



An den Grossen Rat

23.5309.02

PD/P235309

Basel, 6. September 2023

Regierungsratsbeschluss vom 5. September 2023

Interpellation Nr. 77 Michael Hug betreffend «notwendige Korrektur des Vertrauensverlustes von Wohnungsbau-Investoren»

(Eingereicht vor der Grossratssitzung vom 7. Juni 2023)

«Der Mieterschutz ist im Kanton Basel-Stadt in den letzten Jahren verstärkt worden. Für Eigentümerschaften von Mietobjekten werden auch die Freiheiten beim Festlegen der Mietpreise dadurch wesentlich eingeschränkt. Der Bürokratie-Aufwand für Vermieterinnen und Vermieter nimmt zu.

Die Änderungen durch die Verschärfung des Mieterschutzes sind nicht leicht zu überschauen. Von der Deckelung der Mietzinsaufschläge über die Kontrolle der Aufschläge, das Rückkehrrecht für Mieterinnen und Mieter bis zur Bewilligungspflicht für die Gründung von Stockwerkeigentum stellen sich viele Fragen.

Die Erhöhung des Wohnungsangebots ist aus zwei Gründen erforderlich: die Bevölkerungsprognose weist auf eine in naher Zukunft höhere Bevölkerungszahl hin und ein grösseres Angebot hat auch preisdämpfende Wirkung.

Wenn unklar ist, was ein am Wohnungsbau interessierter Anleger oder eine private Hauseigentümerschaft tun darf und was nicht, sinkt die Bereitschaft, in Basel-Stadt in den Wohnungsbau zu investieren. Verstärkt wird dieser Vertrauensverlust durch die pendente Initiative «Basel baut Zukunft», deren Annahme die Renditen massiv reduzieren würde. Basel-Stadt ist für Investoren nicht gleich attraktiv wie andere Gemeinwesen.

Weil nicht der Staat Wohnungen bauen, umbauen oder renovieren soll, müssen die Rahmenbedingungen für private, auch wenn es noch keine Gerichtspraxis dazu gibt, klar sein. Es braucht dazu das Engagement des Regierungsrats.

In diesem Zusammenhang bitte ich den Regierungsrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Geht der Regierungsrat davon aus, dass im Kanton in naher Zukunft viele zusätzliche Neubau-Wohnungen zur Verfügung stehen müssen?
2. Erachtet der Regierungsrat private Investoren für den Wohnungsbau im Kanton als wichtig?
3. Stellt der Regierungsrat bei potenziellen Investoren ein gegenüber früher geringeres Interesse für Aktivitäten im Kanton fest?
4. Ist der Regierungsrat bereit, mit potenziellen Wohnungsbau-Investoren Gespräche zu führen mit dem Ziel, sie – trotz der ungünstigeren wirtschaftlichen Ausgangslage als in anderen Gemeinwesen – für Basel erhalten oder neu gewinnen zu können?
5. Was unternimmt der Regierungsrat, falls private Investoren künftig den Standort Basel nicht mehr berücksichtigen, weil die Bedingungen für sie unvorteilhaft sind?

Michael Hug»

Wir beantworten diese Interpellation wie folgt:

1. Einleitung

Am 28. November 2021 hat das Basler Stimmvolk die Initiative «Ja zum echten Wohnschutz» angenommen und einer Ergänzung des Wohnraumfördergesetzes (WRFG) zum Schutz des bestehenden Wohnraums zugestimmt. Eingeführt wurde unter anderem eine Bewilligungspflicht mit 5-jähriger Mietzinskontrolle für Umbau-, Renovations- und Sanierungsvorhaben, die über den einfachen ordentlichen Unterhalt hinausgehen. Das Gesetz ist mit der dazugehörigen Wohnraumschutzverordnung (WRSchV) per 28. Mai 2022 in Kraft getreten. Der Kanton Basel-Stadt ist damit der erste Deutschschweizer Kanton, der in Zeiten von Wohnungsnot (Wohnungsleerstand von 1,5 Prozent oder weniger) besondere Bestimmungen zum Schutz des bestehenden Wohnraums einführt. Die Bewilligungspraxis wird sich dazu erst bilden müssen. Der Regierungsrat wird das Gesetz und die Verordnung und deren Auswirkungen evaluieren. Bis voraussichtlich Mitte 2024 sollten die Ergebnisse vorliegen.

Während sich die Wohnraumschutzbestimmungen auf den bestehenden Mietwohnraum beziehen, betrifft die hängige Initiative «Basel baut Zukunft» den Neubau. Gemäss Initiativtext soll bei Umzonenungen und daraus folgenden Arealentwicklungen die Hälfte der Bruttogeschossflächen gemeinnützig und in Kostenmiete vermietet werden. Der Regierungsrat hat zur Initiative einen Gegenvorschlag auf Gesetzesebene ausgearbeitet. Zentraler Bestandteil des Gegenvorschlags ist, dass ein Drittel der für Wohnnutzungen vorgesehenen Bruttogeschossflächen gemeinnützig und in Kostenmiete mit Anlagekostenlimiten vermietet werden müssen. Die Erarbeitung des Gegenvorschlags erfolgte in Absprache sowohl mit den Initiantinnen und Initianten als auch mit betroffenen Investoreninnen und Investoren. Ziel des Regierungsrates war es, einen Kompromiss zu finden, der möglichst zu einem Rückzug der Initiative führt. Zurzeit wird die Initiative im Parlament behandelt.

2. Zu den einzelnen Fragen

- Geht der Regierungsrat davon aus, dass im Kanton in naher Zukunft viele zusätzliche Neubau-Wohnungen zur Verfügung stehen müssen?*

In Basel-Stadt kamen im Jahr 2022 total 902 Neubauwohnungen auf den Markt, die Nettoproduktion (inkl. Wohnungen aus Umnutzungen und Umbauten) lag gar bei 1'169 Wohnungen. Da sich Ende 2022 zugleich rund 1'100 Wohnungen in der Bauphase befanden, dürfte die rekordhohe Bautätigkeit auch für das aktuelle Jahr noch anhalten. Baubewilligt, aber noch nicht in der Bauphase waren rund 300 Wohnungen, so dass im Jahr 2024 voraussichtlich deutlich weniger neue Wohnungen auf den Markt kommen. Mittelfristig geht der Regierungsrat davon aus, dass sich die Wohnbautätigkeit aufgrund der Entwicklungen auf den Transformationsarealen wieder verstärken wird.

Der Kanton ist aufgrund der wirtschaftlichen Prosperität und des damit verbundenen Bevölkerungswachstums auf die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum angewiesen. Die Bevölkerung wächst gemäss mittlerem Bevölkerungsszenario um rund 900 Einwohnerinnen und Einwohner pro Jahr auf 224'000 Personen im Jahr 2045. Aufgrund der begrenzten Kantonsfläche muss dazu auf die Potenziale im bestehenden Siedlungsgebiet gesetzt werden. Arealentwicklungen beziehungsweise die Transformationsareale stellen dabei das grösste Potenzial dar.

2. Erachtet der Regierungsrat private Investoren für den Wohnungsbau im Kanton als wichtig?

Ja. Es werden sämtliche Akteurinnen und Akteure benötigt, um die Wohnbaupotenziale zu nutzen und das im Richtplan verankerte Ziel von 220'000 Einwohnerinnen und Einwohnern bis 2035 zu erreichen.

3. Stellt der Regierungsrat bei potenziellen Investoren ein gegenüber früher geringeres Interesse für Aktivitäten im Kanton fest?

Im Vorfeld der Abstimmung zur Initiative «JA zum Echten Wohnschutz» und insbesondere seit der Umsetzung haben einzelne Investorinnen und Investoren angekündigt, weniger in Wohnraum im Kanton Basel-Stadt investieren zu wollen. Entsprechende Rückmeldungen hat der Regierungsrat auch direkt von Fach- bzw. Interessensverbänden erhalten. Auch der Regierungsrat hat im Vorfeld der Abstimmung vor einem zurückhaltenden oder abwartenden Verhalten von Wohnungsbauinvestorinnen und -investoren gewarnt. Aktuell ist tatsächlich eine gewisse Zurückhaltung bei Investorinnen und Investoren festzustellen. Die Gründe dafür sind aber vielschichtig und hängen wohl auch mit anderen Entwicklungen wie steigenden Hypothekarzinsen zusammen.

4. Ist der Regierungsrat bereit, mit potenziellen Wohnungsbau-Investoren Gespräche zu führen mit dem Ziel, sie – trotz der ungünstigeren wirtschaftlichen Ausgangslage als in anderen Gemeinwesen – für Basel erhalten oder neu gewinnen zu können?

Der Regierungsrat steht in unterschiedlichen Zusammenhängen im Austausch mit Immobilieninvestorinnen und -investoren, besonders intensiv bei den Transformationsarealen. Weiter werden Vertreterinnen und Vertreter der Immobilienwirtschaft im Rahmen des Basler Investorengesprächs über aktuelle Entwicklungen im Kanton und die Ziele des Regierungsrates informiert. Es ist dem Regierungsrat ein grosses Anliegen, dass Investorinnen und Investoren auch künftig in Basel aktiv sind.

5. Was unternimmt der Regierungsrat, falls private Investoren künftig den Standort Basel nicht mehr berücksichtigen, weil die Bedingungen für sie unvorteilhaft sind?

Der Regierungsrat hat die Verwaltung damit beauftragt, die Wohnraumschutzbestimmungen beziehungsweise deren Auswirkungen zu evaluieren. Werden dabei Fehlwirkungen festgestellt, wird der Regierungsrat Verbesserungsvorschläge erarbeiten.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Beat Jans
Regierungspräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin