



An den Grossen Rat

14.5399.02

PD/P145399

Basel, 17. September 2014

Regierungsratsbeschluss vom 16. September 2014

Interpellation Nr. 72 Andreas Zappalà betreffend Leerstandsquote und Wohnungsbedarf

(Eingereicht vor der Grossratssitzung vom 10. September 2014)

„Im August 2014 wurden wieder die Daten der Leerstandsquote der Wohnungen veröffentlicht; sie beträgt per Stichtag 1. Juni 2014 0,2%. Nun darf allerdings bezweifelt werden, dass in dieser Quote tatsächlich alle leer stehenden Wohnungen enthalten sind. Gemäss Auskunft des Statistischen Amtes werden jeweils jene Wohnungen erfasst, die per Stichtag 1. Juni mindestens einen Monat leer gestanden haben. Abgestellt wird dabei auf Umfragen und Meldungen der Liegenschaftsverwaltung und auf Inserate. Neben den versehentlich nicht gemeldeten Wohnungen fehlen somit alle leer stehenden Wohnungen, die bewusst leer gelassen werden (z. Bsp. weil ein Umbau durchgeführt wird), welche noch keinen Monat leer stehen und alle jene Wohnungen, die zwar leer stehen aber schon wieder weitervermietet sind. Berücksichtigt man auch diese Wohnungen, so dürfte sich die Leerstandsquote markant erhöhen. Es ist auch zu bedenken, dass eine Leerstandsquote für sich alleine noch wenig aussagekräftig ist. Die Stadt Zürich hatte per 1. Juni 2014 auch eine Leerstandsquote von 0,22%. Im Gegensatz zu Basel, wo sich die Leerstände auf alle Wohnungssegmente verteilen, stehen in Zürich aber fast nur teure Wohnungen leer.

Da an diese Leerstandsziffer staatliche Eingriffsmassnahmen und rechtliche Forderungen geknüpft werden, muss das Zahlenmaterial, auf das man sich stützt, umfassend sein und die Leerstandsquote korrekt ermittelt werden. Denn nur dann kann festgestellt werden, ob staatliche Massnahmen überhaupt notwendig sind und wo diese zielgerichtet eingesetzt werden müssen, damit sie Wirkung zeigen. Massgebend für die Beantwortung, ob Mangel an bezahlbaren Wohnungen besteht (um das geht es schlussendlich), ist nämlich nicht nur die Anzahl leer stehender Wohnungen sondern auch die Anzahl Personen, die überhaupt eine Wohnung suchen. Denn es macht sowohl aus ökonomischen wie auch ökologischen Gründen keinen Sinn, Wohnungen zu erstellen, nur damit diese dann leer stehen.

Es müssen also auch Angaben bekannt sein über die Anzahl Personen, die per 1. Juni eine Wohnung seit länger als 3 Monaten (minimale Kündigungsfrist) gesucht und keine gefunden haben, und Angaben über die durchschnittliche Zeit einer Wohnungssuche, gegliedert nach Wohnungssegment. Es müssen darüber hinaus statistisch erhärtet Zahlen zur Verfügung stehen die Auskunft geben, in welchem Segment wieviel Wohnungsbedarf besteht. Zudem muss auch sichergestellt sein, dass der aktuelle Bestand an günstigem Wohnraum auch tatsächlich an die Personen vermietet wird, die darauf angewiesen sind. Dafür zu sorgen sind insbesondere die Genossenschaften aufgerufen, die bewusst zu diesem Zweck staatliche Fördergelder beziehen.

Aufgrund dieser Überlegungen bittet der Interpellant den Regierungsrat um Beantwortung nachstehender Fragen:

1. Wie viel zusätzliche nicht in der Statistik erfasste Wohnungen standen per Stichtag 1. Juni 2014 leer?

2. Wieviel Personen waren per Stichtag 1. Juni 2014 seit länger als drei Monaten erfolglos auf Wohnungssuche und wie teilen sich diese auf die Wohnungssegmente auf?
3. Wie stellt der Regierungsrat sicher, dass in jenem Segment Wohnraum geschaffen wird, wo Bedarf besteht?
4. Wie stellt der Regierungsrat sicher, dass der von den Genossenschaften bereit gestellte und subventionierte Wohnraum auch tatsächlich an die Personen vermietet wird, die darauf angewiesen sind?

Andreas Zappalà“

Wir beantworten diese Interpellation wie folgt:

Frage 1: Wie viel zusätzliche nicht in der Statistik erfasste Wohnungen standen per Stichtag 1. Juni 2014 leer?

Es gilt zu unterscheiden zwischen der stichtagsbezogenen Leerwohnungszählung und der mit der neuen Volkszählung nun möglichen Registerauswertung (Einwohnerregister und Gebäude- und Wohnungsregister). Bei ersterer werden alle zur Miete oder zum Kauf angebotenen Wohnungen, welche am 1. Juni eines Jahres leer stehen, in einem methodisch aufwändigen Verfahren gezählt; per 1. Juni 2014 waren es 245 Leerwohnungen (vgl. <http://www.statistik-bs.ch/medien/sm/leerstand/#2014%20Handout.pdf>). Bei einer Registerauswertung dagegen wird ausgewertet, in welchen Wohnungen zu einem bestimmten Zeitpunkt keine Personen gemeldet sind. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf den Artikel im Dossier Basel „Raum & Umwelt“ Nr. 51, (Neue Erkenntnisse durch registerbasierte Statistik: Wohnungsbestand, S. 6 / http://www.statistik-bs.ch/publikationen/dossier/2014/#51_ru_1405.pdf).

Eine Analyse der gemäss Registerauswertung per 31. Dezember 2013 nicht belegten Wohnungen hat ergeben, dass verschiedenste Gründe dazu führen können, dass eine Wohnung nicht belegt ist. Die Gründe konnten in acht Kategorien unterteilt werden, eine davon ist die Kategorie Leerwohnungen. Eine Schätzung des Statistischen Amtes geht für 31. Dezember 2013 von ca. 1000 Wohnungen aus, die, angeboten (entsprechend der Leerwohnungszählung) oder nicht angeboten (durch keine direkte Erhebung erfasst), leergestanden sind.

Frage 2: Wie viel Personen waren per Stichtag 1. Juni 2014 seit länger als drei Monaten erfolglos auf Wohnungssuche und wie teilen sich diese auf die Wohnungssegmente auf?

Es existiert keine systematische und regelmässige Erhebung der Wohnungssuchenden, weder auf Bundes- noch auf kantonaler Ebene. Methodisch wäre ein solches Unterfangen auch schwierig umzusetzen, da Personen, die im Kanton Basel-Stadt eine Wohnung suchen, nicht zwangsläufig auch hier wohnen. Ausserdem wäre eine Meldepflicht der Wohnungssuchabsicht ein gewichtiger Eingriff in die Privatsphäre und entsprechend kritisch zu werten.

In der alle 10 Jahre stattfindenden Zu- und Wegzugerbefragung werden aber Informationen zur Wohnungssuche und den Präferenzen erhoben. Letztmals war dies im Jahr 2008 der Fall, für 2018 steht die nächste Durchführung an. Die Resultate der Wanderungsbefragung 2008 sind auf der Homepage des Statistischen Amtes abrufbar (<http://www.statistik-bs.ch/publikationen/befragungen/wanderung> , S. 12ff). In diesem Bericht hat das Statistische Amt festgehalten, dass die grosse Mehrheit der Befragten sich selbst zu einem Wohnungswechsel entschieden hat und in der Regel in nützlicher Frist (einige Wochen bis Monate) fündig wurde. In der allgemeinen Bevölkerungsbefragung, welche 2015 zum fünften Mal durchgeführt wird, wird ausserdem die Zufriedenheit mit der Wohnsituation erhoben (<http://www.statistik-bs.ch/publikationen/befragungen/bevoelkerung> , Bericht 2011, S. 2ff).

Obwohl keine systematische und regelmässige Erhebung der Wohnungssuchenden existieren, zeigen Erfahrungen aus der Praxis beispielsweise der Sozialhilfe Basel oder IG Wohnen (Verein für soziale Wohnungsvermittlung), dass es vor allem im Tiefpreissegment zunehmend schwieriger wird, Wohnungen zu finden.

Frage 3: Wie stellt der Regierungsrat sicher, dass in jenem Segment Wohnraum geschaffen wird, wo Bedarf besteht?

Gemäss § 34 Abs. 2 der Kantonsverfassung hat der Staat im Interesse eines ausgeglichenen Wohnungsmarktes den Wohnungsbau zu fördern. Dabei ist insbesondere auf ein angemessenes Angebot vor allem an familiengerechtem Wohnraum zu achten. Auf dem Verfassungsauftrag basierend hat der Regierungsrat eine kantonale Wohnraumentwicklungsstrategie verabschiedet. Mit den drei Pfeilern – Förderung des gemeinnützigen Wohnraumangebots, direkte Unterstützung von Menschen auf dem Wohnungsmarkt und Verbesserung der Rahmenbedingungen für private Investitionen – berücksichtigt die Strategie unterschiedliche Wohnbedürfnisse innerhalb verschiedener Angebotsstufen. Entsprechend wurde mit dem Wohnraumförderungsgesetz (WRFG) eine ausgewogene Gesetzesbasis geschaffen:

- Um den Bedarf an preisgünstigen und oftmals auch familienfreundlichen Mietwohnungen zu decken, enthält das WRFG Fördermassnahmen zugunsten des gemeinnützigen Wohnraumangebots: Mit der Abgabe von Land im Baurecht, Bürgschaften, Darlehen und Beratungen werden gezielt Wohnbaugenossenschaften und weitere Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus unterstützt.
- Für auf dem Wohnungsmarkt besonders benachteiligte Personen wurde mit § 16 WRFG eine Gesetzesbasis geschaffen, damit der Kanton diesem Bevölkerungssegment kostengünstige Wohnungen vermieten kann. Als besonders benachteiligt gelten Personen oder Familien, die Anspruch auf Familienmietzinsbeiträge, Sozialhilfe oder Ergänzungsleistungen zur AHV/IV haben und trotz dieser Sozialleistungen keine passende Wohnung finden.
- Zur allgemeinen Entlastung des Wohnungsmarktes braucht es zusätzlichen Wohnraum. Nebst der Nutzungsplanung (u.a. Zonenplanrevision) trägt auch die Verbesserung der Rahmenbedingungen für private Investitionen dazu bei, dass dieses Ziel erreicht werden kann. In diesem Zusammenhang wurde mit dem WRFG der Abbruchschutz von Wohnraum gelockert, wenn in der Folge mindestens gleichviel Wohnraum entsteht.

Frage 4: Wie stellt der Regierungsrat sicher, dass der von den Genossenschaften bereit gestellte und subventionierte Wohnraum auch tatsächlich an die Personen vermietet wird, die darauf angewiesen sind?

Das WRFG hält ausdrücklich fest, dass Darlehen für Projektentwicklungen, Bürgschaften und die Abgabe von Grundstücken im Baurecht an "Auflagen zur Sicherstellung der Nachhaltigkeit und Qualität der Bauvorhaben" sowie an "wohnpolitische Auflagen" gebunden sind.

Diese Auflagen werden in § 10 der entsprechenden Wohnraumförderungsverordnung (WRFV) konkretisiert. Erwähnt werden nebst der Wohnsitzpflicht auch Vorgaben betreffend eine ausgewogene soziale Durchmischung, maximale Wohnungsgrössen in Abhängigkeit der Zimmerzahl sowie die minimale Wohnungsbelegung (Belegungsvorschrift). Diese Vorschriften sollen dazu beitragen, dass die geförderten Wohnungen preisgünstig sind und auch tatsächlich zugunsten der anvisierten Mietersegmente (insbesondere Familien) erstellt oder erhalten werden.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin
Präsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin