

ARCHITEKT ROLF STALDER



Vision

Essay Nr. 12 vom 17. Oktober 2024

## Marktwirtschaft und die Zukunft des Wohnungsbaus in Basel-Stadt – Warum Freiheit die cleverste Lösung ist

Architekt Rolf Stalder AG

Helsinki-Strasse 7,  
4142 Münchenstein  
rolf.stalder@rolfstalder.ch  
+41 79 415 35 01

Rolf Stalder  
Architekt

Julia Schaffer  
Geschäftsführerin &  
Visionärin

[www.rolfstalder.ch](http://www.rolfstalder.ch)

# Einleitung

In Basel-Stadt erleben wir derzeit einen beispiellosen Versuch, durch staatliche Eingriffe günstigen Wohnraum zu erzwingen. Doch die Folgen dieser Maßnahmen sind fatal: Die Bautätigkeit ist nahezu zum Erliegen gekommen, Investoren flüchten, Gebäude verfallen, und die Mieten steigen. Doch die eigentliche **Stärke liegt in der Marktwirtschaft**, die durch Freiheit und Wettbewerb echte Lösungen bietet – nicht nur kurzfristig, sondern auch nachhaltig und innovativ. Architekten und Projektentwickler sind durch diese Freiheit gezwungen, kreativ zu denken, um am Markt bestehen zu können, und das ist **der wahre Motor des Fortschritts**.

---

## Die Cleverness der Marktwirtschaft: Trends erkennen und Marktsegmente bedienen

Marktwirtschaft funktioniert nicht nur durch das blinde Anbieten von Produkten, sondern durch das clevere Erkennen von Trends und Bedürfnissen. Wer möchte schon das gleiche wie alle anderen anbieten, wenn man stattdessen ein einzigartiges Produkt schaffen kann, das die Menschen wirklich wollen? Gerade in Basel-Stadt zeigt sich, dass preisgünstige Wohnungen mit durchdachten Grundrissen und ansprechender Architektur einen enormen Anklang finden. Diese Wohnungen, die sowohl praktisch als auch ästhetisch überzeugen, werden „wie warme Semmel“ nachgefragt. Als Architekt und Projektentwickler sieht man hier die große Chance: In diesem Marktsegment liegt Potenzial. **Statt auf staatliche Vorschriften zu warten, wird intensiv geforscht und entwickelt, um diese Nachfrage besser bedienen zu können.**

Wenn uns die Marktwirtschaft eines lehrt, dann ist es, dass **Innovation durch Wettbewerb** entsteht. Unternehmen und Entwickler, die ihre Ideen schneller umsetzen und näher am Puls der Zeit agieren, haben die Nase vorn. Sie schaffen Angebote, die nicht nur den heutigen Bedürfnissen entsprechen, sondern auch zukunftsfähig sind. Ein starres System aus Regulierungen und Vorschriften hemmt hingegen genau diese kreative Dynamik. Es behindert neue Konzepte und verhindert die Entwicklung von Wohnraum, der den sich wandelnden Ansprüchen der Gesellschaft gerecht wird.

# Basel-Stadt verliert durch starre Regulierung Geld und Potenzial

Was die Situation in Basel-Stadt besonders besorgniserregend macht, ist der Verlust an Investitionskapital, der durch übermäßige staatliche Eingriffe verursacht wird. Investoren, die keine Planungssicherheit haben oder durch unnötige Hürden abgeschreckt werden, ziehen ihr Kapital ab. Diese Vermögensflucht bedeutet nicht nur den Verlust dringend benötigter Gelder für den Wohnungsbau, sondern auch eine verpasste Chance, innovative Projekte zu realisieren.

Es wäre weitaus klüger, dieses Kapital in den Wohnungsbau zu investieren, und zwar nicht in Form von staatlicher Regulierung, sondern durch das Schaffen von Anreizen. Basel-Stadt könnte beispielsweise Zonen mit günstigem Land im Baurecht ausweisen oder **Gebiete von strikten Zonenvorschriften befreien**, um **Experimentierfelder für neue Architektur- und Städtebauprojekte** zu schaffen. Durch die Förderung von **Experimentalarchitektur** könnten neuartige und zukunftsfähige Wohnkonzepte entstehen, die sowohl den sozialen als auch den ökologischen Anforderungen gerecht werden. Dies wäre ein echter Gewinn für alle Beteiligten und könnte **Basel-Stadt auf die Landkarte für innovative und erschwingliche Stadtentwicklung setzen**.

## Argentinien als Beweis: Was Marktliberalisierung bewirken kann

**Ein Blick nach Argentinien** zeigt eindrucksvoll, was passieren kann, wenn man den Mut hat, die Fesseln des Marktes zu lösen. **Präsident Javier Milei**, der seit Ende 2023 im Amt ist, hat einen radikalen Wandel auf dem argentinischen Wohnungsmarkt herbeigeführt, der sich durch sofortige, greifbare Ergebnisse auszeichnet.

Mit einem klaren Ziel vor Augen **hob Milei die Mietpreisbindung auf**, die in Argentinien über Jahre hinweg zu einer katastrophalen Verknappung des Wohnraums geführt hatte. Eigentümer, die durch staatliche Eingriffe ihre Eigentumsrechte beschnitten sahen, zögerten, ihre Immobilien zu vermieten oder in neue Projekte zu investieren.

Das Ergebnis war ein extrem angespannter Wohnungsmarkt, der vor allem die sozial Schwächeren traf, die ohne persönliche Netzwerke kaum eine Chance hatten, bezahlbaren Wohnraum zu finden.

Doch Milei handelte entschlossen: **Die Aufhebung der Mietpreisbindung und die drastische Reduzierung von Wohnungsregulierungen führten zu einem Befreiungsschlag für den argentinischen Wohnungsmarkt.** Bereits im ersten Monat nach den Reformen stieg das **Angebot an Mietwohnungen um über 90 Prozent.** Innerhalb weniger Monate lag das Angebot um über 200 Prozent höher als im Vorjahr, was zu einem **drastischen Rückgang der Mietpreise um durchschnittlich 26,6 Prozent** führte.

Diese Entwicklungen sind ein klares Indiz dafür, dass staatliche Eingriffe den Wohnungsmarkt oft behindern, anstatt ihn zu stabilisieren. Mileis Reformen schufen die Voraussetzungen dafür, dass Investoren und Bauherren wieder Vertrauen in den Markt fassten und begannen, massiv in neuen Wohnraum zu investieren. Gleichzeitig führte der verstärkte Wettbewerb zu einer Preisespannung, von der die breite Bevölkerung profitierte.

*Wir distanzieren uns ausdrücklich von jeglicher politischen Haltung oder sonstigen Maßnahmen von Präsident Javier Milei. Unsere Betrachtung bezieht sich ausschließlich auf die wirtschaftlichen Auswirkungen der Aufhebung der Mietpreisbindung in Argentinien und nicht auf weitere politische Entscheidungen oder Agenden seiner Regierung*

## **Umweltschutz leidet unter übermäßigen Regulierungen**

Neben den offensichtlichen wirtschaftlichen Problemen, die durch übermäßige Regulierung entstehen, gibt es auch gravierende negative Auswirkungen auf den **Umweltschutz.** Es mag kontraintuitiv erscheinen, aber eine überregulierte Bauwirtschaft führt oft zu einem Stillstand bei dringend benötigten energetischen Sanierungen und innovativen, umweltfreundlichen Bauprojekten. Wenn Investoren aufgrund staatlicher Eingriffe abgeschreckt werden, sind sie weniger bereit, in die Modernisierung bestehender Gebäude zu investieren. Das Ergebnis: verfallende Häuser, die weder energetisch saniert werden noch den neuesten ökologischen Standards entsprechen.

Ohne Investitionen in energetische Sanierungen steigt der Energieverbrauch vieler alter Gebäude unnötig an. Veraltete Heizungssysteme, schlechte Dämmung und ineffiziente Fenster führen dazu, dass viel mehr Energie verbraucht wird als nötig. Dies hat nicht nur direkte Auswirkungen auf die Mietkosten, die aufgrund der höheren Heizkosten steigen, sondern schadet auch der Umwelt erheblich. Wenn Gebäude modernisiert würden, könnten die CO<sub>2</sub>-Emissionen gesenkt und gleichzeitig die Lebensqualität der Mieter verbessert werden.

**Marktwirtschaft und Umweltschutz gehen Hand in Hand**, wenn man den Marktkräften die Freiheit gibt, innovative und umweltfreundliche Lösungen zu entwickeln. In einem wettbewerbsorientierten Umfeld suchen Bauherren und Architekten ständig nach effizienteren und nachhaltigeren Bauweisen, die sowohl den Anforderungen des Marktes als auch den ökologischen Notwendigkeiten gerecht werden. Wenn der Markt blockiert wird, bleiben diese Innovationen jedoch auf der Strecke.

## Ein Erfolgsmodell für Basel-Stadt?

Die Lektionen, die wir aus Argentinien ziehen können, sind klar: **Eine unregulierte Marktwirtschaft ist in der Lage, die Probleme eines verknappten Wohnungsmarktes zu lösen, indem sie Wettbewerb und Innovation fördert.** Gerade in einer Stadt wie Basel, wo sich Investoren zunehmend zurückziehen und die Bautätigkeit zum Stillstand gekommen ist, könnte eine ähnliche **Deregulierung den Markt wiederbeleben.**

Basel-Stadt sollte die Möglichkeiten in Betracht ziehen, Zonen zu schaffen, in denen experimentelle Bauprojekte gefördert werden. Diese könnten aus städtischem Land bestehen, das im Baurecht vergeben wird, oder aus Gebieten, die von strikten Bebauungsvorschriften befreit werden. So könnte das verlorene Kapital, das derzeit in andere Städte oder Länder abfließt, wieder in die lokale Wirtschaft zurückgeführt und in innovative Wohnungsbauprojekte investiert werden.

# Marktwirtschaft als Schlüssel zur Innovation

Die Marktwirtschaft zwingt uns, nicht nur schneller, sondern auch klüger zu handeln. In einer freien Wirtschaft müssen wir als Architekten und Projektentwickler ständig nach neuen Wegen suchen, um uns von der Konkurrenz abzuheben und die Bedürfnisse unserer Kunden zu antizipieren. Staatliche Regulierungen hingegen legen uns Fesseln an, die uns daran hindern, unser volles Potenzial auszuschöpfen. Doch gerade durch diese Freiheit entstehen bahnbrechende Ideen und Projekte, die den Wohnungsmarkt beleben.

Das argentinische Beispiel zeigt eindrucksvoll, wie mächtig der freie Markt sein kann, wenn er von den Fesseln der Regulierung befreit wird. Nach der Aufhebung der Mietpreisbindung stieg das Angebot an Wohnungen rasant an, und die Mieten sanken – ein **Paradebeispiel dafür, wie Wettbewerb und Freiheit Wohlstand schaffen**. Diese Entwicklung könnte auch in Basel-Stadt stattfinden, wenn man den Marktkräften vertraut und uns Architekten und Entwicklern die Möglichkeit gibt, auf die tatsächlichen Bedürfnisse der Menschen zu reagieren.

---

# Fazit: Freiheit schafft Vielfalt, Wohlstand und Umweltschutz

Die Regulierung des Wohnungsmarktes in Basel-Stadt hat bisher nur zu einem Rückgang der Bautätigkeit, einer Verschlechterung der Wohnqualität, einem Anstieg der Mieten und einer zunehmenden Umweltbelastung geführt. Der einzige Weg, diesen Trend umzukehren, ist die Rückkehr zu einer freien Marktwirtschaft, in der Innovation, Wettbewerb und Umweltschutz Hand in Hand gehen.

**Wir als Architekten und Projektentwickler benötigen keine staatlichen Fesseln, sondern die Freiheit, neue Lösungen zu erproben und auf die sich wandelnden Bedürfnisse des Marktes einzugehen**

Rolf Stalder  
Architekt & Visionär



Julia Schaffer  
Geschäftsführerin &  
Visionärin

