlichen Form der „Diskriminierung“ gesprochen werden. Die typischen „Expats“ würden dann auch eher mieten, statt kaufen, da sie mittelfristig wieder weiterziehen werden. Tendenziell findet sich aber eine Selektion über Angebot und Preis statt. D.h. dass einmal etablierte Liegenschaften, seien es MFH oder STWE in guten Lagen eher in Familienbesitz, oder im „engeren“ Kreis verbleiben und damit die Nachfrage von Zuzüglern anderweitig befriedigt werden muss. Dann fühlen sich aus dem Ausland zugezogene auch nicht in allen Quartiersumgebungen wohl. Grundsätzlich wird ein höherer Anteil STWE an gewissen Lagen im Besitz von Ausländern sein und zwischen Ausländern gehandelt werden. Die Daten der Vogesenstrasse belegen dies ja eindrücklich.

6. In den Jahren 2004-15 lässt sich in Basel eine deutliche Entwicklung hin zum vermieteten STWEP feststellen (Vgl. mit dem Niedergang der Leitzinsen und dem Ertrag aus Bundesobligationen). (Tabelle) Die Anteile der Kreise 4057 und 4058 (Kleinbasel) weichen dabei deutlich nach oben hin ab. (Der Anteil an vermietetem STWE ist aktuell im St. Johann 30% und im St. Alban 12%. Wie ist das aus ihrer Sicht zu interpretieren?

- Bedeutet das, dass Private in „billigeren“ Lagen vermehrt als „Kleininvestoren“ auftreten?

Es wäre interessant, zu untersuchen, wer die Käufer dieser Liegenschaften sind. Ihre Stichproben, die darauf hindeuten, dass vermietetes STWE in eher nachteiligen Liegenschaften vorkommen, wäre typischerweise zu erwarten und passt in das Bild. Es erscheint folgerichtig, dass mangels Alternativen Private als „Kleininvestoren“ und kaum Grossanleger auftreten, um auf tiefem Niveau eine Rendite zu erwirtschaften. Oder aber, dass Private im Bereich des Rotlichtmilieus auf diesem Weg hohe Renditen erzielen. Grundsätzlich dürfte das von den entsprechenden Quartieren her passen, ist aber eine Vermutung. Dann kann ein weiteres Motiv sein, dass Private in Liegenschaften investieren wollen, nicht aber selber dort wohnen wollen. Die tiefere Quote vermieteten STWE's im St Alban passt in dieses Bild.

Weitere Motive und eine von Einzelnen durchaus verfolgte Haltung ist es, dass teure Miete anspruchsvollere Mieterschaft bedeutet. Tiefere Mietzinse lassen dann auf eine Mieterschaft schliessen, die ggf. auf den tiefen Mietzins angewiesen ist und daher weniger Ansprüche stellt - auch an den Unterhalt. Ob dabei wieder das Rotlichtmilieu betroffen ist, wäre näher zu untersuchen.

7. Das Durchschnittsalter der Käufer von STWE an der Vogesenstrasse der Jahre 2004-15 beträgt 45, das der Käufer an der Gellertstrasse 52 Jahre. Das durchschnittliche Preisniveau für eine STWE-Einheit betrug 2004-15 an der Vogesenstrasse 312'000.- CHF und an der Gellertstrasse 705'000.- CHF. Was können Sie daraus schliessen? Gibt es Quartiere, die bezogen auf die Eigentümer von Wohnimmobilien „älter“ oder „jünger“ werden? Sind neben den Kaufpreisen auch andere Motive entscheidend?

Ja, ganz eindeutig. Es gibt Quartiere, die bezogen auf die Eigentümerstruktur jünger und solche, die älter werden. Jünger wird ganz klar das St Johann, die Breite und das Gundeldingerquartier. Älter sind das Gellert (St Alban), das Bachletten und das Gotthelfquartier.

8. Von den STWE-Einheiten, die im Zeitraum von 2004-15 mindestens zwei Mal verkauft wurden (Repeated Sales), erfuhrn diejenigen an der Vogesenstrasse einen Aufschlag zwischen 22 – 100%, diejenigen an der Gellertstrasse 12-19%, wobei ein Objekt gar für 1% unter dem Erstkaufpreis gehandelt wurde. Wie interpretieren Sie diese Unterschiede?
 - Ist das Preisniveau in den etablierten Quartieren generell stabiler, bzw. am „Plafond“ angekommen?
 - Was ergibt sich bei den anderen „typischen“ Quartieren für ein Bild?

Das spiegelt sich auch in den quartierüblichen Mietzinsen wieder. Es kann durchaus ein, dass das Preisniveau im Gellert (St Alban) das „Plafond“ erreicht hat. Die hohen Wiederverkaufsmargen im St

Johann sind typisch für ein Quartier unter Aufwertungsdruck. Im Gellert muss allerdings berücksichtigt werden, dass der Autobahnlärm bei der entsprechenden Liegenschaft zugenommen hat und damit die Wohnqualität für ein Hochpreissegment vermutlich gelitten hat.

9. Die Entwicklung des STWE (Begründungen) zwischen 2004-15 hat die Wohneigentumsquote total (selbstbewohntes Eigentum: Häuser und STWE) an der Gellertstrasse um 11% und an der Vogesenstrasse um 17% erhöht. Wie interpretieren Sie diesen Zuwachs? Ist dieser Trend ein anhaltender und wie lässt er sich in den verschiedenen Quartieren feststellen?

- Sind Quartiere, die typischerweise unter Aufwertungsdruck stehen, „anfälliger“ für eine Aufteilung in STWE (gemessen an geeigneter Bausubstanz)?

Ja, das ist klar so zu bejahen. Das Gellert dürfte auch weiterhin weniger schnell in STWE aufgeteilt werden, wie das St Johann. Auch in Bezug zu vorhin gemachten Feststellungen wird der Erwerb von STWE im Gellert langfristiger und stabiler sein und im St Johann einer stärkeren Fluktuation unterworfen sein. Wer im Gellert STWE kauft, wohnt tendenziell eher selber drin und es wird tendenziell eher innerhalb der Familie weitergegeben werden.

Interview Experten: MAS CUREM Eigentümerstruktur der Stadt Basel

**Interviewpartner: L. Del Fabbro, Steuerbehörden Basel-Stadt, Stv. Ressortleiter
Grundstücksgewinn- und Handänderungssteuer**

1. an der Gellertstrasse waren 100% der Käufer und 87.5% der Verkäufer der 2004-15 steuerrelevant gehandelten MFH Investoren (d.h. juristische Personen, Firmen, etc), während an der Vogesenstrasse 86% der Verkäufer und 71% der Käufer der frei gehandelten MFH Private waren. Wie interpretieren Sie dies? Gibt es innerhalb der Quartiere der Stadt Basel Muster, bzw. Verschiebungen zwischen Privaten und anderen Eigentümern, die sich in den letzten zehn Jahren abzeichnen? Sind die gewählte Vogesen- und Gellertstrasse dafür repräsentativ?

Bei den Einfamilienhäusern, wie sie z.B. im Gellertquartier vorkommen, kann es ein Motiv sein, dass diese Häuser den Jungen zu gross ist und zu unterhaltsintensiv. Dann werden diese als repräsentative Geschäftssitze an Firmen (Anwälte, Banken, etc) verkauft. Der Investitionsentscheid eines Professionellen beruht auf der Renditeerwartung. Für Objekte im Gellert braucht es tendenziell einen „langen Atem“, d.h. Investitionen werden auf längere Zeit renditewirksam. Man muss dort als Investor bei Leerständen höhere Verluste mittragen können. Also hat das Risiko in teureren Quartieren einen höheren Preis. Die Preisunterschiede zwischen den beiden Quartieren sind auch gross, auch bei den Mietzinsen. In der Vogesenstrasse sind die Liegenschaften tendenziell in einem schlechteren baulichen Zustand und wurden aufgrund der Lage auch tendenziell schlechter gebaut. Also ist es verständlich, dass aufgrund den zu erwartenden tieferen Mietzinseinnahmen ein Objekt eher von einem Professionellen abgestossen wird. Die „Lage“ wird denn auch schlechter eingeschätzt.

2. Von den Mehrfamilienhäusern, welche in der Zeit von 2004-15 an der Gellertstrasse und an der Vogesenstrasse die Hand gewechselt haben, wurden gleichermaßen gegen die Hälfte innerhalb der Familie weitergegeben durch Erbfall, Schenkung, oder Verkauf in der Familie. Ist in der Stadt Basel die traditionelle Weitergabe von Wohnimmobilien als Renditeobjekte innerhalb der Familie rückläufig, oder stabil und gibt es Unterschiede zwischen den Quartieren, oder innerhalb der Quartiere? Hat sich in dieser Hinsicht im beobachteten Zeitraum der letzten zehn Jahre eine deutliche Veränderung eingestellt?

Das ist schwer zu beantworten. Einen rechten Schub an Schenkungen war im Vorfeld der Abstimmung zur Erbschaftssteuer2014 zu verzeichnen. Diese Bewegung hat sich sicher auf die Erhebung ausgewirkt. In dieser Zeit wurden sehr viele Liegenschaften vorzeitig innerhalb der Familie weitergegeben. Das ist keine Frage des Quartiers und dürfte stadtweit in etwa gleich stattgefunden haben. Es ist aber schwer, dazu eine Tendenz vorherzusagen. Was aber total irrational erscheint, ist die Weitergabe innerhalb der Familie, die oft deutlich unter Wert, bis zur

Hälften, stattfindet. Man nimmt also einen deutlichen Wertverlust in Kauf, damit die Liegenschaft in der Familie bleiben kann. (Im Falle von Auszahlungen innerhalb der Erbengemeinschaft, etc) Grundsätzlich ist es aber so, dass es derzeit keinen Grund gibt, ein gutes MFH als Renditeobjekt zu verkaufen, denn es fehlen die Alternativen. Die Wahrung des Besitzstandes ist also folgerichtig. Dies kann aber schnell ändern, wenn das Zinsumfeld sich bewegt. Dann dürften für viele Private ohne Festhypotheken z.B. die Tragbarkeit zum Problem werden. Ich gehe davon aus, dass viele Private ein Investment in Wohnliegenschaften nicht zu Ende denken.

3. Folgefrage: Von gewechselten STWEP verblieben 2004-15 an der Gellertstrasse ca. ein Achtel in Familienbesitz und an der Vogesenstrasse keine. Was kann Ihrer Meinung nach über die Entwicklung der Eigentümerstruktur bezüglich STWE in den Quartieren Stadt Basel zwischen 2004-15 in dieser Hinsicht ausgesagt werden?

- Sind STWE-Einheiten ein „Handelsgut“ geworden, das relativ kurzfristig weiterverkauft wird? (Zu beachten ist der kurze Beobachtungszeitraum: ab 1965 erst STWE möglich)

Dass mehr STWE in der Gellertstrasse innerhalb der Familie weitergegeben wird, erscheint plausibel. Es ist eher eine Wohnlage, die man selber gerne bewohnt. Dann ist es so, dass tendenziell eine STWE-Einheit für eine Erbengemeinschaft zu klein ist, um diese gewinnbringend zu bewirtschaften als Renditeobjekt. Also bewohnt man dort tendenziell lieber selber und löst sich tendenziell andernorts aufgrund der jeweiligen Wohnlage.

Dann ist es auch eine Frage im Erbfall, ob die Nachkommen Geld haben oder nicht, damit die übrigen ausgezahlt werden können. Grundsätzlich ist es im Gellert eher zu erwarten, dass die Kinder Geld dafür haben, als an der Vogesenstrasse.

Zu Ende gedacht kann das bedeuten, dass in schlechteren und billigeren Wohnlagen STWE häufiger weitergegeben werden dürfte, als in beliebten und teureren Lagen.

4. An der Vogesenstrasse haben in den Jahren 2004-15 rund 44% und an der Gellertstrasse 41% des aktuellen Bestandes an STWEP die Hand geändert. Der Anteil an Freihandkäufen beträgt dabei an beiden Strassen 82-84% (also: nicht innerhalb der Familie, Schenkung, etc). Wie interpretieren Sie diese Verhältnisse? Kann der Wohneigentumsmarkt der Stadt Basel als „funktionierend“ bezeichnet werden und gibt es in der Zeit von 2004-15 Entwicklungen, die sich in den Quartieren unterschiedlich niederschlagen?

- Bedeutet dies, dass grundsätzlich in ganz verschiedene Quartiere gleich „durchlässig“ sind und dass der Markt für Wohneigentum in Basel gut funktioniert, oder gibt es Unterschiede in den einzelnen Quartieren?

Die Handänderungen haben insgesamt in den letzten zwei Jahren deutlich abgenommen. Wir merken das auch am Rückgang der Grundstücksgewinnsteuern, bzw. der Handänderungssteuer. In der Entwicklung der Handänderungen können Spitzen eintreten. Einen grossen Einfluss haben auch die Banken, die seit einiger Zeit schon restriktiver in der Kreditvergabe sind.

Auch ändern die Lebensumstände schneller. Die junge Generation ist heute weniger sesshaft, bzw. weiss nicht, wo sie in den nächsten Jahren arbeiten. Man ist örtlich flexibler, denkt kurzfristiger und überlegt auch aus diesem Grund, ob man sich (teures) Wohneigentum kauft. Also spielen verschiedene Faktoren mit den scheinbar förderlichen Umständen zusammen. Ebenfalls ein Hemmnis in der Anzahl Handänderungen dürfte v.a. das Halten guter Wohnhäuser sein, mangels Alternativanlagen.

5. Bei sämtlichen steuerrelevanten Handänderungen (STWE, MFH, EFH) der Jahre 2004-15 waren an der Vogesenstrasse rund 45% der Käuferschaften und rund 24% der Verkäuferschaften mindestens z.T. ausländischer Herkunft (C-, oder B-Bewilligung). An der Gellertstrasse sind unter den Käufern rund 28% und unter den Verkäufern 18% mindestens z.T. Ausländer. Gibt es in Basel Formen der Diskriminierung für Ausländer beim Zugang zum Markt für Wohnimmobilien in den verschiedenen Quartieren?

Grundsätzlich gibt es meiner Meinung nach keine Diskriminierung. Gründe, sich an bestimmten Lagen Wohneigentum zu kaufen, oder in solches zu investieren sind sicher die Preise, die an der Vogesenstrasse einfach tiefer sind. Ausnahmen sind gutverdienende Ausländer an teureren Lagen, wie z.B. dem Gellertquartier. Dann sind auch für Schweizer Verhältnisse günstige Liegenschaften im Vergleich zum Ausland häufig noch sehr teuer. Dies mit Ausnahmen von den teuren Lagen in den grossen europäischen Städten. Dann spielt evtl. auch schlicht Unkenntnis der örtlichen Lage eine Rolle. Oder, dass man als Ausländer dort kauft, wo man in der Stadt Basel aufgewachsen ist und sich zuhause fühlt.

6. In den Jahren 2004-15 lässt sich in Basel eine deutliche Entwicklung hin zum vermieteten STWEP feststellen (Vgl. mit dem Niedergang der Leitzinsen und dem Ertrag aus Bundesobligationen). (Tabelle) Die Anteile der Kreise 4057 und 4058 (Kleinbasel) weichen dabei deutlich nach oben hin ab. (Der Anteil an vermietetem STWE ist aktuell im St. Johann 30% und im St. Alban 12%. Wie ist das aus ihrer Sicht zu interpretieren?
 - o Bedeutet das, dass Private in „billigeren“ Lagen vermehrt als „Kleininvestoren“ auftreten?

Es scheint so zu sein, dass man an eher günstigen Lagen Eigentum kauft, um innerhalb eines günstigen Segments eine entsprechende Rendite zu erwirtschaften. Also Investoren auf tieferem

Preisniveau. Es wäre interessant, herauszufinden, wer diese STWEP gekauft hat. Ich denke, es sind eher Private, denn professionelle würden den Aufwand für das kleinteilige Eigentum scheuen. Die erwähnten Stichproben, wonach Häuser mit viel vermietetem STWE schlechter unterhalten und im Vergleich zur Umgebung eher nachteilig sind, würden in das Bild passen. Dann kann es auch sein, dass Ausländer aus Statusgründen Wohneigentum in der Stadt kaufen. In jedem Fall denke ich, dass die Besitzer eher kurzfristig orientiert sind, oder die Sache nicht zu Ende denken. Denn im Falle eines höheren Zinssatzes kann die Tragbarkeit zum Problem werden. Auch der Unterhalt, der früher oder später nötig wird, wird dann evtl. zum Problem.

In teureren Lagen wie der Gellertstrasse wird die Tragbarkeit aufgrund des Preisniveaus auch immer ein Risiko bleiben. Ich gehe davon aus, dass für viele Private, die zu diesen hohen Preisen STWE kaufen, schnell mal am Limit ihrer Möglichkeiten sind, wenn das Zinsniveau ändert.

7. Das Durchschnittsalter der Käufer von STWE an der Vogesenstrasse der Jahre 2004-15 beträgt 45, das der Käufer an der Gellertstrasse 52 Jahre. Das durchschnittliche Preisniveau für eine STWE-Einheit betrug 2004-15 an der Vogesenstrasse 312'000.- CHF und an der Gellertstrasse 705'000.- CHF. Was können Sie daraus schliessen? Gibt es Quartiere, die bezogen auf die Eigentümer von Wohnimmobilien „älter“ oder „jünger“ werden? Sind neben den Kaufpreisen auch andere Motive entscheidend?

Das ist für mich schwer zu sagen, da ich bei der Steuererhebung nie auf das Alter achtet. Aber die Altersspannen sind ja interessant. Mit über 50 Jahren ziehen in der Regel langsam die Kinder aus und wer anstelle eines EFH's einen entsprechenden Ersatz sucht, wird dann eher in den besseren Lagen fündig. Da ist auch die Bausubstanz besser. Im Gellert sind dann auch die entsprechenden Häuser vorhanden und wurden mit einer anderen Absicht gebaut. Dann spielt natürlich auch das Preisniveau eine Rolle. Dann gehe ich einmal davon aus, dass weniger Paare mit Kindern in das St Johann ziehen. Ein wichtiger Grund für junge Familien ist das Schulangebot und die sind in den einzelnen Quartieren unterschiedlich besetzt. Im St Johann dürften dann v.a. die besser gebauten älteren Liegenschaften in STWE umgewandelt werden, da die Ansprüche an STWE i.d.R. doch höher sind.

8. Von den STWE-Einheiten, die im Zeitraum von 2004-15 mindestens zwei Mal verkauft wurden (Repeated Sales), erfuhrn diejenigen an der Vogesenstrasse einen Aufschlag zwischen 22 – 100%, diejenigen an der Gellertstrasse 12-19%, wobei ein Objekt gar für 1% unter dem Erstkaufpreis gehandelt wurde. Wie interpretieren Sie diese Unterschiede?
 - Ist das Preisniveau in den etablierten Quartieren generell stabiler, bzw. am „Plafond“ angekommen?
 - Was ergibt sich bei den anderen „typischen“ Quartieren für ein Bild?

Da ist eine Prognose schwer. Grundsätzlich besteht eine grosse Nachfrage nach STWE und die Preise scheinen in den letzten Jahren immer gestiegen zu sein. Es kann schon sein, dass an der Gellertstrasse das Niveau an einer bestimmten Stelle angekommen ist, aber dabei spielen auch immer andere Faktoren, wie z.B. das Zinsniveau und die Kreditvergabe der Banken eine Rolle. Dann sind die Verkaufsstrategien verändert. Heutzutage werden Richtpreise angegeben mit nachfolgender Verhandlungsrunde. Das treibt dann die Preise 10-15% in die Höhe. Weitere Einflussfaktoren sind die Mikrolage und evtl Auflagen der Denkmalpflege bei geschützten Objekten.

9. Die Entwicklung des STWE (Begründungen) zwischen 2004-15 hat die Wohneigentumsquote total (selbstbewohntes Eigentum: Häuser und STWE) an der Gellertstrasse um 11% und an der Vogesenstrasse um 17% erhöht. Wie interpretieren Sie diesen Zuwachs? Ist dieser Trend ein anhaltender und wie lässt er sich in den verschiedenen Quartieren feststellen?
 - Sind Quartiere, die typischerweise unter Aufwertungsdruck stehen, „anfälliger“ für eine Aufteilung in STWE (gemessen an geeigneter Bausubstanz)?

Da spielen viele Faktoren eine Rolle. In unserer Festlegung von Real- und Verkehrswert zu steuerlichen Gründen stellen wir fest, dass man v.a. beim STWE relativ wenig Gegenwert für sein Investment erhält. Trotzdem ist die Nachfrage nach wie vor intakt. Dann ist es auch so, dass das STWE noch nicht lange in der Form existiert und es sich über Zeit schubweise entwickelt hat. Es kam nicht alles gleichmäßig auf einmal auf den Markt. Der betrachtete Zeitraum ist für eine solche Aussage aus meiner Sicht kurz. Dann hat das auch mit der vorhandenen Bausubstanz zu tun. Im St Johann sind daher eher Umwandlungen möglich.

Ehrenwörtliche Erklärung

Ich versichere hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit mit dem Thema „Die privaten Wohneigentümer in der Stadt Basel. Eine empirische Analyse über 10 Jahre Stadtentwicklung am Beispiel ausgewählter Quartiersstraßen.“ selbstständig verfasst und keine anderen Hilfsmittel als die angegebenen benutzt habe.

Alle Stellen die wörtlich oder sinngemäß aus veröffentlichten oder nicht veröffentlichten Schriften entnommen sind, habe ich in jedem einzelnen Falle durch Angabe der Quelle (auch der verwendeten Sekundärliteratur) als Entlehnung kenntlich gemacht.

Die Arbeit hat in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegen und wurde auch noch nicht veröffentlicht.

Basel, den 14.08.2015



Peter Kaufmann