



An den Grossen Rat

14.5394.02

PD/P145394

Basel, 17. September 2014

Regierungsratsbeschluss vom 16. September 2014

Interpellation Nr. 68 Martin Lüchinger betreffend „historischem Tief der Leerwohnungsquote in Basel-Stadt und mögliche Massnahmen“

(Eingereicht vor der Grossratssitzung vom 10. September 2014)

„In der neusten Statistik des Statistischen Amtes Basel-Stadt vom 1. Juni 2014 zum Leerwohnungsbestand in Basel-Stadt wird eine Leerwohnungsquote von 0.2 % ausgewiesen. Nur gerade 245 Wohnungen standen am Stichtag vom 1. Juni 2014 im Kanton und nur noch 195 Wohnungen in der Stadt Basel leer. In einzelnen Quartieren weist die Statistik zu dem einen Leerwohnungsbestand von 0.1% oder noch tiefer aus. In diesen Quartieren werden teilweise nur ein bis fünf freie Wohnungen ausgewiesen. Damit erreicht der Leerwohnungsbestand in Basel ein historisches Tief und liegt im Vergleich zu den Städten Genf und Zürich auf ähnlich tiefem Niveau. In den Städten Zürich und Genf führte dieser tiefe Leerwohnungsbestand bekanntlich zu einer starken Überhitzung des Wohnungsmarktes und zu überdurchschnittlich stark ansteigenden Mietzinsen. Eine ähnlich dramatische Entwicklung ist leider auch für Basel-Stadt zu befürchten. Der Regierungsrat wird deshalb gebeten, die folgenden Fragen zu beantworten:

1. In welchem Zeitraum können die beiden Zonenplanänderungen im Ost und im Süden der Stadt eine Entspannung für den Wohnungsmarkt bringen?
2. Welches sind die weiteren Massnahmen des Regierungsrates bis zur möglichen Realisierung der Stadterweiterung in den beiden genannten Gebieten, um den Leerwohnungsbestand nachhaltig zu verbessern?
3. Ist der Regierungsrat gewillt, unabhängig vom Bundesrat angekündigte Formularpflicht nach Art. 270 Abs. 2 OR eine solche auf kantonaler Ebene einzuführen, um der Überhitzung des Wohnungsmarktes wirksam entgegenzuwirken?
4. Wenn Nein, welche Gründe sprechen dagegen?
5. Welche Möglichkeiten sieht der Regierungsrat, den aktuellen Überschuss bei den Büro- und Gewerbeflächen durch Umnutzung für Wohnzwecke nutzbar zu machen?
6. Was spricht für den Regierungsrat dafür (oder dagegen), zukünftig bei neuen Bebauungsplänen einen minimalen Anteil von beispielsweise 25% an gemeinnützigen Wohnungsbau festzulegen?

Martin Lüchinger“

Wir beantworten diese Interpellation wie folgt:

Frage 1: In welchem Zeitraum können die beiden Zonenplanänderungen im Ost und im Süden der Stadt eine Entspannung für den Wohnungsmarkt bringen?

Die beiden Zonenänderungen stellen auf eine schrittweise Realisierung in mehreren Etappen ab. Vor dem Beginn baulicher Aktivitäten sind jeweils noch Bebauungspläne zweiter Stufe erforderlich, welche zum Beispiel Details zur inneren Erschliessung, zur genauen Anordnung von Gebäuden etc. definieren. Bei der Stadtrandentwicklung Ost sind zudem die mit den dort ansässigen Freizeitgartenvereinen vereinbarten Mindestlaufzeiten zu beachten, die festlegen, wann frühestens einzelne Teilflächen der Gärten für neue Nutzungen gebraucht werden können (an der Allmendstrasse ein sehr kleiner Teil ab 2016, im grösseren östlichen Teil frühestens ab 2020). Die zusätzlichen Wohnungen der beiden Stadtrandentwicklungen Süd und Ost werden somit schrittweise ab ca. 2017 mit Schwerpunkt ab 2020 bis 2030 auf den Markt kommen.

Frage 2: Welches sind die weiteren Massnahmen des Regierungsrates bis zur möglichen Realisierung der Stadterweiterung in den beiden genannten Gebieten, um den Leerwohnungsbestand nachhaltig zu verbessern?

Der Regierungsrat nutzt alle Optionen zu Schaffung von mehr Wohnraum. In den nächsten Jahren werden einige bereits beschlossene oder laufende Arealentwicklungsplanungen in die Realisierungsphase kommen: Erlenmattgebiete West und Ost, zweite Etappe des Schoren-Areals, genossenschaftlicher Wohnbau an der Belforterstrasse, Claraturm, Volta Ost, Alterswohnen auf dem Areal des Bethesda-Spitals. Diese Planungen können in den nächsten Jahren noch Wohnraum für über 2'000 Personen generieren. Dazu kommen noch schwer abschätzbare Effekte durch kleinteilige Nachverdichtungen in den Quartieren. Neuer Wohnraum durch Nachverdichtungen entsteht nämlich zu grossen Teilen über Abriss und Neubau oder tiefer gehende Sanierungen. Dadurch könnte bei Ausschöpfung aller Reserven hypothetisch lediglich Wohnraum für weitere etwa 2'000 Personen dazu gewonnen werden – und dies auch nur, sofern der Wohnflächenverbrauch nicht zunimmt. Angesichts eines auch für die Zukunft prognostizierten jährlichen Bevölkerungswachstums von über 1'000 Personen pro Jahr reichen die oben genannten Potenziale alleine nicht aus, zunehmende Wohnraumknappheit zu vermeiden. Die aktuelle Prognose des Bundesamtes für Statistik rechnet für den Kanton Basel-Stadt alleine bis 2023 mit einer Bevölkerungszunahme um 14'000 Personen. Es sind deshalb auch mittel- und langfristig wirksame Planungen wie die Stadtrandentwicklungen, die teilweise Neunutzung des Areals des Felix-Platter-Spitals, die Hafen- und Stadtentwicklung Kleinhüningen-Klybeck und die Entwicklungsspielräume im Bereich Lysbüchel/Volta Nord notwendig, um die Knappheit auf dem Wohnungsmarkt zu verringern. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bei den letztgenannten Entwicklungspotenzialen auch wichtige Flächenbedarfe für die Entwicklung der Arbeitsnutzungen zu integrieren sind.

Frage 3: Ist der Regierungsrat gewillt, unabhängig vom Bundesrat angekündigte Formularpflicht nach Art. 270 Abs. 2 OR eine solche auf kantonaler Ebene einzuführen, um der Überhitzung des Wohnungsmarktes wirksam entgegenzuwirken?

Bereits im September 2012 hat der Grosse Rat in diesem Zusammenhang dem Regierungsrat eine Motion von Martin Lüchinger und Konsorten betreffend Offenlegung von Mietzinsanpassungen bei Neuvermietungen (Formularpflicht bei erhöhten Anfangsmietzinsen) zur Stellungnahme überwiesen. Der Regierungsrat war bereit das Anliegen der Motion aufzunehmen und beantragte im Dezember 2012 dem Grossen Rat die Überweisung zur Ausarbeitung einer Gesetzesvorlage. In seiner Sitzung vom 17. Januar 2013 hat der Grosse Rat jedoch entschieden, die Motion nicht dem Regierungsrat zu überweisen.

Der Bundesrat erwägt die Einführung der Formularpflicht auf Bundesebene. Demnach soll künftig bei einem Mieterwechsel in der ganzen Schweiz der Mietzins des Vermieters mittels Formular bekannt gegeben und mit dem Mieterwechsel verbundene Mieterhöhungen begründet werden. Die Zuständigkeit für das Formularwesen soll auf den Bund übertragen werden. Zurzeit läuft das Vernehmlassungsverfahren zu der entsprechenden Änderung im Obligationenrecht.

Es gilt nun das Ergebnis der Vernehmlassung und allfällige Entscheidungen auf Bundesebene abzuwarten.

Frage 4: Wenn Nein, welche Gründe sprechen dagegen?

Die Motion Lüchinger und Konsorten beabsichtigte bereits die Einführung der Formularpflicht auf kantonaler Ebene. Diese wurde jedoch vom Grossen Rat mit Beschluss vom 17. Januar 2013 nicht an den Regierungsrat überwiesen.

Frage 5: Welche Möglichkeiten sieht der Regierungsrat, den aktuellen Überschuss bei den Büro- und Gewerbeflächen durch Umnutzung für Wohnzwecke nutzbar zu machen?

Im Kanton Basel-Stadt gibt es bereits einige erfolgreiche Beispiele von Liegenschaften, die für Wohnzwecke umgenutzt wurden: Beispielsweise Take25 an der Zwingerstrasse, ehemaliges Möbelhaus Pfister an der Greifengasse, Bärenfelderstrasse 40, Musikerwohnhaus an der Lothringerstrasse oder das umgebaute Fabrikgebäude an der Margarethen-/Reichensteinerstrasse.

Die Entscheidung Büro- oder Gewerbeflächen für Wohnzwecke nutzbar zu machen, liegt beim einzelnen Liegenschaftseigentümer. Letztes Jahr führte die Kantons- und Stadtentwicklung zum Thema „Wohnen im Büro“ einen Fachanlass für interessierte Liegenschaftseigentümer durch. Ob Büro- oder Gewerbeflächen schliesslich umgenutzt werden, hängt von verschiedenen Faktoren ab. Nebst baulichen/rechtlichen Aspekten spielen hauptsächlich die damit verbundenen Kosten eine entscheidende Rolle. Abhängig von der Struktur eines Gebäudes können die Kosten bis in die Höhe eines Ersatzneubaus steigen. Bei hohen Aufwänden wird der Leerstand häufig ausgesessen, bzw. wird darauf gehofft, dass zu einem späteren Zeitpunkt ein Mieter für die Büro-/Gewerbeflächen gefunden wird.

Aufgrund einer von der Kantons- und Stadtentwicklung in Auftrag gegebenen Studie zum Umnutzungspotenzial wird damit gerechnet, dass in den nächsten etwa 15 Jahren insgesamt rund 400 Wohnungen aus Umnutzungen entstehen könnten.

Frage 6: Was spricht für den Regierungsrat dafür (oder dagegen), zukünftig bei neuen Bebauungsplänen einen minimalen Anteil von beispielsweise 25% an gemeinnützigen Wohnungsbau festzulegen?

Bereits heute werden geeignete Areale gezielt im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abgegeben. Schon vor längerer Zeit hat der Regierungsrat verschiedene Areale definiert, die für genossenschaftliches Wohnen zur Verfügung stehen (Niederholz in Riehen, Rauracherstrasse in Riehen, Hegenheimerstrasse, Belforterstrasse, Riehenring 3, Schorenareal). Im Bereich der Areale Hegenheimerstrasse und Rauracherstrasse sind die Bauten bereits realisiert. Die zurzeit anstehenden Projekte sind Niederholz in Riehen, Belforterstrasse in Basel, das Schorenareal und Riehenring.

Mit der am 28. September zur Volksabstimmung vorliegenden Stadtrandentwicklung Ost wird erstmals in Basel in einem Bebauungsplan ein Mindestanteil festgesetzt, der gemeinnützigen Wohnbauträgern angeboten werden muss. Dies entspricht Wohnraum für über 500 Personen. An

diesem Standort ist das gut möglich, weil sich das Land überwiegend in kantonalem Eigentum befindet. Die Stadtrandentwicklung Ost stellt deshalb einen Meilenstein für den gemeinnützigen Wohnungsbau dar. Um eine gute Durchmischung der Bewohnerschaft von neuen Wohngebieten zu unterstützen sind Mindestanteile für gemeinnützigen Wohnungsbau auch bei anderen Arealentwicklungen möglich. Eine pauschale 25%-Regel für alle künftigen Bebauungspläne scheint aber aus Sicht des Regierungsrates zu undifferenziert. So können sich Areale bezüglich der Bautypologie, Lage und Landeigentum unterschiedlich gut für gemeinnützigen Wohnungsbau eignen. Zudem sind die Bau- und Investitionskapazitäten der Genossenschaften in Basel nicht unbegrenzt, so dass ein konstanter Mindestanteil über die zeitlich oft nicht steuerbaren und ungleichmässig verteilten Bebauungsplanvorlagen schwer praktikabel ist. Aus Sicht des Regierungsrates sollte das Instrument von Mindestanteilen für gemeinnützigen Wohnungsbau deshalb einzelfallweise und differenziert eingesetzt werden.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin
Präsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin