

# Kein Run auf Luxuswohnungen

In der Überbauung auf dem früheren Kinderspital-Areal in Basel sind erst drei Wohnungen verkauft



Das Projekt «Riva» beim Schaffhauser Rheinweg im Kleinbasel nimmt langsam, aber sicher konkrete Formen an. NICOLE NARS-ZIMMER

Die ersten Gebäude am Kleinbasler Rheinufer sind im Rohbau bald fertiggestellt. Ein Grund zum Feiern ist dies nicht.

VON VALENTIN KRESSLER

Investoren, die Luxuswohnungen verkaufen wollen, haben es in Basel schwerer als in anderen Städten. «Basel ist kein gutes Pflaster für Luxuswohnungen», bestätigt Michel Molinari, Präsident des Schweizerischen Verbands der Immobilienwirtschaft beider Basel (Svit). Der Markt für Luxusimmobilien sei in Basel deutlich kleiner als in Zürich oder Genf. Uneinig sind sich Branchenkenner, ob die Nachfrage in den vergangenen Jahren abgenommen hat. Molinari sagt, der Markt sei «sehr, sehr statisch». Ivo Bracher, Ver-

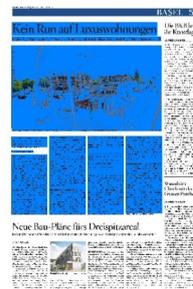
waltungsratspräsident des Immobilienunternehmens Bracher und Partner AG, sagt, die Käufer würden die Angebote heute kritischer prüfen.

Aktuell zu spüren bekommt dies die Sarasin Anlagestiftung, die auf dem früheren Kinderspital-Areal beim Schaffhauser Rheinweg im Kleinbasel eine neue Überbauung realisiert. Während die Mietwohnungen des Projekts «Riva» begehrt sind, kommt der Verkauf der Eigentumswohnungen nicht vom Fleck. Von den 25 Eigentumswohnungen sind erst drei verkauft und vier reserviert, wie Manuela Rimondini von der Gribi Theurrillat Vermarktung AG, die den Verkauf abwickelt, sagt. Und dies, obwohl der Startschuss für den Verkauf vor bald einem Jahr fiel.

Svit-Präsident Molinari ist nicht

überrascht über den schwachen Verkauf. Die Preise seien «sehr hoch» angesetzt worden, sagt er. Seiner Ansicht nach sind zwei Komponenten zu wenig berücksichtigt worden. «Einerseits verfügt nur ein Teil der Wohnungen über direkte Sicht auf den Rhein und gehört somit in die Kategorie der Prime-Immobilien», sagt er. «Andererseits wirkt der zusätzlich zum Kaufpreis jährlich wiederkehrende Baurechtszins für viele Interessenten stark verkaufshemmend.»

**DIE SARASIN ANLAGESTIFTUNG** hat das Areal am Kleinbasler Rheinufer im Baurecht vom Kanton übernommen. Die teuersten Wohnungen kosten 2,142 Millionen bei einem Baurechtszins von jährlich knapp 20 000 Franken. Dieser Tage werden die ersten Gebäude im Rohbau



Schweiz am Sonntag  
4051 Basel  
061/ 927 26 00  
www.sonntagonline.com

Medienart: Print  
Medientyp: Tages- und Wochenpresse  
Auflage: 21'706  
Erscheinungsweise: wöchentlich

Themen-Nr.: 818.6  
Abo-Nr.: 1088641  
Seite: 57  
Fläche: 64'336 mm<sup>2</sup>

fertiggestellt, im Juli 2014 sollen sämtliche Wohnungen bezugsbereit sein.

Andreas Zappalà, Geschäftsführer des Hauseigentümergebietes, ist gar der Meinung, dass das Konzept nicht aufgeht. Der Kaufpreis sei zu hoch, die Mischung mit Eigentums- und Mietwohnungen komme nicht überall gut an und das Institut des Baurechts sei gene-

ger & Geiger in Basel, sagt, wenn Lage und Preis stimmen würden, seien Luxuswohnungen «immer noch gefragt». Seit Oktober 2012 hat die deutsche Immobilienfirma einen Ableger in Basel und beschäftigt heute fünf Mitarbeiter.

Bracher, auch Verwaltungsratspräsident der Andlauerhof AG, die den unter Denkmalschutz stehenden Andlauerhof an der Petersgasse in der Basler Innenstadt umbaute, sagt: «Wenn das Angebot stimmt, sind nach wie vor gute Chancen vorhanden.» Beim Andlauerhof ist nur eine der 18 Wohnungen, eine Loftwohnung für 2,45 Millionen, noch nicht verkauft. Von solchen Zahlen können viele andere Investoren nur träumen.

## «Der Kanton Basel-Stadt ist kein gutes Pflaster für Luxuswohnungen.»

MICHEL MOLINARI, PRÄSIDENT SVIT

rell nicht sehr beliebt. «Vermutlich treffen zu viele negative Aspekte zusammen, die viele Interessenten schliesslich vom Kauf abhalten», sagt er.

Als mögliche Massnahmen sieht Zappalà eine Herabsetzung des Baurechtszinses oder eine Vermietung der nicht verkauften Wohnungen. «Wichtig ist aber, dass die Überbauung wie geplant fertiggestellt wird», sagt er. «Wenn die Liegenschaft steht und die Wohnungen physisch begutachtet werden können, kann das auch neue Impulse für den Verkauf geben.»

Laut Svit-Präsident Molinari mussten in der Region Basel in der Vergangenheit Projekte bereits mehrfach wieder eingestampft oder komplett überarbeitet werden, nachdem die Promotion nicht den erhofften Verkaufserfolg erbrachte. Als Beispiel nennt Molinari das redimensionierte Projekt «Uf der Höchi» in Arlesheim, das nun Reiheneinfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser vorsieht, nachdem die ursprünglich geplanten Wohnungen auf ein geringes Interesse gestossen waren.

**BRANCHENKENNER** sind sich einig, dass in Basel zwar ein Markt für Luxuswohnungen besteht, aber nur, wenn die Projekte richtig aufgegleist werden. Simone Metzger, Geschäftsführerin von Ellwan-