



An den Grossen Rat

23.5017.02

PD/P235017

Basel, 19. April 2023

Regierungsratsbeschluss vom 18. April 2023

Schriftliche Anfrage René Brigger betreffend «jahrelang leerstehende Häuser und Wohnraumvernichtung»

Das Büro des Grossen Rates hat die nachstehende Schriftliche Anfrage René Brigger dem Regierungsrat zur Beantwortung überwiesen:

«Dutzende von Mehrfamilienhäusern sind nach meiner Beobachtung und Infos der Anwohnerschaft in unserem Kanton seit vielen Jahren leerstehend. Als Beispiele können die drei Mehrfamilienhäuser an der Hardstrasse genannt werden, welche offensichtlich schon seit 18 Jahren leer stehen und auch das Haus Wartenbergstrasse 45 gleich um die Ecke (gleiche Eigentümerschaft). Leer steht auch schon seit Jahrzehnten das Haus St. Alban-Vorstadt 88. Seit mehr als 10 Jahren steht das Haus Gärtnerstrasse 112 leer. Analoges gilt für die Mehrfamilienhäuser Rheingasse 18, Sierenzerstrasse 12 und Florastrasse 13 + 23.

Die Gründe hierfür sind mannigfaltig: Erbstreitigkeiten, planerische oder bauliche Schwierigkeiten oder eben schlichtweg fehlendes Interesse an der Nutzung. In Zeiten der Wohnungsnot werden so in Basel mehrere hundert Wohnungen potenziellen Mieterschaften entzogen. Bei langjährigen Leerständen vergammeln zudem die Häuser und/oder werden die Liegenschaften wegen möglicher Hausbesetzungen gar verriegelt. Dies stellt auch für das Stadtbild und die unmittelbare Nachbarschaft ein grosses Ärgernis dar. Wenn zu lange zugewartet wird, so werden diese Wohnliegenschaften auch aufgrund des vernachlässigten Unterhaltes nicht mehr bewohnbar resp. nur wieder bewohnbar, wenn grosse Investitionen getätigt werden. Auch diesen Gründen ist spätestens nach zwei bis drei Jahren ein staatliches Handeln im öffentlichen Interesse notwendig.

Der Kanton Genf sieht seit vielen Jahren (LGL, Loi générale sur le logement et la protection des locataires) vor, dass solche Liegenschaften enteignet werden können. Damit wurden gute Erfahrungen gemacht. Wenn eine Nutzungsentziehung droht, beeilen sich Eigentümerschaften, die Wohnnutzung wieder herzustellen. Auch der Kanton St. Gallen kennt in seinem PBG eine Bestimmung, wonach der Gemeinde bei Nichtüberbauung innerhalb gewisser Fristen ein Kaufrecht an den betroffenen Grundstücken zusteht (Art. 8 + 9 PBG SG).

Denkbar ist auch, dass die jahrelang leerstehenden Wohnungen zusätzlich besteuert werden. Solche «Leerstandsabgaben» mit Lenkungswirkung gelten z.B. in mehreren österreichischen Bundesländern oder den Städten Hamburg und Vancouver. Damit wird dort bewusst der Wohnungsknappheit und dem Steuerausfall durch Leerstände Gegensteuer gegeben. Wir verweisen hier auch auf die Studie der wissenschaftlichen Dienste des deutschen Bundestages vom 13.9.2018 i.S. Besteuerung von leerstehenden Immobilien/verfassungsrechtliche Möglichkeiten und Grenzen (WD 4 – 3000 -12818).

Weiter denkbar ist, dass dem Räumungsbegehren von jahrelang leerstehenden Häuser nicht ohne weiteres gefolgt wird (Zürcher Praxis).

Es wird darauf verwiesen, dass dieser Missstand einfach vermeidbar ist, indem solche Liegenschaften zwischengenutzt werden. Dies ist auch wirtschaftlich/mietrechtlich für die Eigentümerschaft risikolos (vgl. Art. 272 Abs. 2 lit. d OR). Eine entsprechende Regelung könnte dazu führen, dass solche Häuser

nicht vergammeln resp. auch bei länger andauernden Rechtsstreitigkeiten o. ä. zumindest zwischengenutzt werden.

Ich frage daher die Regierung an:

1. Ist der Verwaltung bekannt, wie viele Häuser im Kanton schon länger leer stehen? Falls nein, gibt es eine Schätzung?
2. Wie kann diesem Missstand von jahrelang leerstehenden Wohnliegenschaften entgegengetreten werden?
3. Ist eine gesetzliche Ergänzung in Anlehnung an die Genfer Lösung (vgl. LGL), eine Leerstandsabgabe oder eine Änderung im Räumungsmodus eine mögliche Lösung?
4. Kann sichergestellt werden, dass zumindest diese jahrelang freiwillig leerstehenden Wohnliegenschaften nicht in die amtliche Leerwohnungsstatistik einfließen?

René Brigger»

Wir beantworten diese schriftliche Anfrage wie folgt:

1. Vorbemerkungen

Der Kanton Basel-Stadt ist auf zusätzlichen Wohnraum angewiesen. Trotz hoher Wohnbauproduktion von aktuell 652 Einheiten pro Jahr im Zehnjahresmittel und einem zunehmenden Leerwohnungsbestand von mittlerweile 1,2 Prozent, gestaltet sich die Wohnungssuche insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen als schwierig. Bestandeswohnungen und damit auch leerstehende Wohnungen spielen dabei eine besondere Rolle. Sie haben im Gegensatz zu Neubauwohnungen im Durchschnitt einen niedrigeren Mietzins, auf den insbesondere Haushalte in bescheidenen wirtschaftlichen Verhältnissen angewiesen sind.

Auch aus Sicht des Klimaschutzes wäre es von Vorteil, den bestehenden Wohnraum im Leerstand zu reaktivieren. Die beim Neubau von Wohnungen aufgewendete Energie würde bei der Nutzung von Bestandeswohnungen gar nicht erst anfallen. Es ist aus diesen Gründen unbestritten, dass der leerstehende Wohnraum ein Potenzial darstellt. Es ist im Interesse des Kantons, dass die verfügbaren Flächen genutzt werden und nicht während längerer Zeit leerstehen.

2. Zu den einzelnen Fragen

1. *Ist der Verwaltung bekannt, wie viele Häuser im Kanton schon länger leer stehen? Falls nein, gibt es eine Schätzung?*

Mit der Leerwohnungszählung werden die leerstehenden Wohnungen ermittelt, die auf dem Markt angeboten werden. Davon abzugrenzen ist die Kategorie der unbelegten Wohnungen: Wohnungen, für die gemäss Einwohnerregister keine Person gemeldet ist, gelten als unbelegt. Eine unbelegte Wohnung ist nicht zwingend leerstehend. Im Gegenteil – es liegt die Vermutung nahe, dass sie mehrheitlich in irgendeiner Form genutzt wird (z. B. als Zweitwohnung, nicht gemeldete Wohnungszusammenlegungen, belegt durch Kurzaufenthalterinnen und Kurzaufenthalter). Allein anhand der Zahl unbelegter Wohnungen lässt sich folglich nicht auch auf leerstehende Wohnungen schliessen.

Dem Statistischen Amt liegen Angaben zur Dauer und zum Wechsel von Wohnungsbelegungen vor. Demnach kann die Anzahl Gebäude ausgewiesen werden, in denen alle Wohnungen seit mindestens drei Jahren oder mehr unbelegt sind und kein Bauprojekt vorliegt. Es ist denkbar, dass ein Teil der entsprechenden Gebäude leerstehend im Sinne der Anfrage ist. Detaillierte Zahlen können folgender Tabelle entnommen werden:

| Gebäudetyp | Anzahl Gebäude | Anzahl Wohnungen |
|-------------------------------------|----------------|------------------|
| Einfamilienhäuser | 33 | 33 |
| Mehrfamilienhäuser | 8 | 22 |
| Mehrfamilienhäuser mit Nebennutzung | 45 | 59 |
| Gebäude Wohnen nebensächlich | 56 | 58 |
| Total | 142 | 172 |

Ausgehend von einem gesamten Gebäudebestand mit Wohnnutzung von rund 23'500 sind somit deutlich weniger als 1 % allenfalls als leerstehend im Sinne der Anfrage zu bezeichnen. Zuzufolge dieses geringen Anteils am gesamten Gebäudebestand mit Wohnnutzung ist der tatsächliche Nutzen zusätzlicher staatlicher Massnahmen zur Bekämpfung eher gering.

2. *Wie kann diesem Missstand von jahrelang leerstehenden Wohnliegenschaften entgegengetreten werden?*

Es gibt einige Beispiele im In- und Ausland, mit denen versucht wird, dem Leerstand von Wohnflächen entgegenzuwirken. Einige Städte in Deutschland verbieten Leerstände. So gilt beispielsweise in Berlin und München das Leerstellenlassen von Wohnungen für länger als drei Monate als Zweckentfremdung und wird mit Geldbussen geahndet. In Hamburg wird die gleiche Praxis ab vier Monaten Leerstand durchgesetzt.

Weiter gibt es Beispiele von Städten, die versuchen, den Verfall oder die Vernachlässigung von Liegenschaften möglichst zu verhindern. In Genf beispielsweise können Liegenschaften enteignet werden, wenn sie zu verfallen drohen. In Deutschland besteht bundeseinheitlich ein Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot, das durch die Gemeinden angewendet werden kann. In Hamburg wiederum gibt es gesetzlich verankerte Bestimmungen, durch die Eigentümerinnen und Eigentümer zur Instandsetzung verpflichtet werden können.

Ein weiterer Ansatz wären abgaberechtliche Massnahmen. Wie in der Anfrage erwähnt, kennen beispielsweise deutsche oder österreichische Bundesländer eine «Leerstandsabgabe». Damit soll es unattraktiv werden, eine Immobilie beispielsweise aus Spekulationsgründen ungenutzt zu lassen

Inwiefern eine Anwendung dieser Ansätze auch für Basel-Stadt Sinn machen bzw. rechtlich zulässig sind, wäre vertieft abzuklären.

3. *Ist eine gesetzliche Ergänzung in Anlehnung an die Genfer Lösung (vgl. LGL), eine Leerstandsabgabe oder eine Änderung im Räumungsmodus eine mögliche Lösung?*

Die erwähnten Massnahmen stellen mögliche Eingriffe in Grundrechte und die Eigentumsfreiheit dar. Entsprechend wäre für deren Einführung eine gesetzliche Grundlage notwendig. Zu den vorgeschlagenen Massnahmen sei ergänzend folgendes festgehalten:

Enteignungsmöglichkeiten des Staates zieht der Regierungsrat aufgrund des massiven Eingriffs in die Eigentumsgarantie und des damit verbundenen grossen Streitpotenzials nicht in Erwägung. Er lehnt daher die Einführung von staatlichen Enteignungsmöglichkeiten zur Verhinderung jahrelang leerstehender Wohnliegenschaften ab.

Eine sogenannte Leerstandsabgabe existiert nach aktueller Kenntnis des Regierungsrates zurzeit nur in ausländischen Staaten. Ob eine Leerstandsabgabe auch in der Schweiz als bundesrechtskonform und rechtlich zulässig beurteilt würde wäre eingehend zu prüfen.


Gemäss der aktuellen Räumungspraxis genügt in Basel-Stadt grundsätzlich der Strafantrag der Eigentümerschaft für eine Räumung, da das Hausrecht – als Ausfluss der Eigentumsgarantie – das Recht umfasst, darüber zu bestimmen, wer sich innerhalb einer Liegenschaft aufhalten darf. Die

Stadt Zürich verlangt demgegenüber, dass für eine Räumung sowohl ein Strafantrag der Eigentümerschaft als auch eine Abbruchbewilligung, Baubewilligung oder Nutzungsvereinbarung vorliegen muss. Soll die bisherige Praxis in Basel-Stadt geändert werden, wäre eine entsprechende Rechtsgrundlage notwendig.

4. *Kann sichergestellt werden, dass zumindest diese jahrelang freiwillig leerstehenden Wohnliegenschaften nicht in die amtliche Leerwohnungsstatistik einfließen?*

Die Leerwohnungsstatistik erfasst nur Wohnungen, die einerseits leerstehen und andererseits aber zum Einzug verfügbar sowie aktiv auf dem Wohnungsmarkt angeboten werden. Wohnungen, die nicht angeboten werden, sind nicht in der Leerwohnungsstatistik enthalten. Entsprechend ist bereits heute sichergestellt, dass jahrelang freiwillig leerstehende Wohnliegenschaften nicht in die amtliche Leerwohnungsstatistik einfließen.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Beat Jans
Regierungspräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin