



An den Grossen Rat

23.5047.02

PD/P235047

Basel, 8. März 2023

Regierungsratsbeschluss vom 7. März 2023

Interpellation Nr. 15 David Wüest-Rudin betreffend «ideale gesetzliche Rahmenbedingungen für die Wohnbau- und Gewerberaum-entwicklung auf Transformationsarealen»

(Eingereicht vor der Grossratssitzung vom 8. Februar 2023)

„Die Mietpreise und deren Entwicklung sind in Städten mit Zentrumsfunktion seit jeher ein lebhaft diskutiertes Thema. Im Zusammenhang mit der anstehenden Planung für Transformationsareale in Basel-Stadt und den dafür zu schaffenden gesetzlichen Rahmenbedingungen erfährt sie eine neue Virulenz. Die Wohnkosten belasten das Haushaltbudget nicht nur von unteren Einkommen relativ stark. Das Bundesamt für Wohnwesen geht davon aus, dass eine Belastung von über 25% die Befriedigung anderer Grundbedürfnisse gefährden kann. Die Problematik erschwinglicher Mietpreise trifft ebenfalls wenig Gewinn erwirtschaftende Klein- und Kleinstbetriebe (z.B. Kleingewerbe, Kulturbetriebe).

Da Boden ein nicht reproduzierbar und darum ein beschränkt verfügbares Gut ist, kommt den Transformationsarealen eine tragende Rolle zu. Es gilt diese Areale optimal für das Schaffen von neuem, durchmischem Wohnraum zu nutzen. Neuer Wohnraum senkt den Nachfragedruck, insbesondere auf bestehenden altbaulichen Wohnraum, und bremst damit die Preisentwicklung. Eine Nutzung dieser urbanen, gut erschlossenen Transformationsareale unterstützt ausserdem eine haushälterische Bodennutzung. Es bestehen jedoch Befürchtungen, dass durch ein hochpreisiges Angebot dieses für viele Haushalte und Betriebe nicht erschwinglich werden könnte. Vor diesem Hintergrund wurde die Initiative «Basel baut Zukunft» eingereicht, welche verlangt, dass auf Transformationsarealen mindestens 50 Prozent des Gesamtbestandes der nutzbaren Bruttogeschossfläche dauerhaft in Kostenmiete vermietet werden müssen.

Gemäss Regierungspräsident Beat Jans wäre die Annahme der Initiative «Basel baut Zukunft» ein Stolperstein für die Umsetzung der Vision für die Entwicklung des Klybeckareals¹. Auch die Christoph Merian Stiftung, die ihr Engagement aus der bescheidenen Rendite ihrer Immobilien finanziert, lässt verlauten: Wenn 50 Prozent gemeinnützigen Wohn- und Gewerberaum auf dem Dreispitz anbieten müssen, wie von der Initiative gefordert, könne man wegen der ausbleibenden Einnahmen keine Förderprojekte mit Geld aus dem Dreispitz Nord unterstützen.²

Die Initiative stellt also Forderungen mit weitreichenden Auswirkungen auf Transformationsareale. Selbst Investor:innen wie Pensionskassen oder Stiftungen, die nach Reglement ihre Gelder mit der Notwendigkeit einer gewissen Mindestrendite anlegen, wären offensichtlich nicht mehr in der Lage, Areale wirtschaftlich tragbar zu entwickeln. Beim aktuell durch das neue Wohnraumfördergesetz (WRFG) verschärften Umfeld sowie angesichts steigender Preise und Kapitalkosten ist die wirtschaftliche Tragfähigkeit noch mehr unter Druck. Das Anlagerisiko wird immer grösser und der wirtschaftliche Spielraum immer kleiner. Ein Festhalten an zu hohen Anteilen gemeinnütziger Bauträger bzw. Minimierung der Erträge birgt folglich das Risiko, dass die Grundeigentümer:innen auf den Transformationsarealen andere Szenarien verfolgen werden oder gar eine Transformation verunmöglicht wird.

Will man Regulatorien auf das Notwendige beschränken und nichtsdestotrotz auf Transformationsarealen die idealen gesetzlichen Rahmenbedingungen für neuen, auch bezahlbaren Wohn- und Gewerberaum für verschiedene Bedürfnisse schaffen, so ist ein guter Gegenvorschlag zu erarbeiten. In diesem Zusammenhang bittet der Interpellant den Regierungsrat, folgende Fragen zu beantworten:

1. 1a. Wie hoch ist der prozentuale Anteil der Haushalte in Basel-Stadt, die von einer Mietzinsbelastung betroffen sind, die 25% des Haushaltseinkommens übersteigt? Ist bekannt, welcher Art diese Haushalte sind (1-/2-/Mehrpersonenhaushalte)?
1b. Welche Einkommensschichten zu welchen Anteilen leben in der heute verfügbaren Kostenmiete von Basel-Stadt?
2. Welche Auswirkungen (z.B. auf Volkswirtschaft, Mietangebot und Mietpreise, Steuereinnahmen, Standortattraktivität, Wohlergehen) erwartet der Regierungsrat im Falle einer Annahme der Initiative?
 - 2a. Welche dieser Auswirkungen erwartet er insbesondere in Bezug auf die Transformation der ehemaligen Industrieareale Klybeck und Dreispitz?
 - 2b. Welche dieser Auswirkungen erwartet er in Bezug auf seine kantonseigenen Transformationsareale?
 - 2c. Welche seiner Ziele sieht der Regierungsrat bei einem Transformations-Stopp besonders gefährdet?
 - 2d. Wird er diese Auswirkungen im Rahmen seines Berichts zur Initiative transparent darlegen?
3. Welche Möglichkeiten sieht der Regierungsrat, im Gegenvorschlag den Mietwohnungsbau so zu regeln, dass dieser einerseits für die Investoren wirtschaftlich tragbar ist, andererseits die Mietpreisentwicklung für tiefe Haushaltseinkommen dämpft?
 - 3a. Ist der Regierungsrat insbesondere bereit oder sieht er vor, das Modell des preisgünstigen Wohnraums in den Gegenvorschlag aufzunehmen? Wenn nein, warum nicht?
 - 3b. Ist der Regierungsrat bereit oder sieht er insbesondere vor, das Modell Kostenmiete explizit unabhängig von einer gemeinnützigen Trägerschaft in den Gegenvorschlag aufzunehmen? Wenn nein, warum nicht?
 - 3c. Sieht der Regierungsrat insbesondere vor, den Investor:innen Kompensationen anzubieten (Reduktion Freiflächen, Mehrwertabgabe etc.)? Wird er deren Folgen und die Kosten für den Kanton bzw. die Steuerzahlenden transparent darlegen?
 - 3d. Sieht der Regierungsrat insbesondere vor, im Gegenvorschlag Lösungen einzubringen, die erwirken, dass preisgünstiger oder auf Kostenmiete basierender Wohnraum den spezifischen Zielgruppen, z.B. Familien mit tiefen Haushaltseinkommen, zu Gute kommt?
4. Auf den Transformationsarealen sollen Mischnutzungen mit Gewerbe entstehen. Um wie viel Prozent der Bruttogeschoßfläche könnte es sich auf den Transformationsarealen handeln und wie berücksichtigt der Regierungsrat dies bei den Arbeiten zu einem Gegenvorschlag?
 - 4a. Sieht der Regierungsrat insbesondere vor, dass Prozentanteile für preisgünstige bzw. gemeinnützige Mietangebote sich auf die Bruttogeschoßflächen des Wohnens und nicht die gesamten Areale (inkl. Gewerbe) beziehen? Wenn nein, warum nicht?
 - 4b. Sieht der Regierungsrat insbesondere vor, im Gegenvorschlag auch Lösungen für wenig Gewinn abwerfende Klein- und Kleinstbetriebe zu präsentieren?

¹ <https://www.bzbasel.ch/basel/basel-stadt/analyse-neues-klybeck-das-leitbild-ist-ein-punktsieg-fuer-die-behoerden-ld.2346616>

² <https://www.bazonline.ch/mehr-gemeinnuetzige-wohnungen-bedeuten-weniger-armutsbekämpfung-846529260541>

David Wüst-Rudin“

Wir beantworten diese Interpellation wie folgt:

1. Einleitung

Die Initiative «Basel baut Zukunft» hat einen direkten Einfluss auf die Areale in Transformation und deren Entwicklung. So fordert die Initiative mit einer verfassungsrechtlichen Ergänzung, dass auf Bahn-, Industrie- und Gewerbearealen, die in eine Zone mit Wohnanteil umgezont werden, mittels Bebauungsplänen zukunftsweisende Lösungen für das Leben und Arbeiten im Kanton festgesetzt werden. In den lit. a bis c werden die entsprechenden Anforderungen formuliert: Wird die Initiative angenommen, muss zukünftig bei einer Umzonung unter anderem sichergestellt werden, dass mindestens 50 Prozent des Gesamtbestandes der Bruttogeschoßfläche gemeinnützig dauerhaft in Kostenmiete vermietet werden bzw. ein Verkauf oder eine Abgabe im Baurecht an eine Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus erfolgt.

Die Initiative wurde mit Grossratsbeschluss vom 11. November 2020 dem Regierungsrat zur Berichterstattung überwiesen. Nach vorübergehendem Fristenstillstand aufgrund einer Beschwerde zur rechtlichen Zulässigkeit und zweimaliger Fristverlängerung durch den Grossen Rat läuft die Frist des Regierungsrates zur Berichterstattung bis zum 15. Juni 2023. In diesem Zusammenhang prüft der Regierungsrat auch einen Gegenvorschlag zur Initiative. Die Arbeiten dazu laufen auf Hochtouren, es finden verwaltungsinterne und -externe Gespräche sowie weitere Abklärungen statt.

2. Zu den einzelnen Fragen

2.1 Frageblock 1 zur Mietzinsbelastung im Kanton Basel-Stadt

- 1a. *Wie hoch ist der prozentuale Anteil der Haushalte in Basel-Stadt, die von einer Mietzinsbelastung betroffen sind, die 25% des Haushaltseinkommens übersteigt? Ist bekannt, welcher Art diese Haushalte sind (1-/2-/Mehrpersonenhaushalte)?*

Aufgrund fehlender Daten zum Einkommen auf Ebene einzelner Haushalte und deren Verknüpfung mit den Mietzinsen können zurzeit keine Aussagen zur prozentualen Mietzinsbelastung im Kanton Basel-Stadt gemacht werden. Auf nationaler Ebene greift das Bundesamt für Statistik (BFS) für derartige Aussagen auf die HABE (Haushaltsbudgeterhebung) zurück. Demgemäß haben schweizweit rund 30 % der Haushalte eine Brutto-Mietbelastung von 25 % oder höher. Die Stichprobe dieser Erhebung ist allerdings zu klein, um für die einzelnen Kantone sinnvolle Auswertungen zu erstellen. Das Statistische Amt Basel-Stadt baut derzeit eine Statistik zum Haushaltseinkommen auf Kantonsebene auf. Ziel ist es, das vollständige Haushaltseinkommen aus beim Kanton vorhandenen Daten zu berechnen, welches neben den steuerbaren Erwerbs-, Vermögens- und Renteneinkommen auch die Sozialtransfers umfasst. Ein Prototyp dieser Datenbank soll noch in diesem Jahr fertiggestellt werden. Danach bestünde die Möglichkeit, die Haushaltseinkommen den Nettomieten aus der Eidgenössischen Strukturerhebung gegenüber zu stellen und Fragen dieser Art zu beantworten.

- 1b. *Welche Einkommensschichten zu welchen Anteilen leben in der heute verfügbaren Kostenmiete von Basel-Stadt?*

Genossenschaften vermieten ihre Wohnungen in der Regel nach Kostenmiete. Rund 12 % der Einwohnerinnen und Einwohner des Kantons Basel-Stadt leben in einer der rund 11'000 Genossenschaftswohnungen im Kanton. Immobilien Basel-Stadt wiederum bietet im Rahmen des kommunalen Wohnbauprogramms 1'000+ mit dem neuen Mietmodell «Mietvertrag plus» eine Reduktion des Mietzinses bei tiefem Einkommen und hoher Belegungsdichte an, womit der Mietzins im Bereich der Kostenmiete liegt. Derzeit sind zahlreiche Wohnungen des Wohnbauprogramms

1'000+ in Vermarktung oder im Bau, bis 2035 werden 1'000 neue Wohnungen errichtet. Weiter baut die neue, mit kantonalen Mitteln geäufnete Stiftung für preisgünstigen Wohnraum ein eigenes Portfolio an preisgünstigen Wohnungen auf. Die Stiftung hat sich bei der Mietzinsgestaltung an der Kostenmiete zu orientieren. Nach wie vor hat der Regierungsrat das Ziel, den Anteil an Wohnungen, die nachweislich im Bereich der Kostenmiete vermietet werden, stetig zu erhöhen.¹ Darüber hinaus gibt es weitere Stiftungen und Wohnbauträger oder auch private Eigentümer, die ihre Wohnungen in Kostenmiete vermieten. Im Städtevergleich zeigt sich, dass das allgemeine Mietpreisniveau in der Stadt Basel unter jenem von Zürich, Winterthur, Genf oder auch Luzern liegt und vergleichbar mit Bern ist. Welche Einkommensschichten oder Haushaltseinkommen schliesslich in welchen Kategorien von Wohnungen leben, wird nicht erfasst. Lediglich zeigt eine Studie des Bundes zum gemeinnützigen Wohnen aus dem Jahr 2017, dass in Genossenschaften überdurchschnittlich viele Personen leben, die in statutären Berufen arbeiten und aufgrund ihres Erwerbseinkommens tatsächlich auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sein dürften.²

Zur Entlastung von Familien in bescheidenen finanziellen Verhältnissen können beim Amt für Sozialbeiträge (ASB) Familienmietzinsbeiträge (FAMI) beantragt werden. Diese ungebundene Subjekthilfe unterstützte per Ende 2022 total 2'178 Haushalte bei der Finanzierung der Mietzinse.

2.2 Frageblöcke 2 bis 4 zur Initiative «Basel baut Zukunft» und potenziellem regierungsrätlichem Gegenvorschlag

2. *Welche Auswirkungen (z.B. auf Volkswirtschaft, Mietangebot und Mietpreise, Steuereinnahmen, Standortattraktivität, Wohlergehen) erwartet der Regierungsrat im Falle einer Annahme der Initiative?*
- 2a. *Welche dieser Auswirkungen erwartet er insbesondere in Bezug auf die Transformation der ehemaligen Industriearale Klybeck und Dreispitz?*
- 2b. *Welche dieser Auswirkungen erwartet er in Bezug auf seine kantonseigenen Transformationsareale?*
- 2c. *Welche seiner Ziele sieht der Regierungsrat bei einem Transformations-Stopp besonders gefährdet?*
- 2d. *Wird er diese Auswirkungen im Rahmen seines Berichts zur Initiative transparent darlegen?*
3. *Welche Möglichkeiten sieht der Regierungsrat, im Gegenvorschlag den Mietwohnungsbau so zu regeln, dass dieser einerseits für die Investoren wirtschaftlich tragbar ist, andererseits die Mietpreisentwicklung für tiefe Haushaltseinkommen dämpft?*
- 3a. *Ist der Regierungsrat insbesondere bereit oder sieht er vor, das Modell des preisgünstigen Wohnraums in den Gegenvorschlag aufzunehmen? Wenn nein, warum nicht?*
- 3b. *Ist der Regierungsrat bereit oder sieht er insbesondere vor, das Modell Kostenmiete explizit unabhängig von einer gemeinnützigen Trägerschaft in den Gegenvorschlag aufzunehmen? Wenn nein, warum nicht?*
- 3c. *Sieht der Regierungsrat insbesondere vor, den Investor:innen Kompensationen anzubieten (Reduktion Freiflächen, Mehrwertabgabe etc.)? Wird er deren Folgen und die Kosten für den Kanton bzw. die Steuerzahlenden transparent darlegen?*
- 3d. *Sieht der Regierungsrat insbesondere vor, im Gegenvorschlag Lösungen einzubringen, die erwirken, dass preisgünstiger oder auf Kostenmiete basierender Wohnraum den spezifischen Zielgruppen, z.B. Familien mit tiefen Haushaltseinkommen, zu Gute kommt?*
4. *Auf den Transformationsarealen sollen Mischnutzungen mit Gewerbe entstehen. Um wie viel Prozent der Bruttogeschossfläche könnte es sich auf den Transformationsarealen handeln und wie berücksichtigt der Regierungsrat dies bei den Arbeiten zu einem Gegenvorschlag?*

¹ Konkret soll der Anteil an Genossenschaftswohnungen, preisgünstigen Wohnungen im Finanzvermögen (1'000+) und Wohnungen der Stiftung für preisgünstigen Wohnraum auf 25 % im Jahr 2050 erhöht werden. Vgl. Bericht und Ratschlag zur Initiative «Recht auf Wohnen» vom 18. März 2020.

² sotomo (2017). Gemeinnütziges Wohnen im Fokus. Ein Vergleich zu Miete und Eigentum. Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen.

- 4a. Sieht der Regierungsrat insbesondere vor, dass Prozentanteile für preisgünstige bzw. gemeinnützige Mietangebote sich auf die Bruttogeschoßflächen des Wohnens und nicht die gesamten Areale (inkl. Gewerbe) beziehen? Wenn nein, warum nicht?
- 4b. Sieht der Regierungsrat insbesondere vor, im Gegenvorschlag auch Lösungen für wenig Gewinn abwerfende Klein- und Kleinstbetriebe zu präsentieren?

Wohnen ist ein Grundbedürfnis und sowohl in der Bundesverfassung als auch in der Kantonverfassung mit dem expliziten «Recht auf Wohnen» ein fest verankertes Sozialziel. Der Staat resp. der Kanton hat somit geeignete Massnahmen zu ergreifen, damit sämtlichen Bevölkerungsschichten Wohnraum zu tragbaren Konditionen zur Verfügung steht. Im kantonalen Richtplan hat der Regierungsrat bereits festgelegt, dass auf Arealen in Transformation künftig insgesamt mindestens ein Drittel des neu geschaffenen Wohnraums preisgünstig sein muss. Wie der preisgünstige Wohnraum definiert wird und wie er mit der Kostenmiete und dem gemeinnützigen Wohnraum zusammenspielt, ist Gegenstand der aktuellen Abklärungen.

Wie einleitend dargelegt, wird der Bericht des Regierungsrats zur Initiative «Basel baut Zukunft» spätestens bis im Juni 2023 vorliegen.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Beat Jans
Regierungspräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin