



An den Grossen Rat

23.5018.02

PD/P235018

Basel, 8. März 2023

Regierungsratsbeschluss vom 7. März 2023

Interpellation Nr. 1 von Andrea Elisabeth Knellwolf betreffend «Wohnschutz in der Sackgasse»

(Eingereicht vor der Grossratssitzung vom 8. Februar 2023)

«Am 28. November 2021 hat das Basler Stimmvolk die Initiative «Ja zum echten Wohnschutz» angenommen. Das wirkt sich jetzt so aus, wie von vielen befürchtet: Der Mietzinsdeckel führt dazu, dass kaum noch Sanierungen vorgenommen werden. Auch die riesige Bürokratie, die aufgezogen wurde, hat zur Folge, dass Sanierungen oder Neubauten von Mietwohnungen rückläufig, zum Teil gar eingebrochen sind. Eingetreten ist genau das, wovor eindringlich gewarnt worden war.

Das hat nun anscheinend auch der Basler Mieterinnen- und Mieterverband (MV) erkannt, weshalb er Ende letzten Jahres ein Konzept mit Forderungen zu raschen Klimaschutzmassnahmen beim Gebäudemarkt in Zeiten von Energiemangellagen präsentiert hat. Aber statt einen Schritt zurück zu machen, verlangt er noch mehr gesetzliche Vorschriften und Bürokratie und weitere Eingriffe in die Eigentumsgarantie: Gemäss seinem Forderungspaket vom 22.12.2022 sollen Sanierungen durchgesetzt werden können gegen den Willen der Grundeigentümer, und der Staat soll zahlen. Investoren werden so erst recht in Basel-Stadt kaum mehr einen Sinn darin sehen, Zeit und Geld zu riskieren für Sanierungen und Neuinvestitionen - dies zum Schaden aller Mieter:innen.

In diesem Zusammenhang bittet die Interpellantin den Regierungsrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Wie viele Gesuche hat die Wohnschutzkommission bisher erhalten und wie viele konnten bereits abschließend behandelt werden?
2. Wie viele Sanierungen fanden vor der Inkraftsetzung der neuen Regelungen in einem vergleichbaren Zeitraum statt?
3. Sieht der Regierungsrat ebenfalls einen unerwünschten Rückgang bei den Sanierungs- und Neubauprojekten im Kanton Basel-Stadt?
4. Wenn ja, ist der Regierungsrat der Ansicht, dass die durch die Initiative verschärften Vorschriften beim Wohnschutz der Grund für diesen unerwünschten Rückgang sind?
5. Wie bewertet der Regierungsrat die Konsequenz, dass durch die verschärften Vorschriften ökologisch sinnvolle Gebäudesanierungen nicht mehr vorgenommen werden?
6. Was hält der Regierungsrat von den Vorschlägen des Mieterverbands, dass Mietende und gegen den Willen des Vermieters Sanierungen durchsetzen sollen und der Kanton dies finanziell unterstützen soll?
7. Was gedenkt der Regierungsrat zu tun, damit Eigentümer und Investoren in Basel-Stadt künftig wieder sinnvolle Sanierungs- und Neubauprojekte planen und durchführen?

Andrea Elisabeth Knellwolf»

Wir beantworten diese Interpellation wie folgt:

1. *Wie viele Gesuche hat die Wohnschutzkommission bisher erhalten und wie viele konnten bereits abschließend behandelt werden?*

Die Wohnschutzkommission hat bis Anfang März 2023 gesamthaft 17 Gesuche und drei generelle Baubegehren erhalten. Sechs Gesuche und zwei generelle Baubegehren konnten erledigt werden. Gegen zwei Verfügungen wurde Rekurs ans Appellationsgericht erhoben.

2. *Wie viele Sanierungen fanden vor der Inkraftsetzung der neuen Regelungen in einem vergleichbaren Zeitraum statt?*

Eine Beantwortung dieser Frage ist aktuell nicht möglich. Im Rahmen des Monitoring Wohnschutz werden zurzeit die vorhandenen Datengrundlagen zur Baubewilligung bei Umbau und Sanierung für die Jahre 2021 und 2022 analysiert. Mit den (neuen) Wohnraumschutzbestimmungen sind jedoch nun auch Umbauten und Sanierungen erfasst, die früher nicht baubewilligungspflichtig waren. Für diese Umbauten und Sanierungen existieren keine Datengrundlagen. Die Ergebnisse der Analyse liegen noch nicht vor und es ist unklar, ob daraus belastbare Ergebnisse ableitbar sind. Abschliessend sei festgehalten, dass die Zeitdauer für einen Vergleich noch nicht aussagekräftig wäre, da die neuen Regelungen erst seit knapp acht Monaten in Kraft sind.

3. *Sieht der Regierungsrat ebenfalls einen unerwünschten Rückgang bei den Sanierungs- und Neubauvorhaben im Kanton Basel-Stadt?*

Vgl. Frage 2 vorstehend. Aktuell können noch keine Schlüsse gezogen werden. Der Kanton hat ein Monitoring aufgelegt, das mittelfristig eine Basis dafür bieten soll, die Auswirkungen der neuen Regelungen zu analysieren.

4. *Wenn ja, ist der Regierungsrat der Ansicht, dass die durch die Initiative verschärften Vorschriften beim Wohnschutz der Grund für diesen unerwünschten Rückgang sind?*

Vgl. Ausführungen zu Frage 3.

5. *Wie bewertet der Regierungsrat die Konsequenz, dass durch die verschärften Vorschriften ökologisch sinnvolle Gebäudesanierungen nicht mehr vorgenommen werden?*

Aktuell besteht keine Datengrundlage dafür, die Aussage als zutreffend oder nichtzutreffend zu bezeichnen. Die Auswirkungen der neuen Regelungen müssen zunächst aufgrund eines angemessenen Zeitraumes eruiert und ausgewertet werden. Erst dann sind belastbarere Aussagen möglich. Vgl. hierzu auch Ausführungen zu Frage 3.


6. *Was hält der Regierungsrat von den Vorschlägen des Mieterverbands, dass Mietende und gegen den Willen des Vermieters Sanierungen durchsetzen sollen und der Kanton dies finanziell unterstützen soll?*

Der Regierungsrat hat von den Ideen des Mieterinnen- und Mieterverbandes Basel (MV Basel) lediglich aus den Medien erfahren. Konkrete Umsetzungsvorschläge liegen ihm nicht vor. Diese müssten auf ihre Vereinbarkeit mit Bundes- und kantonalem Recht geprüft werden.

7. *Was gedenkt der Regierungsrat zu tun, damit Eigentümer und Investoren in Basel-Stadt künftig wieder sinnvolle Sanierungs- und Neubauprojekte planen und durchführen?*

Aufgrund der kurzen Zeitspanne seit Inkrafttreten der neuen Bestimmungen können wie unter Frage 3 ausgeführt ihre Auswirkungen noch nicht analysiert werden.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Beat Jans
Regierungspräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin