



Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

10.5341.02

PD/P105341

Basel, 22. Dezember 2010

Regierungsratsbeschluss
vom 21. Dezember 2010

Interpellation Nr. 84 Martin Lüchinger betreffend dem Zweitwohnungsbestand und der Wohnsitzpflicht im Kanton Basel-Stadt

(Eingereicht vor der Grossratssitzung vom 8. Dezember 2010)

„In der Debatte bezüglich der Wohnsitzpflicht auf dem Areal des Kinderspitals wurde die Frage nach der effektiven Anzahl der Zweitwohnung im Kanton Basel-Stadt aufgeworfen. Laut den Recherchen der Medien bei den Behörden von Basel-Stadt existieren dazu im Kanton nur rudimentäre Zahlen (vgl. Baz vom 17.11.2010). Vor dem Hintergrund dass aufgrund der unbekannten Anzahl Zweitwohnung auch der wegfallende Steuerertrag nicht abgeschätzt werden kann, sollte es im Interessen des Kantons sein, eine Übersicht bezüglich dem Zweitwohnungsbestand sowie deren Entwicklung in den letzten Jahren beizubringen. Der Regierungsrat hat sich stets dazu bekannt, in Basel den Wohnungsbau zu fördern, um der Abwanderung Einhalt bieten zu können und dass sich weiterhin gute Steuerzahlende in Basel niederlassen. Diese Anstrengungen werden nun durch eine stetige steigende Anzahl von Zweitwohnungen zunichte gemacht. Gemäss den Aussagen von Hans Kissling, ehemaliger Leiter des Statistischen Amtes des Kantons Zürich, haben in Basel die Zweitwohnungen in der Zeit von 1980 bis 2000 von 2'500 auf 8'000 zugenommen und sich somit mehr als verdreifacht.

Vor diesem Hintergrund wird der Regierungsrat gebeten, folgende Fragen zu beantworten:

1. Wie viele Zweitwohnungen gibt es aktuell im Kanton Basel-Stadt?
2. Wie verteilen sich diese Zweitwohnungen auf die einzelnen Quartiere?
3. Kann abgeschätzt werden, welche Bevölkerungsgruppen diese Wohnungen nutzen?
4. Kann der Betrag abgeschätzt werden, welche Steuereinnahmen dem Kanton entgehen, weil von deren Benutzer/-innen ein Grossteil der Steuern in ihrem Wohnkanton bezahlt werden?
5. Sofern heute keine solche Zahlen zum Zweitwohnungsbestand und Steuerausfälle vorliegen: Ist der Regierungsrat vom Notwendigkeit solcher Zahlen überzeugt?
6. Wenn Ja, bis wann will er solche Zahlen erheben und publik machen?
7. Wenn Nein, was ist seine Begründung, keine solche Zahlen zu erheben?
8. Gibt es eine Meldepflicht ab einer bestimmten Nutzungsdauer pro Jahr, bei der eine Zweitwohnung zum effektiven Zweitwohnsitz wird?
9. Besteht generell die Möglichkeit, dass wo der Kanton Basel-Stadt Baurechtsverträge vergibt, eine Wohnsitzpflicht vorgeschrieben und deren Einhaltung auch kontrolliert wird?
10. Wenn Ja, will er in Zukunft davon Gebrauch machen?

Martin Lüchinger“

Der Regierungsrat teilt die Ansicht des Interpellanten, dass es wünschenswert ist, wenn im Kanton Basel-Stadt ein möglichst hoher Anteil der Wohnungen von Menschen bewohnt wird, die hier ihren Erstwohnsitz haben und Steuern bezahlen. Er beantwortet die einzelnen Fragen des Interpellanten wie folgt:

1. Wie viele Zweitwohnungen gibt es aktuell im Kanton Basel-Stadt?

Es liegen keine Zahlen vor.

Die im Rahmen von bisherigen Volkszählungen als Zweitwohnungen bezeichneten und von der öffentlichen Statistik nicht ausgewiesenen Einheiten können aus erhebungstechnischen und methodischen Gründen nicht eindeutig als Zweitwohnungen bezeichnet werden. Es handelt sich vielmehr um den im Rahmen einer schweizweiten Vollerhebung insgesamt geringen Rest von sog. „dauernd bewohnten, aber nicht belegten Wohnungen“, für die in Wirklichkeit die Zuweisung der Bewohnerinnen und Bewohner zu ihrer Wohnung erhebungstechnisch nicht gelungen ist.

2. Wie verteilen sich diese Zweitwohnungen auf die einzelnen Quartiere?

Es liegen keine aktuellen Zahlen vor, vgl. Frage 1.

3. Kann abgeschätzt werden, welche Bevölkerungsgruppen diese Wohnungen nutzen?

Da diese Wohnungen nicht bekannt sind, ist keine direkte Aussage zu deren Bewohnerinnen und Bewohnern möglich. Unter der Annahme, dass ein Teil der Zweitwohnungen von Wochenaufenthalterinnen und Wochenaufenthaltern genutzt wird, sei folgende Überlegung angestellt: Zurzeit sind rund 3'600 Personen in Basel-Stadt als Wochenaufenthalter oder Wochenaufenthalterin registriert. Die Tendenz über die letzten Jahre ist leicht rückläufig. Gut drei Viertel dieser Personen sind im Alter zwischen 20 und 30 Jahren, der Schwerpunkt liegt im Bereich 22 bis 26 Jahre. Man darf annehmen, dass sich viele dieser Personen in Ausbildung (Universität, Fachhochschulen usw.) befinden.

4. Kann der Betrag abgeschätzt werden, welche Steuereinnahmen dem Kanton entgehen, weil von deren Benutzer/-innen ein Grossteil der Steuern in ihrem Wohnkanton bezahlt werden?

Die dem Kanton entgehenden Steuereinnahmen von Benutzerinnen und Benutzern von in Basel-Stadt befindlichen Wohnungen mit Wohnsitz in einem anderen Kanton oder im Ausland können mit den zur Verfügung stehenden Daten nicht abgeschätzt werden. Die Zahl der auswärts wohnhaften Personen mit gemieteter Zweitwohnung im Kanton und deren Einkommens- und Vermögensverhältnisse sind der Steuerverwaltung nicht bekannt, weil diese Personen mangels persönlicher und wirtschaftlicher Steuerzugehörigkeit nicht ins Steuerregister aufgenommen werden. Ebenfalls nicht bekannt sind die Einkommens- und Vermögensverhältnisse von Wochenaufenthalterinnen und Wochenaufenthaltern; diese werden zwar im Steuerregister erfasst, sind aber mangels Steuerzugehörigkeit nicht verpflichtet, Angaben zu ihrem Einkommen und Vermögen vorzunehmen. Einzig bei auswärts wohnhaften Personen mit selbstgenutztem Wohneigentum im Kanton sind die Einkommens- und Vermögensverhältnisse bekannt, weil sie aufgrund ihrer wirtschaftlichen Steuerzugehörigkeit ins Steuerregister aufgenommen werden und für die Steuerberechnung ihr weltweites Einkommen und Vermögen deklarieren müssen.

5. Sofern heute keine solchen Zahlen zum Zweitwohnungsbestand und Steuerausfälle vorliegen: Ist der Regierungsrat von der Notwendigkeit solcher Zahlen überzeugt?

Der Regierungsrat ist von der Notwendigkeit überzeugt, die Struktur und Belegung des Wohnungsbestandes zu kennen. Das schliesst die Kenntnis z.B. des Leerwohnungs- und Zweitwohnungsbestandes mit ein. Es handelt sich um Basisinformation als Planungsgrundlage, welche für die Kantons- und Stadtentwicklung unerlässlich ist. Er erhofft sich mittelfristig von der sich beim Bund in Vorbereitung befindlichen Modernisierung der Bau- und Wohnungsstatistik (BaWo) schweizweit vergleichbare Informationen auch zum Zweitwohnungsbestand. Schwieriger gestaltet sich die Frage nach den Steuerausfällen. Diese sind, siehe Antwort auf Frage 4, nicht ermittelbar. Es wäre allenfalls zu untersuchen, ob nach Abschluss der Registerharmonisierung grobe Ausfall-Schätzungen aufgrund mittlerer Einkommen von Erstwohnungsinhabern im näheren Umfeld von Zweitwohnungen möglich sind. Dazu müssten im Rahmen eines Projektauftrags die nötigen Daten mit Hilfe von Informationen aus dem Statistischen Amt, den Einwohnerdiensten und der Steuerverwaltung zusammengetragen und ausgewertet werden.

6. Wenn Ja, bis wann will er solche Zahlen erheben und publik machen?

Gemäss Eidgenössischer Registerharmonisierungs-Verordnung Art. 28 Abs. 2 muss für alle Einwohner bis 31.12.2012 im Einwohnerregister der Wohnungsidentifikator geführt werden. Das Einwohneramt und das Statistische Amt sind zurzeit an intensiven Konsolidierungsarbeiten am Einwohner- bzw. am Gebäude- und Wohnungsregister, um die hochgesteckten Bundesvorgaben zu erreichen. Die Konsolidierung und anschliessend nachhaltige Führung der Register ist die Grundlage für Auswertungen zu wohnungsbezogenen Fragestellungen und damit auch der Modernisierung der Bau- und Wohnungsstatistik inkl. der Zweitwohnungsfrage. Das Statistische Amt des Kantons Basel-Stadt ist in allen Arbeitsgruppen des Bundes vertreten, die sich mit diesen Fragen beschäftigen.

7. Wenn Nein, was ist seine Begründung, keine solchen Zahlen zu erheben?

-

8. Gibt es eine Meldepflicht ab einer bestimmten Nutzungsdauer pro Jahr, bei der eine Zweitwohnung zum effektiven Zweitwohnsitz wird?

Auswärts wohnhafte Personen können im Kanton Basel-Stadt eine Wohnung mieten. Sie belegen dann in Basel eine Zweit-, Dritt- oder Viertwohnung. Fallen auswärtiger Wohnort, d.h. der Wohnsitz, der gemäss Art. 23 ZGB der Ort des dauernden Verbleibens ist und als Lebensmittelpunkt eines Menschen bezeichnet wird, und Arbeits- bzw. Ausbildungsort derart auseinander, dass länger als drei Monate ein tägliches Heimkehren nach der Arbeit bzw. Ausbildung nicht mehr möglich ist, wird ein zweiter Aufenthaltsort begründet. An diesem zweiten Aufenthaltsort wird man unter Beibringung des Heimatausweises als Wochenaufenthalterin oder Wochenaufenthalter registriert. Dieser Status wird wohl in der Frage mit dem Terminus „effektiver Zweitwohnsitz“ verstanden.

Der Anspruch auf Wochenaufenthalt, bzw. die Zumutbarkeit der täglichen Rückkehr wird nicht überall gleich gehandhabt. Distanz zum Wohnsitz und Arbeitszeiten lassen bei der Beurteilung einen gewissen Spielraum offen. Man kann jedoch sagen, dass der Aufenthalt von drei Monaten ein wichtiges Kriterium für das Erlangen des Status Wochenaufenthalt, des „effektiven Zweitwohnsitzes“ ist.

9. Besteht generell die Möglichkeit, dass wo der Kanton Basel-Stadt Baurechtsverträge vergibt, eine Wohnsitzpflicht vorgeschrieben und deren Einhaltung auch kontrolliert wird.

10. Wenn Ja, will er in Zukunft davon Gebrauch machen?

Durch die Schaffung von attraktivem und modernem Wohnraum in Basel wird die Voraussetzung für eine lebendige Stadt durch eine vielfältige Bevölkerung geschaffen. Prioritär sollen Bewohner angezogen werden, die sich im Stadtkanton niederlassen, in Basel leben, arbeiten und Steuern zahlen. Dieser Schwerpunkt wird bei der Vergabe von Baurechten unterstützt.

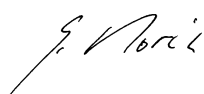
Eine Wohnsitzpflicht entspricht den Interessen des Kantons, dass seine Bewohnerinnen und Bewohner ihren Erstwohnsitz im Kanton haben und hier Steuern entrichten. Gleichzeitig stellt sie bei der Vergabe des Areals gegenüber dem Investor und den künftigen Bewohnern einen starken Eingriff in deren Verfügungsrecht dar, welche die Marktfähigkeit von Wohnungen erschweren. Der Kanton hat die Anwendung von Wohnsitzklauseln bereits bisher thematisiert und Wohnsitzpflicht bei Baurechtsverträgen eingeführt. So enthält der Partnerschaftliche Baurechtsvertrag Plus für die Genossenschaften bereits eine Verpflichtung zur Wohnsitznahme im Kanton. Auch bei der Abgabe einer Liegenschaft an der Rheingasse/Utengasse im Baurecht Anfang 2010 wurde eine Wohnsitzpflicht in den Baurechtsvertrag aufgenommen.

Auch künftig soll der Partnerschaftliche Baurechtsvertrag durch einen Passus zur Wohnsitzpflicht ergänzt werden, falls ein Areal zur Wohnnutzung vergeben wird. Wie der Regierungsrat bei der Beantwortung eines politischen Vorstosses bereits früher festgehalten hat, soll auch in den Baurechtsvertrag des alten Kinderspitalareals eine Wohnsitzklausel aufgenommen werden. Die Baurechtsnehmer werden verpflichtet, in den Mietverträgen einerseits und den Kaufverträgen für das Stockwerkeigentum andererseits einen Passus zur Wohnsitzpflicht aufzunehmen. Darin erklären die Mieter resp. Käufer gegenüber der Steuerverwaltung Basel-Stadt, spätestens am Ende des Jahres, in welchem sie eine Wohnung mieten oder kaufen, in dieser Wohnung ihren Hauptwohnsitz zu nehmen und solange beizubehalten, wie sie diese Wohnung mieten oder zu Eigentum haben.

Wenn die Käufer oder Mieter die Wohnung vermieten (bei Stockwerkeigentum) oder untervermieten (bei Miete) und an ihre Stelle Dritte treten, welchen diese Pflicht übertragen wird, so erlischt ihre eigene Pflicht betreffend Hauptwohnsitz.

Dem Baurechtsgeber und dem Baurechtsnehmer ist eine Kontrolle der Wohnsitzpflicht nicht möglich, da sie aufgrund des Steuergeheimnisses keine Informationen zum steuerrechtlichen Wohnsitz der Bewohner haben. Die gewählte Wohnsitzklausel ermöglicht es aber der Steuerverwaltung Basel-Stadt, die Einhaltung der Wohnsitzpflicht zu kontrollieren. Damit konnte eine Lösung gefunden werden, welche eine einfache Sicherstellung der Interessen des Kantons ermöglicht, dass seine Bewohner ihren Erstwohnsitz im Kanton haben und hier Steuern entrichten.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin
Präsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin