

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 der Semesterferien kein Leerstand droht, müssen Kostenstrukturen von Wohneinheiten gefunden werden, die den 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 Volta-Ost 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 / m² HNF bei der vorgegebenen Bruttorendite von 5% eine Nettomiete von CHF 200 / m² HNF p.a. Bereits ohne Berücksichtigung des Landpreises und mit einem eher bescheidenen Flächenbedarf von 25 m² 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 zu 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 / m² mit den eingegeben 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