



An den Grossen Rat

23.5266.02

PD/P235266

Basel, 5. Juli 2023

Regierungsratsbeschluss vom 4. Juli 2023

Schriftliche Anfrage Johannes Sieber betreffend «Wohnraumförderung durch Ausbau der Unterstützung bei Planung und Umsetzung der persönlichen altersgerechten Wohnform»

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

«Der verfügbare Wohnraum ist knapp, die Leerwohnungsziffer sinkend. Gleichzeitig nimmt der Wohnflächenverbrauch in der Schweiz kontinuierlich zu. Gemäss den aktuellen Auswertungen des Immobilien-Monitorings des Beratungsbüros Wüest Partner primär für diesen langjährigen Trend verantwortlich, ist die rückläufige Belegungsdichte pro Wohnung sowie die steigende Zahl von Haushalten mit nur einer oder zwei Personen.

Bei einer Auswertung nach Lebensphasen zeigt sich, dass ab einem Alter von 55 Jahren die Belegungsdichte in Haushalten stark abnimmt, wodurch sich der Wohnflächenverbrauch erhöht. Oft trifft dies dann zu, wenn die Kinder ausziehen und einen eigenen Haushalt gründen oder in einen anderen Haushalt einziehen. Den höchsten Wohnflächenverbrauch pro Kopf verbuchen Personen ab 75 Jahren – dies vor allem deshalb, weil der Anteil Einpersonenhaushalte in dieser Altersklasse stark überdurchschnittlich vertreten ist.

Parallel dazu verändern sich mit fortschreitendem Alter die Wohnbedürfnisse. Mit zunehmendem Alter stellen sich Fragen, wie man seine Wohnzukunft gestalten möchte und kann. Rentner:innen-Haushalte im selbstbewohnten Wohneigentum fragen sich, ob sie das Eigenheim altersgerecht umbauen sollen? Sollen sie es an die Nachkommen weitergeben oder es verkaufen? Aber auch Mieter:innen stehen vor Herausforderungen. So gestaltet es sich schwierig, geeigneten Wohnraum zu finden. Es ist oft günstiger, im langjährigen Mietverhältnis einer zu gross gewordenen Wohnung zu verbleiben, als in eine kleinere Wohnung umzuziehen. Gleichzeitig ist der Wunsch so verbreitet wie nachvollziehbar, in den eigenen vier Wänden, in der vertrauten Umgebung zu verbleiben.

Im Spannungsfeld von Veränderungsängsten und auf der Suche nach altersgerechtem Wohnraum unfreiwillig auf mehr Wohnfläche wohnen, als es dem eigenen Bedürfnis entspricht: In diesem Zusammenhang bitte ich den Regierungsrat, folgende Fragen zu beantworten:

1. Wie hoch liegt der pro Kopf Wohnflächenverbrauch in Basel-Stadt und ist er im Vergleich zur Schweiz über- oder unterdurchschnittlich? Falls es Unterschiede gibt, womit hängt das zusammen?
2. Ist die Situation der über 55-, resp. 75-jährigen aus dem erwähnten Immobilien-Monitoring auch in Basel anzutreffen? Falls nicht, wo liegen die Unterschiede?
3. Beispielsweise berät die Caritas zum Thema «Wohnen im Alter». Gibt es andere Beratungsangebote zum Thema im Kanton Basel-Stadt? Ist die im §18 des Gesetzes über die Wohnraumförderung (861.500) erwähnte Fachstelle Wohnraumentwicklung diesbezüglich beratend oder begleitend tätig? Wie werden die Angebote genutzt?

4. Welche Erkenntnisse können aus der Nachfrageanalyse der bestehenden Angebote gewonnen werden? In welchen Altersstufen ist die Nachfrage am höchsten? Welche Fragestellungen häufen sich? Welches sind die drei Schwerpunkte?
5. Wie fließen diese Erkenntnisse in die Stadtplanung ein? Wird beispielsweise bei Neubauprojekten die Nachfrage nach von älteren Einwohner:innen mit Veränderungswünschen hinsichtlich Wohnform berücksichtigt? Sind auf den grossen Wohnbauarealen Anteile an Alterswohnungen oder Senioren-WGs geplant?
6. Entspricht die Verteilung von Alterswohnungen oder betreuten Wohnformen in den Quartieren dem Bedürfnis der Bevölkerung? Und sind dabei auch generationenübergreifende Aspekte und intermediäre Angebote (betreute Wohnformen) berücksichtigt?
7. In welcher Form plant der Regierungsrat das Thema Wohnen und Veränderung der Wohnform in der Vision «Gut und gemeinsam älter werden im Kanton Basel-Stadt» aufzugreifen?
8. Könnte der substanzielle Ausbau des Beratungsangebots hin zu einer Prozessbegleitung, beispielsweise in Zusammenarbeit mit dem Hauseigentümerverband, dem Mieterverband, der Fachstelle für Wohnraumentwicklung und der Stadtentwicklung, dazu führen, dass sich Wohnformen vermehrt den tatsächlichen Wohnbedürfnissen angleichen und somit der Wohnflächenverbrauch pro Kopf gesenkt werden könnte?
9. Wie hoch schätzt der Regierungsrat das Potenzial in Anzahl an Haushalten und in Anzahl Wohnquadratmetern dafür ein?

¹ <https://www.wuestpartner.com/ch-de/2021/09/28/immer-mehr-wohnraum-pro-person/>
Johannes Sieber»

Wir beantworten diese Schriftliche Anfrage wie folgt:

1. Wohnflächenverbrauch im Kanton Basel-Stadt

1. *Wie hoch liegt der pro Kopf Wohnflächenverbrauch in Basel-Stadt und ist er im Vergleich zur Schweiz über- oder unterdurchschnittlich? Falls es Unterschiede gibt, womit hängt das zusammen?*
2. *Ist die Situation der über 55-, resp. 75-jährigen aus dem erwähnten Immobilien-Monitoring auch in Basel anzutreffen? Falls nicht, wo liegen die Unterschiede?*

Der Wohnflächenverbrauch in Basel-Stadt lag Ende 2022 durchschnittlich bei 41.5 m² pro Kopf. Im gesamtschweizerischen Durchschnitt lag er 2021, dem letzten vom Bundesamt für Statistik publizierten Datenjahr, bei 46.6 m² pro Kopf. Der Wohnflächenverbrauch ist in Basel-Stadt somit unterdurchschnittlich – es ist der zweittiefste Wert im kantonalen Vergleich, tiefer liegt der Wohnflächenverbrauch nur im Kanton Genf.

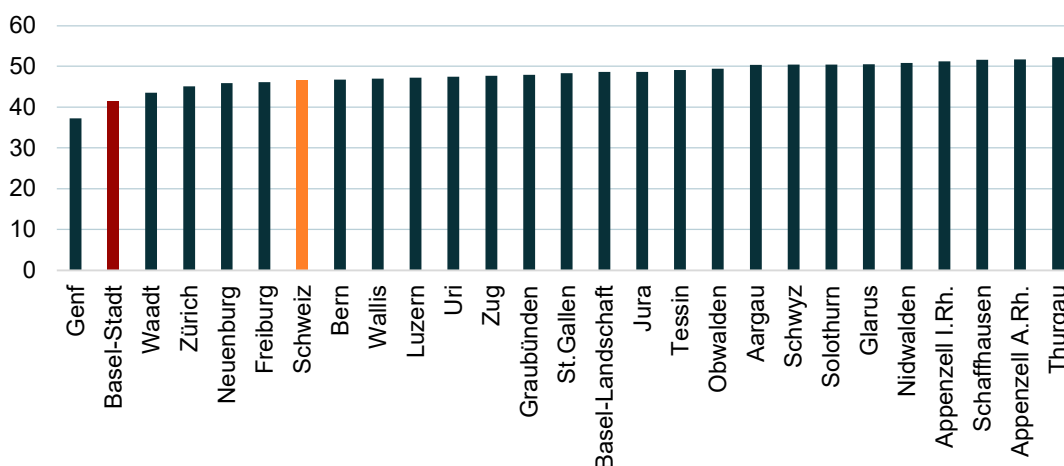


Abb. 1: Wohnfläche in m² pro Kopf und Kanton (Stand Ende 2021)

Der relativ tiefe Wohnflächenverbrauch ist auf den städtischen Charakter des Kantons Basel-Stadt und die damit einhergehenden Wohnverhältnisse zurückzuführen. So gibt es beispielsweise in Basel relativ viele Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und vergleichsweise wenige Einfamilienhäuser. Bewohnende von Einfamilienhäusern weisen im Durchschnitt einen höheren Wohnflächenverbrauch pro Kopf auf. Im Städtevergleich liegt Basel beim Wohnflächenverbrauch hinter Genf, Lausanne und Zürich an vierter Stelle.

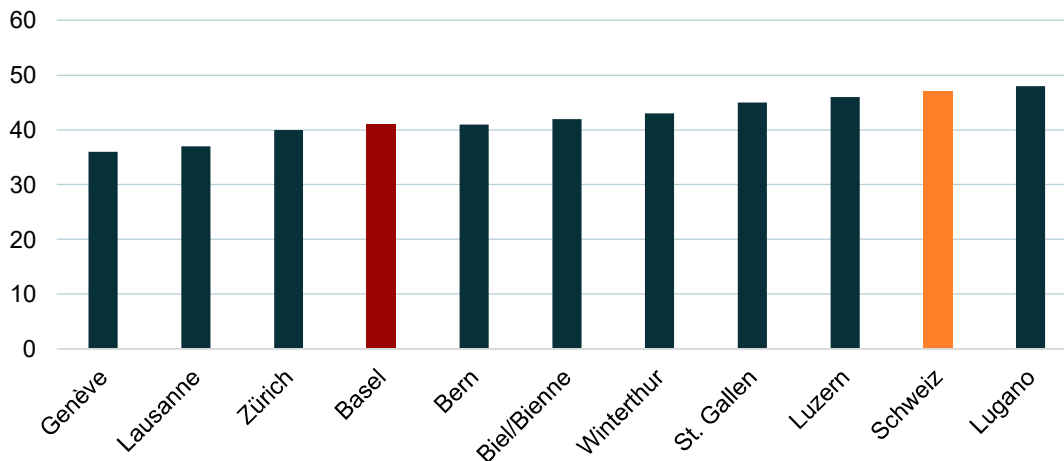


Abb. 2: Wohnfläche in m² pro Kopf in den grössten Schweizer Städten (Stand Ende 2021)

Die Auswertung nach Alter zeigt, dass ab einem Alter von ca. 50 Jahren der mittlere Wohnflächenverbrauch pro Person zunimmt und erst im hohen Alter wieder rückläufig ist. Eine Zunahme des Wohnflächenverbrauchs ab einem Alter von 50 Jahren ist auch gesamtschweizerisch zu beobachten.

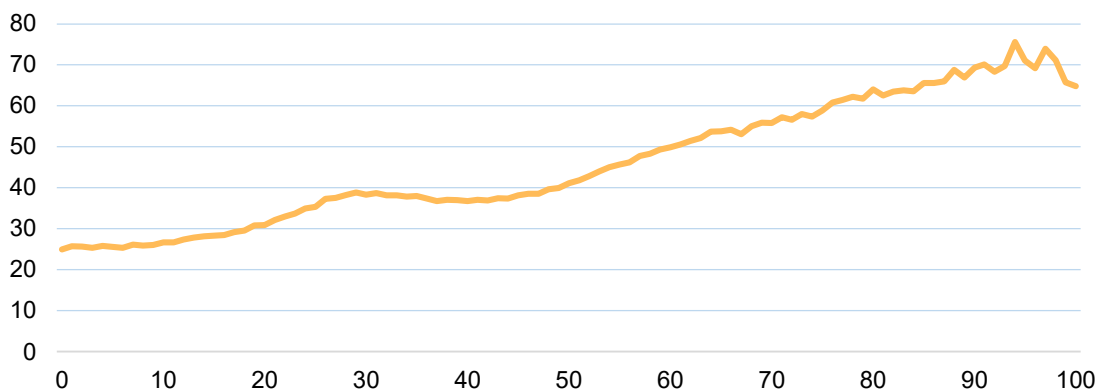


Abb. 3: Wohnfläche in m² pro Kopf (y-Achse) nach Altersjahr (x-Achse) im Kanton Basel-Stadt (Stand Ende 2022)

2. Zu den weiteren Fragen

3. *Beispielsweise berät die Caritas zum Thema «Wohnen im Alter». Gibt es andere Beratungsangebote zum Thema im Kanton Basel-Stadt? Ist die im §18 des Gesetzes über die Wohnraumförderung (861.500) erwähnte Fachstelle Wohnraumentwicklung diesbezüglich beratend oder begleitend tätig? Wie werden die Angebote genutzt?*

Für ältere Menschen gibt es im Kanton Basel-Stadt ein relativ dichtes Netz an Beratungsangeboten, die zur Thematik "Wohnen im Alter" zur Verfügung stehen. Teilweise sind diese Beratungen

kantoneigene Angebote, teilweise werden sie von privaten Organisationen oder Quartierorganisationen angeboten und gegebenenfalls durch den Kanton unterstützt. Spezifisch zur obgenannten Thematik gibt es unter anderem folgende Angebote:

- Die Fachstelle Beratung und Bedarfsabklärung des Gesundheitsdepartements¹ sowie die Fachstelle Alter der Gemeinde Riehen² beraten alle älteren Menschen mit Wohnsitz im Kanton Basel-Stadt sowie deren Angehörige kostenlos über die verschiedenen Angebote zu Wohnformen und Unterstützung im Alter (z. B. Wohnen mit Serviceangebot, Spitex, Mahlzeitendienste, Pflegebeiträge an Angehörige und Dritte, Pflegeheime, Tagesstrukturen für Betagte), um ein würdiges und an die Bedürfnisse der Bevölkerungsgruppe angepasstes Wohnen und Leben im Kanton Basel-Stadt zu ermöglichen. Die Beratungen finden bei Bedarf auch bei den Personen zu Hause oder im Spital statt.
- Pro Senectute beider Basel bietet kostenlose Beratungen zum Thema Wohnen im Alter (sowie auch zu anderen Altersfragen) an.³ Der Beratungsservice ist bei der älteren Bevölkerung bekannt und wird geschätzt. Pro Senectute beider Basel hat im Jahr 2021 im Kanton Basel-Stadt 13'747 Stunden Beratung zu Fragen betreffend das Thema Alter erbracht. Welcher Anteil davon die Thematik «Wohnen» betraf, wird nicht separat erfasst. Die Beratungen finden bei Bedarf auch bei den Personen zu Hause oder telefonisch statt. Zudem bietet Pro Senectute beider Basel einen Umzugsservice an, der speziell auf die Bedürfnisse älterer Menschen ausgerichtet ist und beispielsweise Unterstützung bei den administrativen Hürden sowie eine Sozialbegleitung im Rahmen des Umzugs beinhaltet. Der Kanton Basel-Stadt unterstützt die Tätigkeiten schon seit vielen Jahren finanziell im Rahmen eines Leistungsauftrags.
- Die Beratungsstelle «info älter werden» des GGG Wegweiser steht der älteren Kantonsbevölkerung bei allen Fragen zum Thema älter werden – also auch bei Fragen zu Wohnen im Alter – kostenlos zur Verfügung. Der Kanton Basel-Stadt unterstützt die Informationsstelle mit einem finanziellen Beitrag im Rahmen eines Leistungsauftrags.
- Zum Thema Wohnen im Alter gibt es auch die Website www.alterswohnungen-basel.ch des privaten Vereins «Zusammenarbeit Alterssiedlungen Region Basel» (ZABS), welcher von verschiedenen Trägerschaften von Alterssiedlungen im Jahr 2014 gegründet wurde. Der ZABS bietet ebenfalls Beratungsgespräche an. Es handelt sich dabei um ein privates Angebot ohne finanzielle Unterstützung des Kantons.

Ergänzend kann der Kanton gemäss § 16a WRFG für benachteiligte Personen Beratung und Unterstützung bei der Suche nach geeignetem Wohnraum anbieten. Gestützt darauf finanziert die Fachstelle Wohnraumentwicklung in Zusammenarbeit mit der Fachstelle Rechte für Menschen mit Behinderungen ein Pilotprojekt, wonach IG Wohnen zusätzlich zu den allgemeinen Wohnberatungen spezifisch für ältere Menschen (und Menschen mit einer Behinderung) eine Begleitung zur Wohnungsbesichtigung und Beratung vor Ort anbietet.

4. *Welche Erkenntnisse können aus der Nachfrageanalyse der bestehenden Angebote gewonnen werden? In welchen Altersstufen ist die Nachfrage am höchsten? Welche Fragestellungen häufen sich? Welches sind die drei Schwerpunkte?*

Der Kanton führt alle vier Jahre die Befragung 55+ durch. Dabei zeigt sich klar, dass sich die meisten älteren Personen einen Verbleib in der angestammten Wohnung wünschen, wenn nötig mit externer Unterstützung z. B. durch Spitexangebote oder mittels Umbauten. Entsprechend sind Fragestellungen zum Wohnen in den eigenen vier Wänden und Fragen nach entsprechenden Unterstützungsmassnahmen stark verbreitet.

¹ <https://www.gesundheitsversorgung.bs.ch/alterspflege/pflegeheim/beratung-und-vermittlung.html>

² https://www.riehen.ch/verwaltung/abteilungen/15_fachstelle-alter

³ <https://bb.pro-senectute.ch/de/beratung/allgemeine-beratung.html>

5. *Wie fliessen diese Erkenntnisse in die Stadtplanung ein? Wird beispielsweise bei Neubauprojekten die Nachfrage nach von älteren Einwohner:innen mit Veränderungswünschen hinsichtlich Wohnform berücksichtigt? Sind auf den grossen Wohnbauarealen Anteile an Alterswohnungen oder Senioren-WGs geplant?*

Zu den zentralen Anforderungen an altersgerechten Wohnraum zählen eine gut erschlossene Lage, Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe sowie eine möglichst hindernisfreie Bauweise. Hindernisfreier, insbesondere preisgünstiger Wohnraum ist aufgrund des hohen Anteils älterer Wohngebäude (Bestandesbauten) nach wie vor Mangelware. Im Neubau hingegen müssen Wohnungen gemäss § 62 des kantonalen Bau- und Planungsgesetzes einen für Behinderte geeigneten Zugang haben und im Sinne der SIA Norm 500 hindernisfrei erstellt sein. Ausgenommen davon sind lediglich Einfamilienhäuser. Damit hat der Kanton Basel-Stadt im kantonalen Vergleich eine vergleichsweise niedrige Grenze, ab wann Wohngebäude hindernisfrei erstellt werden müssen.

Der Entscheid, bei Neubauprojekten speziell an ältere Menschen gerichtete Wohnangebote zu planen, hängt von der Bereitschaft der jeweiligen Grundeigentümerschaft ab. Es zeigt sich, dass der demographischen Entwicklung zunehmend Beachtung geschenkt wird und die Wohnbedürfnisse und -ansprüche älterer Menschen in die Planung miteinfließen. Exemplarisch zeigt sich dies beim Westfeld, wo es nebst den gängigen Neubauwohnungen auch ein Wohnangebot mit Service und ein spezifisches Co-Housing Angebot für über 50-Jährige gibt sowie einzelne Wohnungen, die so angepasst sind, dass älteren Menschen mit Beeinträchtigung der Alltag erleichtert wird und sie sich gut darin zurechtfinden und bewegen können.

Kantoneigene Liegenschaften werden grundsätzlich für alle Anspruchsgruppen entwickelt und auch entsprechend vermietet. So sind beispielsweise in der Überbauung Maiengasse sämtliche Generationen und Haushaltsformen vertreten, bis hin zur 94-jährigen Mieterin. Beim Projekt Volta Ost wiederum sind im Dachgeschoss Wohnungen geplant, die sich explizit an ältere Wohngruppen richten und entsprechende bauliche Anpassungen berücksichtigen.

Allgemein werden bei Stadt- und grösseren Arealentwicklungen, wie dem Klybeckplus oder Rosental, im Rahmen der Mitwirkung auch Anliegen älterer Menschen aufgenommen. Bei sämtlichen Planungen steht die Schaffung eines vielfältigen Wohnangebots im Vordergrund, dies beinhaltet auch Wohnungen und Wohnformen, die sich an die ältere Bevölkerungsgruppe richten.

6. *Entspricht die Verteilung von Alterswohnungen oder betreuten Wohnformen in den Quartieren dem Bedürfnis der Bevölkerung? Und sind dabei auch generationenübergreifende Aspekte und intermediäre Angebote (betreute Wohnformen) berücksichtigt?*

Die Wohnbedürfnisse der Gesellschaft, insbesondere auch jene der älteren Menschen, werden vielfältiger. Umfragen zeigen, dass das Wohnen in Generationenhäusern gerade auch von älteren Personen zunehmend begrüsst wird. Das Bedürfnis nach Senioren-Wohngemeinschaften oder Clusterwohnungen wiederum ist aktuell noch verhalten. Dies deckt sich auch mit den Beobachtungen zu entsprechenden Pionierprojekten der letzten Jahre in Basel und anderen Schweizer Städten. Es ist aber anzunehmen, dass sich die Wohnbedürfnisse und entsprechende Nachfrage mittelfristig über den Generationenwechsel und gerade mit dem Eintritt der Babyboomer ins Pensionsalter wieder ändern.

Der Kanton greift primär dort ein, wo der Markt nicht spielt beziehungsweise wenn soziale Kosten entstehen, die im Interesse der Bevölkerung oder aufgrund der gesetzlichen Vorgaben zu verhindern sind. Dies ist bei Alterswohnungen des tiefen Preissegments der Fall, bei denen seit längerer Zeit eine hohe Nachfrage herrscht. Deshalb unterstützt der Kanton Basel-Stadt das sogenannte "Wohnen mit Serviceangebot" (WmS, auch Alterswohnen, betreutes Wohnen o. ä. genannt) bei Anbietenden, die Wohnungen im tiefen Preissegment in Kombination mit einem Grundangebot an Serviceleistungen anbieten. Als tiefes Preissegment gelten Wohnungen, die für Beziehende von Ergänzungsleistungen (EL) finanzierbar sind.

Zurzeit gibt es im Kanton Basel-Stadt 928 Wohnungen mit Serviceangebot. Davon verfügen 403 Wohnungen über eine Leistungsvereinbarung mit dem Gesundheitsdepartement (davon 28 in Riehen; Stand 2021) und sind folglich auch für EL-Beziehende verfügbar.⁴

Eine Auswertung über die Verteilung der Angebote nach Quartieren wird nicht systematisch durchgeführt. Grundsätzlich lässt sich festhalten, dass es in praktisch allen Quartieren Angebote von Wohnungen mit Serviceangeboten gibt und die Nachfrage im vom Kanton unterstützten Preissegment unabhängig vom Quartier gross ist.

7. *In welcher Form plant der Regierungsrat das Thema Wohnen und Veränderung der Wohnform in der Vision «Gut und gemeinsam älter werden im Kanton Basel-Stadt» aufzugreifen?*

Bei der Umsetzung der Vision «Gut und gemeinsam älter werden im Kanton Basel-Stadt» wurden zehn Handlungsfelder definiert. Eines dieser Handlungsfelder beinhaltet die Thematik des Wohnens von älteren Personen. Die ersten Erkenntnisse zeigen, dass ältere Personen ein eher geringes Bedürfnis an einer Veränderung der Wohnform haben, sofern keine gesundheitlichen Beeinträchtigungen bestehen, die ein Wohnen in ihrer Wohnung verunmöglichen. Für umzugswillige Seniorinnen und Senioren hingegen gibt es verschiedene Organisationen, die bei Bedarf Hilfe bei der Wohnungssuche anbieten. Namentlich zu erwähnen sind hier die Infostelle «Info älter werden» des GGG Wegweiser oder die seniorenspezifischen Angebote in den Quartiertreffpunkten, wie z. B. das Angebot «Altersgerechtes Wettstein» des Quartiertreffpunktes Wettstein.

8. *Könnte der substanzielle Ausbau des Beratungsangebots hin zu einer Prozessbegleitung, beispielsweise in Zusammenarbeit mit dem Hauseigentümergebiet, dem Mieterverband, der Fachstelle für Wohnraumentwicklung und der Stadtentwicklung, dazu führen, dass sich Wohnformen vermehrt den tatsächlichen Wohnbedürfnissen angleichen und somit der Wohnflächenverbrauch pro Kopf gesenkt werden könnte?*

Wie unter Frage 3 ausgeführt, gibt es bereits ein dichtes Netz an Beratungsangeboten. Statistisch zeigt sich, dass die Umzugsquote bei den Altersgruppen über 55 Jahre stark unterdurchschnittlich ist. Während lange Zeit ein Umzug im Alter kaum vorstellbar war, nimmt die Wohnmobilität gemäss Erhebungen der Age-Stiftung mittlerweile jedoch langsam zu. Die Gründe, weshalb ein Umzug nicht angegangen oder bis zuletzt hinausgezögert wird, sind vielfältig. Oft sind es auf emotionaler Ebene die Bindung an die langjährige Wohnung oder das Einfamilienhaus sowie der Aufwand, den Haushalt zu verkleinern, die einem Umzug entgegenwirken. Auch ist es denkbar, dass für Menschen, die schon länger nicht mehr auf Wohnungssuche sind, nebst fehlender Erfahrung im heutigen Umfeld der Wohnungssuche, die Hemmschwelle für Wohnungsbesichtigungen, Bewerbungen etc. grösser sind. Eine weitere Problematik besteht darin, dass ältere Menschen gerne in ihrem Quartier und Wohnumfeld bleiben wollen und entsprechende Alternativen und Angebote im gewünschten Preissegment fehlen.

Immobilien Basel-Stadt bietet seit dem 1. Juli 2017 ihren Mieterinnen und Mietern das Modell "Sicheres Wohnen im Alter" an: Mietende über 65 Jahre können in eine kleinere Wohnung aus dem Liegenschafts-Portfolio von Immobilien Basel-Stadt, der Pensionskasse Basel-Stadt oder der Gebäudeversicherung umziehen und ihren Mietzins reduzieren. Dabei profitieren sie von der eingesparten Fläche und vom tiefen Mietzins ihrer aktuellen Wohnung. Dies führt zu einer Win-Win-Situation, indem grössere Wohnungen frei und beispielsweise an Familien vermietet werden können. Gleichzeitig können bestehende ältere Mieterinnen und Mieter ihre Wohnsituation verbessern, ohne dass sie dafür höhere Mieten in Kauf nehmen müssen. Die rund sechs Mietparteien, die das Angebot bis heute wahrgenommen haben, sind sehr zufrieden. Um die Zahl zu erhöhen, werden die Mieterinnen und Mieter über 65 Jahre nun nach Corona nochmals über das Modell informiert und begleitet. Auch bei zusätzlichen Anreizen überwiegt jedoch bis anhin der Wunsch, möglichst lange in der angestammten Wohnung zu verbleiben.

⁴ Eine Liste von Wohnungsanbietenden mit Serviceangebot sowie eine Liste mit Alterswohnungen ist auf der Website des Gesundheitsdepartements publiziert, siehe <https://www.gesundheitsversorgung.bs.ch/alterspflege/wohnen-mit-unterstuetzung/wohnen-mit-service.html>.

9. *Wie hoch schätzt der Regierungsrat das Potenzial in Anzahl an Haushalten und in Anzahl Wohnquadratmetern dafür ein?*

Wie hoch das Potenzial ist, kann nicht abgeschätzt werden. Wie ausgeführt, hat ein Grossteil der älteren Bevölkerung aktuell das starke Bedürfnis, in ihrem gewohnten Wohnumfeld wohnen zu bleiben. Wichtig erscheint dem Regierungsrat, dass für ältere Personen ein vielfältiges Wohn- und Beratungsangebot besteht und unterschiedliche Konzepte verfolgt und ausprobiert werden.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Beat Jans
Regierungspräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin