



An den Grossen Rat

19.5588.02

PD/P195588

Basel, 8. April 2020

Regierungsratsbeschluss vom 7. April 2020

Schriftliche Anfrage Kerstin Wenk betreffend «spekulativem Leerstand von Wohnungen»

Das Büro des Grossen Rates hat die nachstehende Schriftliche Anfrage Kerstin Wenk dem Regierungsrat zur Beantwortung überwiesen:

„Gemäss dem Statistischen Amt werden sogenannte Leerwohnungen wie folgt definiert: Als Leerwohnung gilt eine Wohnung, welche am Stichtag (1. Juni) unbesetzt aber bewohnbar ist und zur dauernden Miete von mindestens drei Monaten oder zum Verkauf angeboten wird.

Es gibt aber vermehrt auch Wohnungen die zwar leer stehen, aber nicht zu den sogenannten Leerwohnungen gezählt werden. Dabei handelt es sich um folgende Fälle: Wohnungen die,

- unbesetzt, aber bereits vermietet oder verkauft sind
- unbesetzt, aber nicht zur Miete oder zum Verkauf angeboten werden
- nicht mehr als Wohnung (Arztpraxen etc.) angeboten werden
- einem beschränkten Personenkreis vorbehalten (z.B. Dienstwohnung) sind
- aus bau-, sanitätspolizeilichen oder richterlichen Gründen gesperrt sind.

In dieser schriftlichen Anfrage geht es ausschliesslich um Wohnungen, die unbesetzt, aber nicht zur Vermietung oder Verkauf angeboten werden. In Städten wie Hamburg und Berlin werden solche spekulativen Leerstände immer mehr ein Thema, Unter spekulativem Leerstand bezeichnet man Gebäudeflächen, die trotz der Möglichkeit einer Nutzung durch den Eigentümer nicht vermietet oder verkauft werden, weil dieser auf eine höhere Mietrendite spekuliert.

Die Unterzeichnende bittet den Regierungsrat in diesem Zusammenhang um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Wie eine solche Entwicklung in Basel-Stadt verhindert werden könnte?
2. Wie solche Wohnungen und Häuser erfasst werden könnten?
3. Ob es aus andern Städten Beispiele gibt, wie man einer solchen Entwicklung entgegenwirken könnte?
4. Ob sich die Regierung vorstellen kann, dies allenfalls mit Bussen zu sanktionieren, wie das in anderen Städten bereits gemacht wird?

Kerstin Wenk“

Wir beantworten diese Schriftliche Anfrage wie folgt:

Vorbemerkungen:

Informationen über die Belegung von Wohnungen sind im Kanton Basel-Stadt auf der Grundlage des Einwohner- und des Gebäude- und Wohnungsregisters verfügbar. Als belegt gelten jene Wohnungen, die von Personen bewohnt werden, die sich beim Einwohneramt anmelden müssen. Dies sind insbesondere Personen mit Erstwohnsitz Basel-Stadt sowie registrierte Wochenaufenthalter.

Wohnungen, für die keine Personen referenziert sind, gelten hingegen als unbelegt, was aber nicht bedeutet, dass die Wohnungen leer stehen. Im Gegenteil – es liegt die Vermutung nahe, dass sie grossmehrheitlich in irgendeiner Form genutzt werden, auch wenn die Nutzung nicht erfasst wird und damit unbekannt ist. Unter unbelegte Wohnungen fallen u.a.:

- Zweitwohnungen;
- Wohnungen belegt durch Personen mit arbeitsrechtlich begründetem Kurzaufenthalt (müssen sich beim Einwohneramt nicht anmelden);
- Wohnungen belegt durch Personen, die der Meldepflicht (noch) nicht nachgekommen sind;
- nicht registrierte Wohnungszusammenlegungen;
- Wohnungen belegt durch Personen oder Haushalte mit zweiter Wohnung im Gebäude;
- Zweckentfremdungen.

Wie viele der sogenannt „unbelegten“ Wohnungen wirklich leer stehen (angeboten oder nicht), kann wegen mangelnder gesetzlicher Grundlage nicht ermittelt werden. Handelt es sich um eine leerstehende Wohnung, sind die Gründe vielfältig und werden statistisch nicht erfasst. So kann eine Wohnung beispielsweise aufgrund Todesfall und Erbfolgeklärung oder im Hinblick auf eine Totalsanierung leer stehen.

Ein Leerstand mit spekulativem Hintergrund würde vorliegen, wenn die Eigentümerschaft eine Wohnung bewusst leer stehen lässt, in der Erwartung, dass dadurch zu einem späteren Zeitpunkt höhere Miet- oder Verkaufspreise erzielt werden können. Für Eigentümer von Renditeliegenschaften (Mehrfamilienhäuser, Geschäftsliegenschaften) ist ein Leerstand von Flächen per se nicht von Interesse, da damit ihre Einnahmen geringer sind. Somit sind Eigentümer von Renditeliegenschaften in der Regel darauf bedacht, leerstehende Flächen schnellstmöglich wieder vermieten zu können. Bei Wohnliegenschaften lohnt sich die bewusste Inkaufnahme eines Leerstands mit dem Ziel der Durchsetzung einer höheren Angebotsmiete nicht, da Wohnungsmieter innert drei Monaten ihre Wohnung wieder kündigen können, wenn sie feststellen, dass die Miete deutlich über der Marktmiete liegt.

Bei Geschäftsliegenschaften hingegen sind oftmals Vertragsdauern von fünf oder zehn Jahren üblich. Bei leerstehenden Geschäftsflächen nehmen deshalb Investoren oftmals eine längere Vermarktungsdauer in Kauf, anstelle die Angebotsmiete unter die Marktmiete zu senken.

Der Verzicht auf eine Vermietung oder einen Verkauf kann im Wohnungsbereich beispielsweise bei Erbstreitigkeiten auftreten oder bei Eigentümern, die einen Ersatzneubau planen. Auch im Vorfeld von anstehenden Wohnungssanierungen ist es bei vielen Eigentümern üblich, leerwerdende Wohnungen bis zum Abschluss der Sanierung nicht mehr wiederzuvermieten, um den bestehenden Mietern Rochade- resp. Ausweichflächen anbieten zu können.

Zu den einzelnen Fragen:

Frage 1: Wie eine solche Entwicklung in Basel-Stadt verhindert werden könnte?

In Anbetracht des knappen Wohn- und Gewerberaums in der Stadt ist es im Interesse des Kantons, dass die verfügbaren Flächen auch genutzt werden. Für eine attraktive Stadt und die Lebensqualität in den Quartieren ist es von grossem Interesse, dass die Liegenschaften nicht jahrelang leer stehen.

Grundsätzlich steht es der Hauseigentümerschaft im Rahmen des Eigentumsrechts jedoch frei, ihre Liegenschaft leer stehen zu lassen. Die Eigentumsgarantie ist Teil der Bundesverfassung und liegt nicht in der Kompetenz der einzelnen Kantone.

Mit der Umsetzung der Wohnschutzinitiative beziehungsweise dem damit verbundenen neuen § 34 der Kantonsverfassung werden in naher Zukunft bei Sanierung, Umbau oder Abbruch (Ersatzneubau) von preisgünstigen Wohnungen strikte Mietpreisvorgaben eingeführt. Der entsprechende Ratschlag zur Anpassung des Wohnraumfördergesetzes befindet sich zurzeit in den vorberatenden Kommissionen des Grossen Rates. Zusammen mit der bereits eingeführten Formularpflicht bei Neuvermietung sind damit bereits Massnahmen ergriffen worden, die im Wohnungsmarkt korrigierend eingreifen. Für weitere Massnahmen und Regulierungen des Wohnungsmarktes sieht der Regierungsrat zurzeit keinen Bedarf. So gibt es einerseits keine verlässlichen Zahlen zum Ausmass und zu den Gründen des leerstehenden Wohnraums, andererseits kommt der Zwang zur Vermietung einem Eingriff in die Eigentumsgarantie gleich, welcher verhältnismässig sein müsste.

Frage 2: Wie solche Wohnungen und Häuser erfasst werden könnten?

Für die Erhebung von solchen Informationen besteht zurzeit keine gesetzliche Grundlage. Voraussetzung für die Erfassung wäre eine gesetzliche Grundlage, welche die Eigentümer verpflichtet, die Nutzungsart ihrer Wohnung bekanntzugeben.

Frage 3: Ob es aus andern Städten Beispiele gibt wie man einer solchen Entwicklung entgegenwirken könnte?

In einigen deutschen und österreichischen Städten werden zurzeit verschiedene Massnahmen von Abgabe- und Meldepflichten bis hin zum Einsatz von Treuhändern und Enteignungen diskutiert. Mehrere grössere Städte in Deutschland mit äusserst knappem Wohnraumangebot verbieten einen Wohnungsleerstand, der über einen bestimmten Zeitraum hinausgeht. Hamburg zum Beispiel kennt im sogenannten Wohnraumschutzgesetz eine Bestimmung, wonach das Leerstellenlassen von Wohnraum über einen Zeitraum von länger als vier Monaten als Zweckentfremdung gilt, welche nur in Ausnahmefällen und mit Genehmigung der zuständigen Behörde zulässig ist. Verstösse gegen das Gesetz können mit einer Geldbusse von bis zu 500'000 Euro geahndet werden. Der Regierungsrat lehnt in Bezug auf die Situation im Kanton Basel-Stadt solche Massnahmen als nicht notwendig ab. Zudem ist unklar, inwieweit die einzelnen Massnahmen überhaupt erfolgsversprechend und rechtlich zulässig sind.

Frage 4: Ob sich die Regierung vorstellen kann, dies allenfalls mit Bussen zu sanktionieren, wie das in anderen Städten bereits gemacht wird?

Der Regierungsrat lehnt in Bezug auf die Situation im Kanton Basel-Stadt solche Massnahmen als nicht notwendig ab. Zudem würde dies einen Eingriff in die Eigentumsrechte der Hauseigentümer darstellen, wozu keine gesetzliche Grundlage besteht. Schliesslich müssten auch eine Reihe von Ausnahmen definiert werden, sodass davon auszugehen ist, dass der Effekt insgesamt doch eher marginal wäre, bei gleichzeitig hohem Verwaltungsaufwand.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Elisabeth Ackermann
Präsidentin



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin