

Der Kanton Basel-Stadt hat aktuell einen Bestand von knapp 114'000 Wohnungen. Davon entsprechen etwa 9'000 Wohnungen Einfamilienhäusern und die Wohneigentumsquote liegt bei etwa 15.5%. Der restliche Anteil wird vermietet. Basel ist somit eine der Miethauptstädten Europas. Dieser Wohnungsbestand gehört unterschiedlichen Eigentümer:innen. Diese Diversität an Eigentümer:innen bietet die Grundlage für eine sozial durchmischte und bezahlbare Stadt. Seit der Finanzkrise von 2008/09 kommt es allerdings zu einem überproportionalen Anstieg von Immobilienkonzernen am Wohnungsbestand.¹ Dies v.a. auf Kosten von privaten natürlichen Personen. Während der Anteil am Wohnungsbestand von gemeinnützigen oder öffentlichen Eigentümer:innen stagniert.

Diese Entwicklung ist bedenklich, zeigen doch statistische Mietpreiserhebungen, dass Mieten bei Immobilienkonzernen stärker erhöht werden als bei Wohngenossenschaften und im öffentlichen Wohnungsbau. In Anbetracht des aller Voraussicht steigenden Referenzzinssatzes und den sinkenden Wohnungsleerständen in Basel-Stadt wird sich diese Dynamik weiter verschärfen.

Im Bericht zur Umsetzung der erfolgreichen Initiativen «Recht auf Wohnen» (20.0183) werden vom Regierungsrat Zielquoten für den gemeinnützigen und öffentlichen Wohnungsbau von 17% bis 2035 bzw. 25% bis 2050 ausgegeben. Öffentlich einsehbare statistische Daten und eine fundierte wohnungspolitische Strategie wie diese Anteile zu erreichen sind, fehlen bis anhin.

Aufgrund dieser Ausgangslage bittet der Schreibende den Regierungsrat, die folgenden Fragen zu beantworten.

1. Wie entwickelte sich der Wohnungsbestand nach Eigentumsart seit 2010 im Kanton Basel-Stadt? Aufgeschlüsselt nach öffentlicher Hand, gemeinnützigem Wohnungsbau (inkl. Wohnbaugenossenschaften, Stiftungen, AGs, Vereine etc.), übrige private Gesellschaften, natürliche Personen und Stockwerkeigentum)? Nach Möglichkeit ist die gleiche Kategorisierung wie in der Stadt Zürich zu verwenden, denn damit können Eigentumsstrukturen der Städte miteinander verglichen werden.²
2. Wie viele von den natürlichen Personen sind Eigentümer:innen von mehr als einem Mehrfamilienhaus (MFH=Liegenschaft mit mehr als ³ Wohnungen)? Hierzu ist eine sinnvolle Kategorisierung zu wählen, bspw. 1 MFH; 2-5 MFHs, über 5 MFHs, über 10 MFHs.
3. Wie viele von den natürlichen Personen wohnen selbst in ihren Mehrfamilienhäusern?
4. Wie lassen sich die natürlichen Personen nach Einkommensgruppen differenzieren? Hierzu ist eine sinnvolle Kategorisierung zu wählen und der Grösse des jeweiligen Liegenschaftsportfolios gegenüberzustellen (vgl. Frage 2).
5. Wie entwickelten sich die Mietpreise seit 2010 von gemeinnützigen Wohnungen (Wohngenossenschaften, Stiftungen und öffentliche Hand) im Vergleich zu den übrigen Wohnungen und Eigentumsarten seit 2010? Hierbei sind Neubaumieten (Baujahr <10 Jahre) nach Möglichkeit getrennt auszuweisen. Darstellungshinweise finden sich dazu wiederum bei der Stadt Zürich³.
6. Wie gedenkt der Regierungsrat die Zielquoten für den gemeinnützigen und öffentlichen Wohnungsbau von 17% bis 2035 bzw. 25% bis 2050 zu erreichen?
7. Wie wird sich der Wohnungsbestand nach obiger Eigentumsart unter Berücksichtigung der anstehenden Transformationsareale bis 2035 entwickeln?

¹ <https://reflekt.ch/recherchen/wem-gehoert-basel/>

² https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/themen/bauen-wohnen/gebaeudewohnungen/wohnungsbestand.html#wohnungsbestand_nacheigentumsartundzimmerzahlseit2010

³ https://www.stadt-zuerich.ch/content/prd/de/index/statistik/publikationen-angebote/publikationen/webartikel/2022-11-03_Mietpreise-in-der-Stadt-Zuerich.html