



An den Grossen Rat

16.5403.02

FD/ Präsidialnummer: P165403

Basel, 28. September 2016

Regierungsratsbeschluss vom 27. September 2016

## Interpellation Nr. 95 von Sarah Wyss betreffend „Wohnknappheit bei Studierenden“

(Eingereicht vor der Grossratssitzung vom 14. September 2016)

Die Wohnungssuche für Studierende läuft auf Hochtouren. In der Region beginnen in einem Monat voraussichtlich gegen 20'000 Studierende das Herbstsemester an der Universität Basel und der FHNW.

Doch wie für viele andere Bevölkerungsgruppen ist bezahlbarer Wohnraum in Basel für sie ein sehr knappes Gut. Nebst Zwischennutzungen und den bestehenden Wohnungen für studentisches Wohnen sowie den bereits existierenden Wohnheimen ist die Schaffung von zusätzlichem bezahlbarem Wohnraum für Studierende notwendig, sollen Universität und Fachhochschule als Lehr- und Forschungsstandort weiterhin auch international attraktiv bleiben.

In Basel-Stadt können nur ca. 750 Personen von institutionellen Angeboten profitieren. Um nur schon den nationalen Durchschnitt von gut 5% zu erreichen, fehlen folglich rund 200 Zimmer. Auf Nachfrage beim Verein für studentisches Wohnen (WoVe) – einem institutionellen Anbieter – wird es erfahrungsgemäss bis zu Semesterbeginn mindestens 150 Personen geben, für welche bei Ihnen kein Zimmer gefunden werden kann. Auch die verschiedenen Wohnheime sind teils schon seit Monaten für das Herbstsemester ausgebucht.

Nebst der (noch) geringen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit vieler Studierenden und dem hohen schweizerischen Preisniveau, ist studentisches Wohnen als Produkt wenig lukrativ. Denn neben der einfachen Vermietung von möblierten und unmöblierten Zimmern, kommt den Anbietern auch eine beratende Aufgabe zu. So beispielsweise in Versicherungsangelegenheiten oder weiteren administrativen Aufgaben. Gerade bei Mobilitätsstudierenden aus dem Ausland – welche für die Universität im Kontext der Exzellenzdebatte außerordentlich wichtig sind – übernehmen die institutionellen Anbieter nebst der klassischen Vermietung auch eine kulturvermittelnde Rolle. So kann schon das Verwenden gebührenpflichtiger Abfallsäcke, korrektes, energiesparendes Lüften oder die Einhaltung der in der Schweiz üblichen Nachtruhezeiten so fremd scheinen, dass ein einfacher Hinweis in der Hausordnung nicht ausreicht.

Ein gar noch grösserer Kostentreiber sind die rund 8x häufigeren Mieterwechsel wenn an Studierende vermietet wird.

Aus diesen Gründen ist der Verwaltungsaufwand beim studentischen Wohnen aussergewöhnlich hoch.

Dies wiederum bedeutet, dass zusätzlich zu den Erstellungskosten, welche durch die Nettomiete abgegolten werden müssen überdurchschnittlich hohe Nebenkosten hinzukommen. Damit die Studierenden sich aber eine Wohngelegenheit finanziell leisten können und während den Semesterferien kein Leerstand droht, müssen Kostenstrukturen von Wohneinheiten gefunden werden, die dem studentischen Gegebenheiten angemessen sind.

Der grösste institutionelle Anbieter am Platz Basel ist die WoVe, welche intensiv mit Immobilien Basel (IBS) zusammenarbeitet. Bis heute konnten viele sinnvolle Zwischennutzungsprojekte umgesetzt werden. Doch nebst solchen tollen Einzelprojekten ist es aufgrund der akuten Wohnungsknappheit unbedingt notwendig auch neue Areale zu erschliessen. Zwei entsprechende Projekte wurden bereits beschlossen. (Volta Ost und Erlenmatt Ost).

Doch die Zeit drängt und aufgrund von oben genannter besonderer Kostenstruktur des studentischen Wohnens bittet die Interpellantin die Regierung um die Beantwortung folgender Fragen:

### **1. Portfolioerweiterung**

Im Kleinbasel wird gemunkelt, dass an der Feldbergstrasse 47 Wohnraum für Studierende geschaffen werden soll. Wie sieht der aktuelle Stand aus? Welche Gründe sprechen für und welche gegen eine Nutzung als Wohnraum für Studierende?

### **2. Volta Ost**

Laut der Medienmitteilung des Regierungsrates vom 23. Oktober 2012 ist erschwinglicher Wohnraum auf dem Areal VoltaOst vorgesehen. Die WoVe soll 60-70 Wohnungen für Studierende anbieten (nebst Wohnungen für die Sozialhilfe und anderem erschwinglichen Wohnraum), im Kommissionsbericht der BRK (*Geschäftsnummer 12.0622.02*) wird die Absicht einer sinnvollen Durchmischung seitens des Grossen Rates unterstützt.

