



### KULTUR

Warum sich Wortakrobatin Nora Gomringer schnell überflüssig fühlt. **Seite W 5**

# Wohnst du noch ...

Reich ist heute, wer in der Stadt Land besitzt. Alle anderen zahlen Monat für Monat die Rendite, die jeden Börsencrash überlebt. **Seite W 2/W 3**



In Barcelona herrscht Wohnungsnot wie in allen Weltstädten. Nun wehrt sich die Stadt mit Regulierungen – zum Beispiel gegen Airbnb.

ALAMY



### GENIESSEN

Vielfältiger als Fleisch:  
Nicht nur Vegetarier lieben  
Gemüseburger.

Seite W 13

### GESTERN

Vor 100 Jahren schloss  
Europa in Versailles  
Frieden. Der Vertrag  
wird bis heute kritisiert.

Seite W 8/W 9

### REISEN

Noch ist Albanien ein  
Geheimtipp. Wohin zu  
reisen sich lohnt,  
bevor es alle tun.

Seite W 14/W 15

INSERAT



**SEEROSE RESORT & SPA**  
eintauchen am Hallwilersee

Weitere Informationen und Reservation unter  
T +41 56 676 68 68\* oder auf [www.seerose.ch](http://www.seerose.ch)



### SOMMER-SPECIAL

**Sommertage am See:** Dem Vogelgezwitscher  
lauschen. Auf dem Liegestuhl die Seele baumeln  
lassen. Einen Sprung ins kühle Nass wagen.  
Den Sommer geniessen.

Das Sommer-Special\* beinhaltet:  
– Zwei oder drei Übernachtungen inklusive herz-  
haftem Frühstück vom Buffet bis 12 Uhr

– Ein Willkommens-Apéro bei Anreise  
– Nutzung des Cocon Thai Spa  
– Aussenparkplatz

ab **CHF 244** pro Gast für 2 Nächte  
ab **CHF 349** pro Gast für 3 Nächte

\*Buchbar bis am 15. September 2019 auf Anfrage und nach Verfügbarkeit

# Moderne Grossgrundbesitzer

## ... oder pendelst du schon?

Investoren handeln immer häufiger mit einer Anlage, worauf keiner verzichten kann: Wohnraum. Längst macht die Miete den Hauptanteil unserer Lebenskosten aus. In Basel kam es zur Massenkündigung – weltweit gesehen ein harmloses Beispiel.

VON SABINE KUSTER UND SEBASTIAN BORGER AUS LONDON

**E**in normaler Morgen im Hauptbahnhof Zürich. Nichts für Schlaftrunkene. Es gilt, im Strom der Pendlermasse die Kollisionen vorherzusehen.

Ich fahre nach Basel. Der Zug fährt durchs Mittelland. Alles ähnelt sich: grün und Häuser, grün und Häuser. Wer zwischen den beiden Grossstädten wohnt, hats schön – aber oft einen langen Arbeitsweg.

80 Prozent der Schweizer Bevölkerung wohnt in urbanem Gebiet. Weltweit wohnen rund 55 Prozent in Städten. Weil da die Jobs sind, aber auch das kulturelle Vergnügen, die medizinische Versorgung, die letzten Fachhändler.

Ich will ins Quartier Schoren beim Badischen Bahnhof. Im März wurde dort allen 196 Bewohnern von zwei Blöcken gekündigt. Der CS-Immobilienfonds lässt die Wohnungen sanieren, obwohl die meisten noch in guten Zustand sind. Bisher wohnte hier der untere Mittelstand, viele vor Jahrzehnten aus dem Balkan zugezogen, in Wohnungen mit bezahlbaren Mieten. Zwei- bis Dreizimmerwohnungen kosten zwischen 1000 und 1700 Franken. Die Innenstadt und der ÖV-Anschluss sind nah. Es gibt genug Leute auf Wohnungssuche in Basel, die sich die Mieten nach der Sanierung leisten können. Egal wie hoch sie sein werden.

Gentrifizierung nennt man es, wenn die Mieten steigen und die alten Bewohner verdrängt werden. Auf der gegenüberliegenden Strassenseite ist sie schon Realität: Perfekt sanierte winzige Reiheneinfamilienhäuschen und moderne neue Wohnblöcke. Nur direkt beim Badischen Bahnhof gibt's noch Industrie, da wirbt ein Unternehmen mit Gebäudeautomation «für

Lebensräume mit Zukunft.» Das Quartier bietet eine gute Perspektive für Immobilienbesitzer. Und eine hoffnungslose für die Schoren-Blöcke-Bewohner. Viele gehen davon aus, dass sie sich die neue Miete nicht werden leisten können und suchen anderswo, möglichst nah.

«Ich will hier bleiben, hier, hier, hier!», sagt eine Frau, die mit Mann, Sohn, Schwiegertochter und Enkel im Block wohnt. «Wohnung, Küche, die Nachbarn, alles gut.» Sie sei nervös, schlafe schlecht. Die Schwiegertochter ist zuversichtlicher. Manche haben schon was gefunden, ein pensionierter Schweizer, aufgewachsen in Serbien, vor Jahren erkrankt an Morbus Bechterew, hat in einer nahen Genossenschaft sogar eine noch billigere Wohnung gefunden. «Wir sollten doch alle genossenschaftlich leben», philosophiert er.

### Vertrieben aus der Stadt

Die meisten Menschen der beiden Blöcke wollen nirgends anders wohnen. Sie sind keine modernen digitalen Nomaden und werden es nie sein. Weltweit werden Tieflohn-Arbeiter aus den Städten vertrieben. Dass der Gärtner, der die Blumen neben den Blöcken bewässert, in Liestal wohnt und der Hauswart in Deutschland, ist typisch.

Wie extrem die Lage weltweit geworden ist, zeigt der Dok-Film «Push – Für das Grundrecht auf Wohnen». Die Protagonistin und UNO-Sonderberichterstatterin für das Recht auf angemessenes Wohnen, Leilani Farha, besucht Weltstädte wie Barcelona, Berlin, Toronto, Santiago de Chile, New York, London. Und zeigt Zustände, die über das Phänomen der Gentrifizierung hinausgehen: Nicht nur verdrängen die Reichen die Ärmeren vom knappen Platz in den Städten,

sondern es gibt Immobilienbesitzer, die gar nicht mehr an Mietern interessiert sind. Denn die Mieter machen eine Liegenschaft als Anlageobjekt träge. Sie können sich beschweren, können Sanierungen fordern, man muss mit ihnen kommunizieren.

In London stehen deswegen trotz extremer Wohnungsnot und einer immer grösseren Zahl an Obdachlosen ganze Strassenzüge fast leer. Die Globalisierung spült immer neue Wellen ausländischen Kapitals ins Land. Investoren aus aller Welt, von russischen und griechischen Oligarchen über arabische Ölscheichs bis hin zu US-Investmentfonds kaufen teure Häuser und verwenden sie als Spekulationsobjekte. Kommunalbeamte in Nobelvierteln wie Chelsea, Kensington und Mayfair sprechen von London bereits als der «teuersten Ödnis der Welt». Es ist absurd.

Auch in der Schweiz gibt es das Problem, doch hier hat es noch eine andere Ursache. Donato Scognamiglio, Chef des Immobilienberaters lazi sagt: «Normalerweise investierte man sein Geld stärker in Aktien und Obligationen. Und weniger in Waschküchen und Nachbarkonflikte.» Doch seit die Nationalbank mit Negativ-Zinsen den Exportmarkt vor einem zu teuren Franken schützt, ist es weniger interessant, Geld bei Banken zu sparen. «Also sagen sich viele: Mit Immobilien habe ich wenigstens noch eine positive Rendite und konstante Erträge», sagt Scognamiglio.

### Den Jungen fehlt das Geld

Mieten werden stetig bezahlt und sind nicht abhängig von Börsenturbulenzen. Der Rentner aus dem Schoren-Block mit der chronischen Erkrankung hat immer pünktlich be-

zahlt und sagt, auch Schulden habe er nie gemacht. Genau jene, die sich nicht verschulden konnten, seien nun die Dummen, sagt Donato Scognamiglio.

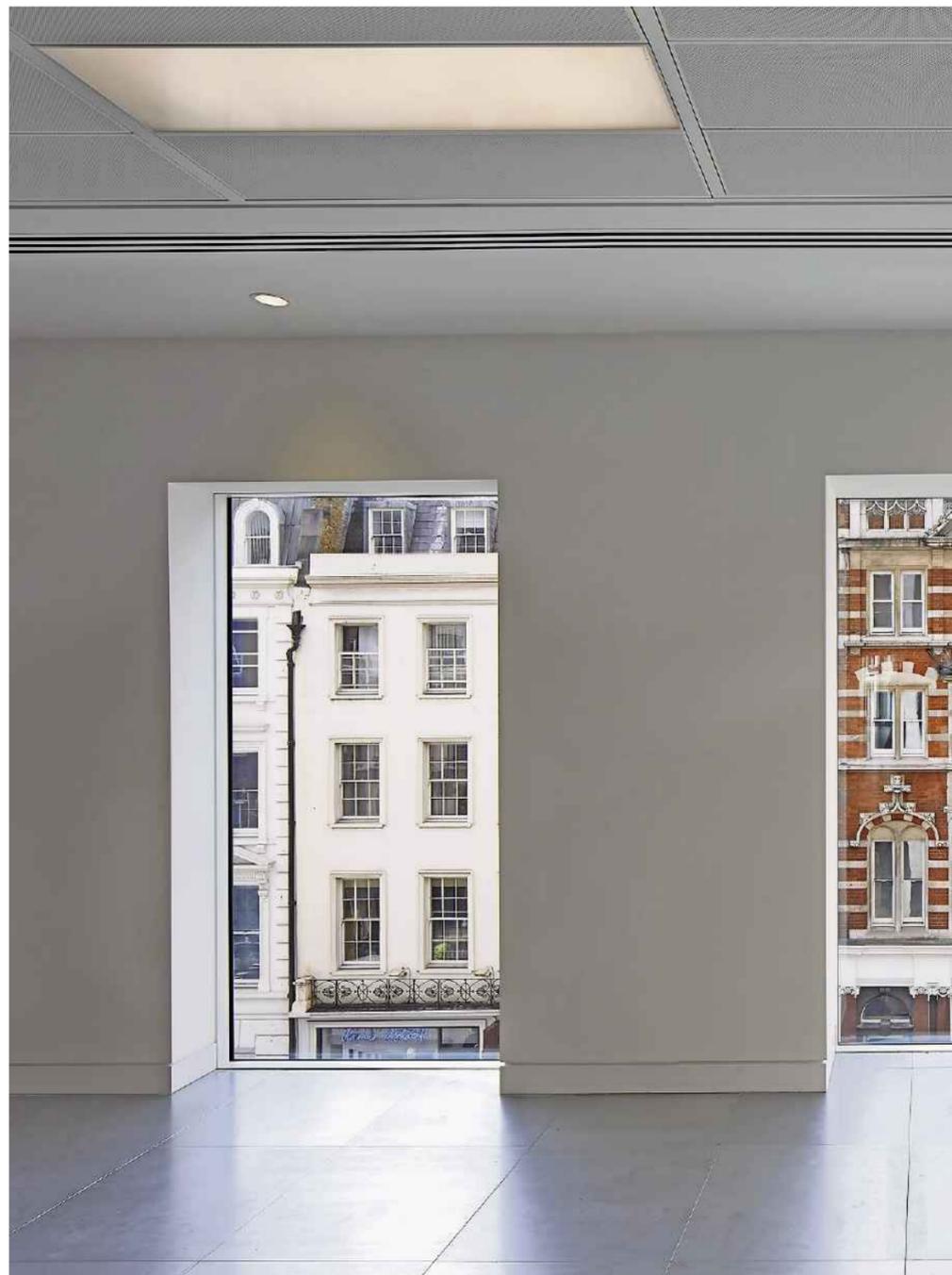
Es trifft nicht mehr nur die Unterschicht. Im Film «Push» sagt die Sonderberichterstatterin: «Die nächste Generation könnte die erste sein, die sich kein Eigenheim mehr leisten kann, wenn sie nicht von den Eltern geerbt hat.»

Das macht die Menschen wütend. «Man kann doch Immobilien nicht mit Gold gleichstellen», sagt Jacqueline Badran. Die Ökonomin und SP-Nationalrätin ist schon lange wütend. «Boden ist wie Luft und Wasser – jeder braucht es zum Leben. Der Boden aber ist beschränkt vorhanden. Es ist Lebensraum, den wir zwangskonsumieren müssen.» Der Feudalismus sei doch durch die bürgerliche Revolution abgeschafft worden, aber wir würden gerade eine Re-Feudalisierung der Welt erleben: Als Arbeitende liefern wir unseren Zehnten an die modernen Landvögte ab. «Die Miete ist mit Abstand unser grösste Ausgabeposten!»

Badran hat sich in Rage geredet. Aber Ungerechtigkeiten gibt es noch mehr: Immobilienbesitzer machen mehrfach Rendite ohne Leistung. Sie bekommen nicht nur die Miete. Der Wert ihres Grundstücks steigt wie durch Zauberei, wenn es plötzlich Bauland wird und noch einmal, wenn eine Stadt rund herum Schulen, Strassen und Spitäler baut – was mit Steuern finanziert wird.

Der Immobilienmarkt ist mit Abstand das grösste volkswirtschaftliche Gut und übersteigt den Wert jeder anderen Branche um ein Vielfaches.

«Wenn Situationen zu ungerecht werden, hat man plötzlich gelbe Westen», sagt Scognamiglio. Die «Wohnungsnot-Demo» vom 8. Juni in Basel war da sehr harmlos. Ebenso der aktuelle schriftliche Protest der Anwohner im Zürcher Kreis 5, gegen die Wohnungen, die legal



Im Viertel Mayfair in London bleibt eine Wohnung auch mal unbewohnt. Denn so lässt sie sich schneller weiterverkaufen. Mieter würden nur stören.

EDMUND SUMNER/VIEW/KEYSTONE



Billig war die Miete hier am Schorenweg 30/32 in Basel nicht. Aber bezahlbar. Die Erhöhung nach der Sanierung werden sich viele nicht leisten können.

KUS



# «In Zürich fehlt Wohnraum für 300 000 Einwohner»

**Lösung 1** Städte müssen viel dichter werden, sagt Sibylle Wälty, Doktorandin am ETH Wohnforum

VON SABINE KUSTER

**Immer mehr Menschen wollen in den Grossstädten wohnen, weil da die Arbeit, die Läden und die Gastronomie sind. Und weil sich mit dem Bevölkerungswachstum die Pendler stauen.** Sibylle Wälty: Ja, und die Folge sind hohe Mieten. Denn die Nutzungsplanungen der Städte schaffen kaum Voraussetzungen, damit genügend Wohnraum entstehen kann. In Zürich liegt das Verhältnis 1 zu 1 zwischen Einwohnern und Beschäftigten. Zahlbarer Wohnraum kann aber nur entstehen, wenn auf einen Beschäftigten zwei Einwohner kommen, da ja nie alle Bewohner einer Stadt arbeiten. Zürich fehlen theoretisch 300 000 Einwohner für den lokalen Arbeitsmarkt.

**Braucht es neue Gesetze?**

Nein, die Städte müssten ihren Boden nur tatsächlich haushälterisch nutzen, so wie es das Raumplanungsgesetz bereits heute vorsieht. Um das zu erreichen, müssen die Faktoren, welche Einfluss auf den Bodenverbrauch haben, in die Planung miteinbezogen werden.

**Was macht den Boden teuer?**

Zum Beispiel die Nähe zu Arbeitszentren und zu einer gut bedienten öV-Haltestelle. Ausserdem wie schon gesagt ein unausgewogenes Verhältnis zwischen Einwohnern und Beschäftigten und drittens ungenügende Nutzungsdichten, also die Anzahl Einwohner und Beschäftigte pro 0,5 km Radius. Das heisst: Es muss dort gebaut und verdichtet werden, wo die Infrastruktur schon vorhanden ist, nicht in der Peripherie. Und die Siedlungen müssen kompakter sein: Auf Flächen mit einem Radius von 0,5 km, in deren Zentrum eine öV-Haltestelle steht, sind mindestens 10 000 Personen anzusiedeln. In einer durchschnittlich 6-geschossigen Struktur wären sogar über 50 000 Einwohner bei über 25 000 Beschäftigten möglich - und bis in 100 Jahren vielleicht in Zürich auch notwendig.

**Es gibt Zweifel, dass mehr Dichte die Mietpreise senkt. Es gibt Städte, die sind viel dichter als Zürich - und noch teurer.**

Die Lösung kann ja wohl nicht sein, dass man stattdessen dort baut, wo es keiner braucht! In Paris beispielsweise ist die Ungleichheit zwischen Arbeitsplätzen und Wohnraum eben noch grösser. Deshalb muss man



Sibylle Wälty ist Architektin und Immobilienökonomin. C. FLEISCHMANN

jetzt beginnen, darauf zu achten, dass dort, wo Arbeitszentren sind, auch gewohnt werden kann. Das Leben in Städten ist aber gar nicht so viel teurer, wenn man sich all die Transportkosten sparen kann.

**Ermöglichen die heutigen Nutzungsordnungen diese Dichte nicht?**

Nein, heute gelten in den meisten Nutzungsplänen Grenzabstände, Ausnützungs- und Höhenbeschränkungen, die das nicht zulassen.

**Doch wo immer man dichteres Bauen zulässt, wird der Boden sofort noch teurer und der Bodenbesitzer macht grad noch mal Profit.**

Der Boden wird vor allem dann teurer, wenn man an zentralen Lagen nicht genügend Nutzungsdichte zulässt. Unabdingbar ist es, einen Teil des Geldes, das die Eigentümer durch die zusätzlich bewilligte Wohnfläche erwirtschaften, als Lenkungsabgabe abzuschöpfen. Dieses Geld muss in der Nachbarschaft bleiben und kann zum Beispiel zur Schaffung von Schulraum verwendet werden.

**Gibt es eine solche Lenkungsabgabe irgendwo schon?**

Das Raumplanungsgesetz verlangt eine Abgabe für Einzonungen zum Ausgleich von Nachteilen seit bald 40 Jahren. Einige Kantone haben sich trotz der am 1. Mai dieses Jahres abgelaufenen Umsetzungsfrist noch nicht auf eine Mehrwertabgabe einigen können. Der Kanton Basel kennt seit bald 50 Jahren eine Abgabe auf Ein- und Aufzonungen. Jedoch tut man sich auch dort schwer, Rahmenbedingungen für genug Wohnraum zu schaffen.

**Und die Leute würden dann tatsächlich da wohnen wollen?**

Ja, sonst hätten wir ja heute das

Problem der Wohnungsknappheit in Städten nicht. Nicht jeder hat Lust, abhängig von Auto oder öffentlichem Verkehr zu sein. Die Bewohner im für Schweizer Verhältnisse sehr dichten Gebiet um den Zürcher Idaplatz geben an, dass sie ihre Strecken von zu Hause aus irgendwohin hauptsächlich zu Fuss zurücklegen und weniger als 10 Prozent mit dem Auto.

**Sie nennen in Ihren Vorträgen oft das beliebte Gebiet um den Idaplatz mit seinen alten Blockrandbebauungen als Referenz. Aber ist ein Quartier mit so viel Charme heute überhaupt noch baubar? Es ist doch viel zu teuer geworden so kleinräumig zu bauen.**

Nein, so was kann kaum mehr gebaut werden, aber nicht weil es zu teuer wäre, sondern weil die Bau- und Nutzungsordnungen eine Kompaktheit kaum zulassen. Seit 2005 hat sich der Preis der bebauten Grundstücksfläche dort mehr als verdoppelt! Die Zunahme der Baukosten in den letzten 15 Jahren um 15 Prozent fällt da vergleichsweise wenig ins Gewicht.

**Klotzig sieht es am Ende dennoch aus, die Fassaden aalglatt, die Fenster genormt.**

Man könnte vielerorts die historische kleinteilige Parzellenstruktur beibehalten oder bei zur Umnutzung frei gewordenen Areale kleinteiliger parzellieren. Das könnte ein Zugeständnis in den Verhandlungen mit den Eigentümern sein.

**Niemand lässt sich freiwillig den Hinterhof verbauen. Der Widerstand wäre dennoch gross.**

Wenn nicht nur der Nachbar mehr bauen darf, sondern jeder, dann ändert die Einstellung. Dies ist eines der Hauptprobleme der heutigen Praxis mit Arealplanung. Wer innerhalb des Perimeters liegt, gewinnt, und wer ausserhalb liegt, hat das Nachsehen. Es braucht eine Quartier-weite Betrachtung, in der die Anwohner in den Transformationsprozess einbezogen werden. Es muss aufgezeigt werden, dass wir als Gemeinschaft profitieren und es gesellschaftlich, ökologisch und auch ökonomisch sinnvoll ist, wenn wir zusammenschliessen. Nur so kann auch das Land vor einer Überbauung geschützt werden. Mit der Revision des Raumplanungsgesetzes 2014 haben wir ja entschieden, dass wir das wollen.

an Touristen vermietet werden können - mit traumhaften Renditen. Im Dok-Film streiken die Mieter der Mega-Metropolen und zahlen den Zins nicht mehr.

**Die Stadtparlamente handeln**

Die Wohnungsnot hat die Politik erreicht. 80 Vorstösse zu gemeinnützigem Wohnungsbau gebe es aktuell in der Schweiz, sagt Scognamiglio. Letzte Woche wurde in New York ein Gesetz verabschiedet, das die Rendite der Immobilienbesitzer einschränkt. Diesen Dienstag beschloss der Senat in Berlin einen Mietendeckel: Die Mieten dürfen fünf Jahre lang nicht erhöht werden. Und überhöhte Mieten sollen gesenkt werden.

Anders in Bern: Dort beschloss das Parlament diesen Donnerstag die erlaubte Rendite über dem Referenzzinssatz von 0,5 auf 2 Prozent zu erhöhen. Denn Kritiker befürchten, dass Restriktionen den Neubau von Wohnungen bremsen. «Kapital ist en masse vorhanden», kontert Jacqueline Badran. «Auch Genossenschaften bringen ihr Kapital immer zusammen um zu bauen.» Wer ihr mit den Pensionskassen kommt, die ja Rendite machen müssten, dem sagt sie: «Die beste Altersvorsorge sind tiefe Mieten!»

Allzu sehr wagt es die Politik aber auch nicht, den Immobilienmarkt zu beschneiden, weil da und dort ein Privater auch Immobilienbesitzer ist. Nur zeigt ein Blick in die Statistik, dass der Anteil an Immobilien in Privateigentum gesunken, jener von Firmen aber gestiegen ist. Noch besitzen die Privaten 40 Prozent aller Immobilien in der Schweiz, Aktiengesellschaften und GmbHs 36 Prozent - und Immobilienfirmen nur 9 Prozent. Aber das ändert sich. 2018 wurden beispielsweise in Basel Immobilien wie folgt gebaut: 30 Prozent durch Immobilienfirmen, 30 Prozent durch AGs und GmbHs und nur 7 Prozent durch Private.

Wenn die Mieten nur an ein paar wenige bezahlt würden, das sei das «eine

Massenvernichtung an Kaufkraft», sagt Badran. «Hier geht es nicht um Joghurts und Lippenstifte. Der Schweizer Bevölkerung fehlen so jedes Jahr 15 Milliarden. Das verträgt eine Volkswirtschaft auf die Länge nicht.» Sie glaubt, dass die Preisfrage im Immobilienmarkt zur grossen wirtschaftspolitischen Frage des Jahrhunderts wird.

Die Lösungen? Die ETH-Forscherin Sibylle Wälty sagt, mit mehr Wohnungen in den Städten würden sich die Mieten senken (Interview nebenan). Skeptiker sagen, dass das Bedürfnis an Wohnraum in der Stadt nie gestillt werden könne und so viel Geld im Umlauf sei, dass Privatpersonen noch lange überboten würden. Also braucht es wohl gleichzeitig, was die politischen Vorstösse fordern: Mehr staatliche oder genossenschaftliche Wohnungen, aber auch ein strenges Mietrecht oder sogar Verbote wie in Neuseeland, wo seit einem Jahr Ausländer keine Häuser mehr kaufen dürfen.

**Dezentral gibts nicht mehr**

Eine Frage bleibt noch: Warum wollen die Schorenbewohner nicht aufs schöne Land ziehen? In der Schweiz, wo die Pendlerwege im internationalen Vergleich relativ kurz sind, hat es mit der Aufwertung der Städten zu tun. Sogar Familien wollen heute lieber bleiben.

Aber Menschen ziehen auch in lautere und weniger gemütliche oder saubere Städte. Es hat einiges zu tun mit dem Post-Töffli, das schwer beladen vorfuhr, als ich die Schorenblöcke besuchte: Fast alles können wir heute online bestellen und heim liefern lassen. Von da, wo die Firma ihren Sitz hat. Meist nahe einer Grossstadt mit guter Anbindung an den Verkehr. Die Welt zieht sich wie Quecksilber auf wenige grosse Flecken zusammen.

Der Film «Push - für ein Grundrecht auf Wohnen» läuft nächste Woche noch im Kino Kosmos in Zürich und in Schwyz.

## Mieter in Wien müsste man sein

**Lösung 2** Sehr viele Wohnungen sind in Wien im Besitz der Stadt und die Mieten stabil.

VON SABINE ALTORFER

Wenn über Wohnungspolitik gesprochen wird, kommt irgendwann unweigerlich das Stichwort: «Der Wiener Weg». In Wien sind die Mieten tatsächlich meist niedriger als in vergleichbar grossen und attraktiven Städten und zudem ist die Innenstadt nicht luxussaniert. Grund dafür: Die Stadt ist die grösste Vermieterin. Nicht nur in Wien, sondern gar Europas. So kann die Stadt den Immobilienmarkt steuern und Exzesse verhin-

dern. Angefangen hat die aktive Wohnbaupolitik und -förderung im «Roten Wien» der 1920er-Jahre. Es galt damals, die ärmlichen Quartiere der Habsburgerzeit zu sanieren, die Hygiene zu verbessern und Wohnraum für die vielen Zuwanderer zu bauen. Schon zuvor hatte die Stadt Landreserven angelegt - etwa als der Ring oder später die Donauebene zur Überbauung freigegeben und Dörfer eingemeindet wurden.

**Nicht nur für Reiche**

Heute sind rund 220 000 Wohnungen im Besitz der Stadt, weitere 200 000 gehören gemeinnützigen Wohnbauträgern. 60 bis 65 Prozent der Wienerinnen und Wiener leben in solchen geförderten Wohnungen - mit unbefristeten Verträgen und

konstanten Mieten. Jährlich entstehen zusätzliche 7000 bis 13 000 neue. Wohnbaustadtrat Michael Ludwig sagt: «Wir wollen Wohnungen, die sich die Wiener leisten können. Und zwar in der ganzen Stadt. Ich will nicht, dass Wohnen in der Stadt nur für Reiche möglich ist.»

Soziale Durchmischung, fussläufige Distanzen, Velowege, sorgfältige Gestaltung der öffentlichen Räume, Nachhaltigkeit und architektonische Vielfalt sind Leitplanken der Wiener Wohnbaupolitik. Durch die Vormachtstellung der Stadt spielt der Miet- und Immobilienmarkt in Wien weniger verrückt. Und die Verdrängung der Einheimischen aus der Innenstadt durch Airbnb und Verkäufe an ausländische Investoren sind deutlich seltener.