



An den Grossen Rat

23.5191.02

PD/P235191

Basel, 21. Juni 2023

Regierungsratsbeschluss vom 20. Juni 2023

## Schriftliche Anfrage Ivo Balmer betreffend «Entwicklung des Wohnungsbestands und der Miete nach Eigentumsart»

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

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.<sup>1</sup> 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.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> <https://reflekt.ch/recherchen/wem-gehört-basel/> (aktualisiert am 2.5.2023)

<sup>2</sup> [https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/themen/bauen-wohnen/gebaeude-wohnungen/wohnungsbestand.html#wohnungsbestand\\_nacheigentumsartundzimmerzahlseit2010](https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/themen/bauen-wohnen/gebaeude-wohnungen/wohnungsbestand.html#wohnungsbestand_nacheigentumsartundzimmerzahlseit2010) (aktualisiert am 2.5.2023)

2. Wie viele von den natürlichen Personen sind Eigentümer:innen von mehr als einem Mehrfamilienhaus (MFH=Liegenschaft mit mehr als drei 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 Zürich.<sup>3</sup>
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?

Ivo Balmer»

Wir beantworten diese Schriftliche Anfrage wie folgt:

## 1. Vorbemerkungen

Die Angaben zur Stadt Zürich, auf die sich die vorliegende schriftliche Anfrage bezieht, basieren auf einer Datengrundlage, die für Basel-Stadt nicht identisch vorhanden ist. Dies betrifft sowohl die Informationen zur Eigentümerschaft von Wohnungen (Frage 1) als auch die Mietpreise (Frage 5). Letztere sind das Resultat einer sehr detaillierten, unregelmässig stattfindenden Erhebung der Mietpreise in der Stadt Zürich. Deckungsgleiche Resultate sind somit für den Kanton Basel-Stadt nicht verfügbar. Im Folgenden wird auf die zur Verfügung stehenden Daten aus dem Grundbuch, dem Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) sowie Angaben aus der Strukturhebung des Bundesamtes für Statistik (BFS) zurückgegriffen, welche ebenfalls Auswertungen zu den Mietpreisen und den Eigentümerschaften der Wohnungen im Kanton Basel-Stadt zulassen.

## 2. Zu den einzelnen Fragen

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.*

**Wohnungen nach Eigentüsertyp seit 2020<sup>1</sup>**

Gebäudekategorie	Natürliche						Juristische Person		Gemeinschaften <sup>2</sup>	Gemischt <sup>3</sup>	Unbekannt	Total
	Person	AG	GmbH	Genoss.	Verein	Stiftung	Andere	Gemischt				
<b>2020</b>	32 779	22 385	364	11 664	169	11 662	8 002	1 029	14 363	9 636	346	112 399
<b>2021</b>	32 146	23 532	340	11 942	180	12 354	7 980	999	14 208	9 911	27	113 619

<sup>1</sup>Stand Jahresende. Rechtsform gemäss Datenstandard der Unternehmensidentifikation eCH-0097. <sup>2</sup>In der Regel natürliche Personen, zum Beispiel Ehepartner oder Erbgemeinschaften. Anteil der Erbengemeinschaften gegebenenfalls höher, da diese auch ohne Eintrag im Grundbuch Eigentum erlangen. <sup>3</sup>Das Wohngebäude hat mindestens zwei verschiedene Eigentüsertypen.

<sup>3</sup> [https://www.stadt-zuerich.ch/content/prd/de/index/statistik/publikationen-angebote/publikationen/webartikel/2022-11-03\\_Mietpreise-in-der-Stadt-Zuerich.html](https://www.stadt-zuerich.ch/content/prd/de/index/statistik/publikationen-angebote/publikationen/webartikel/2022-11-03_Mietpreise-in-der-Stadt-Zuerich.html) (aktualisiert am 2.5.2023)

Aufgrund der Umstellung von der alten Volkszählung hin zur registerbasierten Statistik lagen letztmals für das Jahr 2000 Angaben zu Eigentümerinnen und Eigentümern von Wohngebäuden vor. Dank der Digitalisierung und Harmonisierung der Grundbücher konnte der Kanton Basel-Stadt im Jahr 2022 wieder Daten zu dieser Thematik veröffentlichen. Konkret konnten mit den zur Verfügung stehenden Daten aus Grundbuch und Gebäude- und Wohnungsregister Auswertungen für die Jahre 2020 und 2021 nach Rechtsform und verschiedenen Gebäudemerkmalen publiziert werden.

Verfügt das Grundstück eines Gebäudes über mindestens zwei verschiedene Eigentübertypen, fallen die Wohnungen in die Kategorie «Gemischt». In der Auswertung der Stadt Zürich sind im Vergleich zur Auswertung für Basel-Stadt (und Auswertungen des BFS) auch Wohnungen im Stockwerkeigentum ausgewiesen. Diese Kategorie bezeichnet alle Wohnungen in Gebäuden mit Stockwerkeigentum, unabhängig vom Eigentübertyp der Wohnungen. Die für Basel-Stadt verwendeten Eigentübertypen sind somit nicht ohne Weiteres mit denjenigen von Zürich vergleichbar.

Der hohe Anteil an Wohnungen in der Kategorie «Stiftung» lässt sich damit erklären, dass ein Grossteil dieser Wohnungen auf Vorsorgestiftungen zurückfällt. Weiter lässt sich feststellen, dass der Anteil an Wohnungen natürlicher Personen im Kanton Basel-Stadt wie in der Stadt Zürich zwischen 2020 und 2021 leicht gesunken ist und sich per Ende 2021 auf 28,3 Prozent beläuft. Ein grosser Anteil in der Kategorie «Gemeinschaften» sind zudem ebenfalls natürliche Personen (bspw. Ehepaare). Damit dürften total etwa 40 Prozent der Wohnungen im Kanton Basel-Stadt im Besitz von natürlichen Personen sein. Der Anteil der Wohnbaugenossenschaften belief sich im Kanton Basel-Stadt per Ende 2021 auf 10,5 Prozent (Stadt Zürich 18 %). Dieser Anteil hat jedoch mittlerweile, mit der Fertigstellung grösserer Genossenschaftsprojekte (u. a. Westfeld), etwas zugenommen. Die weiteren juristischen Personen machten per Ende 2021 einen Anteil von rund 40 Prozent aus, wobei hierzu auch die unter die Kategorie «Andere» fallenden 2'103 Wohnungen im Finanzvermögen zählen. Deren Anteil beläuft sich per Ende 2021 auf rund 2 Prozent und ist aufgrund von Zukäufen mittlerweile ebenfalls etwas angestiegen. In der Stadt Zürich belief sich der Anteil Wohnungen der öffentlichen Hand Ende 2021 auf 6,8 Prozent, darunter fielen nebst den 14'776 Wohnungen der Stadt (inkl. städtischer Stiftungen) auch 862 Wohnungen von Bund, Kanton und anderen öffentlichen Eigentümerschaften.

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*

Weder mit den derzeit zu statistischen Zwecken vorhandenen Daten noch auf Grund der Steuerdaten kann festgestellt werden, ob eine natürliche Person Eigentümerin oder Eigentümer einer Liegenschaft mit mehr als 3 Wohnungen ist.

3. *Wie viele von den natürlichen Personen wohnen selbst in ihren Mehrfamilienhäusern?*

Der Anteil des von der Eigentümerschaft selbst bewohnten Wohnraums (bestehend aus Einfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern und Stockwerkeinheiten, sogenannte Wohneigentumsquote) belief sich im 2022 auf 15,2 Prozent und ist seit 2012 relativ stabil. Es lässt sich nicht differenzieren, wie hoch der Anteil der Mehrfamilienhäuser an dieser Quote ist.

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)*

Aufgrund der fehlenden Information zum Eigentum von natürlichen Personen (siehe Antworten auf Fragen 2 und 3) kann keine Verknüpfung mit der Steuerstatistik oder anderen Quellen von Einkommensdaten erstellt werden. In den Daten der Steuerstatistik selbst ist nicht ersichtlich, ob eine natürliche Person Eigentümerin oder Eigentümer von einem oder mehreren Mehrfamilienhäusern ist.

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 Neubaumieter (Baujahr <10 Jahre) nach Möglichkeit getrennt auszuweisen. Darstellungshinweise finden sich dazu wiederum bei der Stadt Zürich (Fussnote 3).*

Mit den Daten der eidgenössischen Strukturerhebung lassen sich Auswertungen zu den Nettomietzinsen erstellen. Die Eigentümerschaft von Mietwohnungen wird in der Strukturerhebung in «genossenschaftlich» und «nicht-genossenschaftlich» unterteilt. Eine Auswertung nach «gemeinnützige» und «nicht-gemeinnützige» analog der Erhebung der Stadt Zürich gibt es hingegen nicht.

Folgende zwei Auswertungen der Strukturerhebung des Bundes zeigen die Entwicklung der Nettomietpreise im Kanton Basel-Stadt. Die Auswertung nach Zimmerzahl (2–4 Zimmer) wird mit für jeweils fünf Jahre zusammengezogenen Stichproben (2010–2014, 2017–2021) gerechnet. Damit fliessen für den Kanton Basel-Stadt jeweils über 15'000 Mietpreise in die Auswertung. Wohnungen von (gemeinnützigen) Stiftungen und der öffentlichen Hand, die im Sinne der Definition der Stadtzürcher Erhebung ebenfalls gemeinnützig sind, fallen unter die Kategorie «nicht-genossenschaftlich» respektive «Mietwohnung».

Zimmerzahl	Eigentübertyp	Durchschnittliche Nettomietpreise <sup>1,2</sup>			
		2010-2014		2017-2021	
		CHF	+/- (in %)	CHF	+/- (in %)
2 Zimmer	Mietwohnung	995	1,0	1 092	1,0
	Genossenschaftswohnung	795	3,6	917	5,0
3 Zimmer	Mietwohnung	1 296	0,8	1 375	0,8
	Genossenschaftswohnung	957	1,8	984	1,5
4 Zimmer	Mietwohnung	1 712	1,1	1 787	1,1
	Genossenschaftswohnung	1 193	2,5	1 250	2,2

<sup>1</sup>Strukturerhebung, Bundesamt für Statistik. Hochrechnungen aufgrund eines Stichprobenumfanges für Basel-Stadt von jährlich rund 3 000 Haushalten. Die Grundgesamtheit umfasst alle Personen der ständigen Wohnbevölkerung am Hauptwohnsitz ab vollendetem 15. Altersjahr, die in Privathaushalten leben, ohne Diplomaten, internationale Funktionäre und deren Angehörige. Zeichenerklärung: "+/-" beschreibt das Vertrauensintervall auf dem 95%-Niveau. Lesebeispiel: Das Vertrauensintervall für die durchschnittliche Nettomiete 2010-2014 einer Mietwohnung mit 3 Zimmern geht von (1 296 - 0,008 x 1 296) bis (1 296 + 0,008 x 1 296).

<sup>2</sup>Aufgrund von Änderungen in der Erhebungsmethode (u.a. Veränderung der Fragestellung im Jahr 2015) und der Gewichtung ab dem Jahr 2018 können die Ergebnisse der beiden Zeiträume nur bedingt verglichen werden.

Die Auswertung zeigt, dass Genossenschaftswohnungen im Durchschnitt rund 20–30 Prozent günstigere Nettomietpreise aufweisen als die übrigen Mietwohnungen. Dies gilt im Übrigen auch für die hier untersuchten Wohnungstypen des Finanzvermögens: Beim Finanzvermögen des Kantons Basel-Stadt verhält es sich so, dass die 2-Zimmer-Wohnungen mit durchschnittlich 905 Franken pro Monat, sogar günstiger sind, als diejenigen der Genossenschaften. Bei den 3-Zimmerwohnungen mit 1'110 Franken ist diese Kategorie etwas über dem Schnitt der Genossenschaften, ist aber immer noch 20 Prozent günstiger als die übrigen Mietwohnungen. Bei den 4-Zimmerwohnungen beträgt der durchschnittliche Mietzins 1'437 Franken pro Monat und ist damit etwas höher als die Genossenschaftswohnungen dieses Wohnungstyps aber rund 20 Prozent günstiger als der Markt. Man kann sagen, dass im Finanzvermögen die Mietzinsen im Schnitt 20 Prozent günstiger sind als der Markt. Im Finanzvermögen ist diese Vergünstigung durch langjährige Mieterschaft und automatische Weitergabe von Änderungen des Referenzzinssatzes zu erklären.

Ein ähnliches Bild zeigt auch der Preisvergleich nach Quadratmetern:

**Durchschnittliche Nettomietpreise pro m2 Wohnfläche<sup>1,2</sup>**

Jahr	Mietwohnung		Genossenschaftswohnung	
	CHF	+/- (in %)	CHF	+/- (in %)
2012	17,4	1,4	13,1	4,1
2013	17,4	1,3	14,1	4,7
2014	17,8	1,5	14,2	5,5
2015	17,4	1,3	13,4	2,7
2016	17,6	1,3	13,8	3,1
2017	17,6	1,3	13,8	3,3
2018	18,5	1,3	14,3	2,9
2019	18,6	1,2	14,7	2,8
2020	18,7	1,2	14,6	2,8
2021	19,0	1,2	15,0	2,9

<sup>1</sup>Strukturerhebung, Bundesamt für Statistik. Hochrechnungen aufgrund von jährlich rund 3000 Haushalten. Die Grundgesamtheit umfasst alle Personen der ständigen Wohnbevölkerung am Hauptwohnsitz ab vollendetem 15. Altersjahr, die in Privathaushalten leben, ohne Diplomaten, internationale Funktionäre und deren Angehörige. Zeichenerklärung: "+/-" beschreibt das Vertrauensintervall auf dem 95%-Niveau. Lesebeispiel: Das Vertrauensintervall für den durchschnittlichen Nettomietpreis von Mietwohnungen pro m2 im Jahr 2019 geht von (18,6 - 0,012 x 18,6 CHF) bis (18,6 + 0,012 x 18,6 CHF).

<sup>2</sup>Es liegen zwei methodische Brüche vor, die die Vergleichbarkeit zwischen verschiedenen Zeitpunkten beeinträchtigen: Die Frage zu den Mietpreisen wurde im Jahr 2015 verändert. Weiter gab es per 2018 eine Veränderung der Erhebungsmethode und der Gewichtung.

Unter Berücksichtigung der Wohnfläche sind Genossenschaftswohnungen rund 20 bis 25 Prozent günstiger als übrige Mietwohnungen. Seit 2012 sind die Mietpreise aller Mietwohnungen im Durchschnitt um rund 9 Prozent angestiegen.

Um die Durchschnittsmieten oder die Mietpreisentwicklung für Neubauwohnungen separat auszuweisen, ist die Stichprobengrösse der Genossenschaftswohnungen mit einem Baujahr, das weniger als 10 Jahre zurückliegt, zu klein. Erfahrungsgemäss werden Genossenschaftswohnungen erst im Zeitverlauf aufgrund der Kostenmiete günstig.

6. *Wie gedenkt der Regierungsrat die Zielquoten für den gemeinnützigen und öffentlichen Wohnungsbau von 17% bis 2035 bzw. 25% bis 2050 zu erreichen?*

Wie im Bericht des Regierungsrates zur Umsetzung der Initiative «Recht auf Wohnen» vom 18. März 2020 dargelegt, sollen neben Eigeninvestitionen (Wohnbauprogramm 1'000+) und der neu geschaffenen Stiftung für preisgünstigen Wohnraum<sup>4</sup>, vor allem Genossenschaftswohnungen zur Zielerreichung beitragen. Erfreulich ist dabei, dass der genossenschaftliche Wohnungsbau im Kanton in den letzten Jahren stark zugelegt hat – nicht zuletzt dank der Abgabe von Land im Bau-recht durch den Kanton.

Vor dem Hintergrund, dass die Wohnbautätigkeit jedoch nicht nur bei den Genossenschaften und der öffentlichen Hand (Finanzvermögen und Wohnbauprogramm 1'000+) gross ist, sondern auch bei privaten Bauträgerschaften anhält, handelt es sich bei den zitierten Zielwerten nach wie vor um ein äusserst ambitioniertes Ziel.

7. *Wie wird sich der Wohnungsbestand nach obiger Eigentumsart unter Berücksichtigung der anstehenden Transformationsareale bis 2035 entwickeln?*

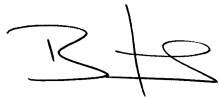
Auf den Transformationsarealen besteht ein Potenzial von rund 10'000 Wohnungen. Die einzelnen Transformationsareale haben unterschiedliche Planungsstände, so dass zurzeit noch nicht gesagt werden kann, wie viele Wohnungen davon schliesslich durch Genossenschaften oder Immobilien Basel-Stadt erstellt werden.

<sup>4</sup> In ihrem ersten Betriebsjahr konnte die Stiftung zwei Liegenschaften mit insgesamt 62 Wohneinheiten erwerben.

**Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt**

Bei den sich bereits in Entwicklung befindenden Arealen Walkeweg und VoltaNord sind es jeweils substantielle Anteile, die von Genossenschaften oder in Eigeninvestition des Kantons (Wohnbauprogramm 1'000+) entwickelt werden. Beim Areal Walkeweg realisieren in einer ersten Bauetappe zwei Genossenschaften rund 150 Wohnungen (im Baurecht des Kantons). In einer zweiten Etappe realisiert der Kanton bis 2026 circa 120 preisgünstige Wohnungen im Rahmen des Wohnbauprogramms 1'000+ und ein integriertes Migrationszentrum mit zusätzlichen 44 Wohnungen in Eigeninvestition. Beim Areal VoltaNord baut Immobilien Basel-Stadt für das Wohnbauprogramm 1'000+ und sowohl der Kanton als auch die SBB haben einen Teil der für die Schaffung von Wohnraum vorgesehenen Flächen im Baurecht an Genossenschaften abgegeben<sup>5</sup>. Insgesamt handelt es sich dabei um rund 400 Wohnungen, weitere 200 Wohnungen werden durch die SBB realisiert.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Beat Jans  
Regierungspräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl  
Staatsschreiberin

---

<sup>5</sup> Baufeld 2 (Grundeigentümerin SBB): 30 % im Baurecht an Genossenschaft (Baufeld 2.2); Baufeld 4 (Kanton): komplett im Baurecht an Genossenschaften; Baufeld 5 (Kanton): Eigeninvestition im Rahmen des Wohnbauprogramm 1'000+