- a) Wie sieht der aktuelle Planungsstand der Studentenwohnungen aus? Wie sieht der weitere Zeitplan aus?
- b) Nach Rechnung der Interpellantin resultiert alleine aus zu erwartenden Erstellungskosten von mindestens CHF 4000.- / m<sup>2</sup> HNF bei der vorgegebenen Bruttorendite von 5% eine Nettomiete von CHF 200.- / m<sup>2</sup> HNF p.a. Bereits ohne Berücksichtigung des Landpreises und mit einem eher bescheidenen Flächenbedarf von 25 m<sup>2</sup> HNF p.p. käme die Nettomiete so auf CHF 416.-. Laut der WoVe, sind aber Nettomieten von mehr als CHF 400.- p.p. / p.m. am Markt nicht realisierbar. Vor allem ausländische Studierende würden sonst ihr Zimmer zum Beginn der Semesterferien – welche sie in der Regel ohnehin im Ausland verbringen – kündigen und damit Leerstandskosten generieren. Kann im Rahmen des Bauprojektes auf diesen Sachverhalt reagiert werden? Ist die Realisation des Baus für studentisches Wohnen mit Erstellungskosten von deutlich unter CHF 4000.- / m<sup>2</sup> mit den eingegebenen Wettbewerbsprojekten realistisch?
- c) Ist nach wie vor vorgesehen, dass die Studierendenzimmer durch die WoVe vermietet werden, wie dies in der Medienmitteilung vom 23.10.2012 angegeben ist? Falls ja: Welche Möglichkeiten sieht die Regierung um die Mietkosten in einem Ausmass zu reduzieren, welches die Vermietung durch die WoVe erlaubt? Falls nein: Sieht sich Immobilien Basel Stadt in der Lage eine entsprechend aufwändige Verwaltung zu übernehmen?

### **3. Erlenmatt**

Im Ratschlag Areal Erlenmatt 14.0452.01 plante der Kanton [...] Dienstleistungsflächen und die Kindertagesstätte „Bläsistift“. Zusammen mit der Universität Basel, dem Verein Studentische Wohnvermittlung sowie der Wohnstiftung für Studierende [...] für ca. 70 Studierende.

- a) Was ist der aktuelle Stand dieser Planung? Wann ist der Einzugstermin?
- b) Sofern es zu Verzögerungen kam, was sind die Gründe dafür? Was unternimmt der Kanton um die Verzögerungen zu verhindern?

### **4. Universität Basel**

Was wurde seitens der Universität für die Erfüllung der Strategie 2014 in Bezug auf „die Gewinnung externer Anbieter für den weiteren Ausbau des Wohnangebotes für Studierende“ (Seite 26) bereits unternommen? Welche weiteren Schritte sind in Planung?

### **5. Weitere Neubauprojekte**

Auf welchen Arealen ist geplant künftig auch studentisches Wohnen zu fördern? (Hafenareal, etc.)

Sarah Wyss

Wir beantworten diese Interpellation wie folgt:

## 1. Allgemeines

Die Universität Basel ist eine im Kanton Basel-Stadt wichtige Institution. Der Kanton ist sehr daran interessiert, dass Studierende und junge Menschen in Ausbildung gute Bedingungen in Basel vorfinden, um ihre Ausbildung zu absolvieren. Dazu gehört auch, dass in Basel als Universitätsstadt ein ausreichendes Angebot an geeignetem Wohnraum für Studierende und junge Menschen in Ausbildung zur Verfügung steht.

Immobilien Basel-Stadt und die WoVe arbeiten seit vielen Jahren zusammen. In ihrer langjährigen Partnerschaft konnten viele Möglichkeiten geschaffen werden, jungen Menschen in Ausbildung Wohnraum anzubieten. Im Besonderen haben sich Zwischennutzungen von Wohnraum als eine sinnvolle und vor allem auch verfügbare Lösung erwiesen. Immobilien Basel-Stadt bietet der WoVe seit Jahren Wohnungen in Liegenschaften zur Zwischennutzung an, bei denen für die nähere Zukunft eine Sanierung geplant ist. Dies ermöglicht es der WoVe temporären Wohnraum für Studierende zu schaffen, der dank günstiger Konditionen trotz der kurzen Mietdauer von üblicherweise zwei bis drei Jahren für Studierende äusserst attraktiv ist. Der Kanton bietet auch langfristige Möglichkeiten explizit für Studierende an und engagiert sich in eigenen Projekten, wie das Pilotprojekt Volt Ost. Günstiger Wohnraum für Menschen in Ausbildung kann jedoch nicht nur in der Basler Innenstadt oder in unmittelbarer Nähe zur Universität angeboten werden. Der Regierungsrat vertritt die Meinung, es sei zumutbar ist, dass sich Wohnungen für Studierende auch ausserhalb der unmittelbaren Umgebung der Universität befinden, sofern eine vernünftige Erreichbarkeit gewährleistet bleibt.

Trotz des langjährigen Engagements ist sich der Regierungsrat bewusst, dass nicht der Kanton allein die Situation auf dem Wohnungsmarkt für Studierende regeln kann. Nur rund 2% der Wohnungen im Kanton Basel-Stadt befinden sich im Eigentum des Finanzvermögens des Kantons Basel-Stadt. Der Kanton ist deshalb auf private Initiativen angewiesen.

## 2. Beantwortung der Fragen

Die Fragen der Interpellation beantworten wir wie folgt:

### 3. Portfolioerweiterung: Feldbergstrasse 47

*Im Kleinbasel wird gemunkelt, dass an der Feldbergstrasse 47 Wohnraum für Studierende geschaffen werden soll. Wie sieht der aktuelle Stand aus? Welche Gründe sprechen für und welche gegen eine Nutzung als Wohnraum für Studierende?*

Das Eckgebäude an der Feldbergstrasse 47 wird renoviert mit dem Ziel, die bestehenden Grosswohnungen zu erhalten. Die Nutzung der Wohnungen durch Studierende war eine der in der Projektentwicklung geprüften Möglichkeiten – sie wurde jedoch in Zusammenarbeit mit der WoVe verworfen. Für die Liegenschaft an der Feldbergstrasse 47 hat der Kanton eine gute Lösung gefunden. Immobilien Basel-Stadt und die Sozialhilfe lancieren das Wohnprojekt „Basis“. In den oberen Geschossen des Hauptbaus werden Menschen einziehen, die nach einer Phase der Unterstützung durch die Sozialhilfe wieder Fuss im Arbeitsleben gefasst haben aber bei der Wohnungssuche noch benachteiligt sind. Ihnen stehen drei Geschosse mit je sechs Einzelzimmern sowie je einer Küche und zwei Badezimmern zur Miete zur Verfügung. Immobilien Basel-Stadt und die Sozialhilfe haben dieses Projekt zusammen aufgegleist, um Menschen zu unterstützen, die nach dem Sozialhilfebezug wieder finanziell unabhängig sind. Der Bezug ist im August 2017 vorgesehen.

## 4. Volta Ost

### 4.1 A) Planungsstand

Zwischen Elsässerstrasse und Voltastrasse plant Immobilien Basel-Stadt als Eigeninvestition des Kantons ein Wohn- und Geschäftsgebäude. Ziel ist die Realisierung von erschwinglichen Wohn- und Arbeitsflächen für das Quartier St. Johann in einer vielfältig genutzten und sozial integrativen Überbauung. Unterschiedlichen Nutzungen soll die Neubebauung Platz bieten: Das Erdgeschoss besteht aus einem offenen Gefüge aus Quartierrestaurant und Läden. Die Wohnnutzungen umfassen Quartierwohnungen, Studentenwohnungen und Wohnungen für die Sozialhilfe.

Der Projektwettbewerb ist abgeschlossen und zurzeit wird der Projektvorschlag der ARGE Trachsler & Hoffmann überarbeitet, bevor die Detailplanung beginnt. Die Baueingabe ist auf April 2017 vorgesehen und der Baustart auf August 2018. Dies unter dem Vorbehalt, dass keine Verzögerung in Folge von politischen Prozessen eintritt. Zum heutigen Zeitpunkt wird mit dem Bezug per Frühjahr 2021 gerechnet.

### 4.2 b) Kosten und c) Verwaltung

Im Neubauprojekt Volta-Ost war der Kanton von Anfang an daran interessiert, mit der WoVe eine Partnerin für die Vermietung der vorgesehenen Studentenwohnungen für rund 80 Personen zu haben. Die Studenten-Studios und WG-Zimmer mit rund 21m<sup>2</sup> respektive 25m<sup>2</sup> werden der WoVe zu einem Nettomietpreis von maximal 400.- Franken pro Monat angeboten. Dies entspricht den Vorgaben der WoVe und war von Anfang an im Projekt als Rahmenbedingung für studentisches Wohnen so vorgesehen.

Auch der Regierungsrat ist der Ansicht, dass damit das Ziel, erschwinglichen Wohnraum für Studierende anzubieten, gut erreicht werden kann. Die Realisation von günstigem Wohnraum war von Beginn an das erklärte Ziel im Projekt Volta Ost. Die konkrete Ausgestaltung im Projekt ist noch in Erarbeitung.

Immobilien Basel-Stadt und die WoVe sind davon überzeugt, bezahlbare Studentenwohnungen im Projekt Volta Ost realisieren zu können und arbeiten zur Erreichung dieses Ziels zusammen.

Mit den Studentenwohnungen Volta Ost Ziel soll darüber hinaus aufgezeigt werden, dass eine eigenständige wirtschaftliche Tragfähigkeit mit dieser Nutzung erreicht werden kann. Damit sollen Nachahmungseffekte bei privaten Immobilieneigentümern gefördert werden. Das Finanzvermögen besitzt mit rund 2% des Wohnungsbestandes nur einen geringen Teil am kantonal vorhandenen Wohnraum, womit solche Entwicklungen auch auf private Initiativen angewiesen sind.

## 5. Erlenmatt

Die Wohnungen für Studierende auf der Erlenmatt sind Teil der Arealentwicklung Erlenmatt Ost der Stiftung Habitat. Über den aktuellen Stand der Planung gibt die Stiftung selbst Auskunft.

## 6. Universität Basel

Die Universität Basel berichtet zu dieser Frage wie folgt:

„Die Universität Basel hat die Suche nach zusätzlichem Wohnraum an den Verein WoVe delegiert. Der Verein wird von einem Mitglied der Universität Basel präsidiert (derzeit Nele Hackländer, Leiterin Student Services). Die WoVe setzt sich für die Erschliessung von bezahlbarem Wohnraum ein, der in der Region Basel rar ist. Weiter schafft die WoVe Wohnraum für Zielgruppen wie Austauschstudierende oder Teilnehmer an Mobilitätsprogrammen, die es sonst auf dem Wohnungsmarkt schwer haben. Die Universität hat zu diesem Zweck eine Leis-

tungsvereinbarung mit der WoVe abgeschlossen. Zusammen mit der WoVe hat die Universität Basel beispielsweise das Projekt der Stiftung Habitat auf der Erlenmatt begleitet. Zusätzlich ist die Universität auch eng mit der Genossenschaft Studentenheim Basel an der Mittleren Strasse verbunden. Auch hier ist die Universität Basel im Vorstand vertreten und unterstützt den Verein bei baulichen Massnahmen.“

Schliesslich vermittelt das Projekt „Wohnen für Hilfe“ Wohnraum von älteren Menschen an Studierende in Basel und Umgebung. Dadurch wird Studentinnen und Studenten eine Unterkunft bei älteren Menschen ermöglicht. Die Miete wird jedoch nicht mit Geld bezahlt, sondern mit Dienst- und Hilfeleistungen abgegolten. Der Kanton Basel-Stadt, die WoVe, der Verein 55+ und die Gemeinden Riehen, Aesch, Pfeffingen und Reinach haben dieses Projekt für Wohnungsvermittlung im Januar 2016 gestartet.

## 7. Weitere Neubauprojekte

Der Kanton Basel-Stadt realisiert vor allem dann Neubauprojekte in Eigeninvestition, wenn er eine Vorbildrolle wahnnimmt und durch Pilotprojekte neue Erkenntnisse für den Immobilienmarkt in Basel erhalten will. Beispielsweise wurden an das Bauprojekt an der Aescherstrasse 12 Fragen im energetischen und gesellschaftlichen Bereich gestellt. An die beiden Projekte Volta Ost und Maiengasse wurden ebenfalls Fragen im gesellschaftlichen Bereich gestellt. Diese Projekte sollen aufzeigen, dass erschwinglicher Wohnraum für sich selber wirtschaftlich tragbar auch in einem Neubau realisiert werden kann. In den meisten Fällen gibt der Kanton sein Land im Baurecht ab, insbesondere auch an Wohnbaugenossenschaften.

Der Regierungsrat verfolgt mit seiner Wohnbaupolitik das Ziel, Wohnraum für die gesamte Bevölkerung zu schaffen. Der Fokus auf eine spezifische Anspruchsgruppe ist dabei nicht vorgesehen und auch nicht Ziel. Wohnraum für Studierende wie auch Wohnraum für ältere Personen, Familien, Personen in prekären finanziellen Situationen und weitere werden jedoch von Immobilien Basel-Stadt bei allen Projekten geprüft. Objekte, die sich für Wohnen in Zwischennutzung eignen, werden im Speziellen in Zusammenarbeit mit der WoVe den Studierenden zur Verfügung gestellt. Aber auch speziell dafür geeignete Liegenschaften, wie beispielsweise an der Friedensgasse 69, werden an Studierende vermietet. In diesem letzteren Fall handelt es sich um 47 möblierte Studios.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin  
Präsident



Marco Greiner  
Vizestaatsschreiber