

Gemäss § 34 der Kantonsverfassung Basel-Stadt besteht Wohnungsnot bei einem Leerwohnungsbestand von 1,5% und weniger. Dieser Wert geht zurück auf die Wohnschutzinitiative des Mieterverbands Basel-Stadt und ist eine politisch definierte Zahl ohne jegliche empirische Herleitung. So hat das Bundesamt für Wohnungswesen die Wohnungsnot unlängst bei einem Leerwohnungsbestand unter 1,0% geortet und spricht bei einem Leerwohnungsbestand von 1,0 – 1,5% von Wohnungsmangel.

Die Koppelung der Definition der Wohnungsnot an eine bestimmte Zahl macht denn auch wenig Sinn. So garantiert ein Leerwohnungsbestand von mehr als 1,5% einer wohnungssuchenden Person, welche auf eine preisgünstige Wohnung angewiesen ist, eine solche nicht. Ebenso wenig schliesst ein Leerstand von weniger als 1,5% aus, dass diese Person innert nützlicher Frist eine solche Wohnung findet. Was nützt einer Familie ein Leerwohnungsbestand von 2,0%, wenn dieser vor allem dank vielen leerstehenden teuren Kleinwohnungen zustande gekommen ist, eine von ihnen benötigte preisgünstige Familienwohnung auf dem Wohnungsmarkt hingegen Mangelware ist. Ebenso wenig nützt es einer auf günstigen Wohnraum angewiesenen Person, wenn der Leerwohnungsbestand die Grenze von 1,5% übersteigt, dies aber nur dank der Erstellung von teuren Neubauwohnungen. Diese Zahl gaukelt somit eine Lösung und Sicherheit vor, die sie in Tat und Wahrheit nicht garantieren kann.

Letztlich bewirkt sie vielmehr das Gegenteil von dem, was sie verspricht. Denn die einzuleitenden Massnahmen verschärfen die Probleme auf dem Wohnungsmarkt. Die Zahlen aus den Leerstandserhebungen zeigen, dass die tiefen Leerstände vor allem bei grösseren Wohnungen bestehen, Kleinwohnungen hingegen zum Teil Leerstände von über 1,5% aufweisen. Die stringenten Wohnschutzbestimmungen verhindern aber sinnvolle Lösungen, dass nämlich solche Kleinwohnungen zu grösseren und somit zu Familienwohnungen zusammengelegt werden können. Beständen solche Möglichkeiten, so könnte der Überhang an Kleinwohnung abgebaut und das Fehlen an grösseren Wohnung bis zu einem gewissen Grad entschärft werden.

Unbefriedigend kommt hinzu, dass die Zählung des Leerstands wenig überschaubar ist, einen Hauch von Zufälligkeit birgt und nicht klar erkennen lässt, ob tatsächlich alle leerstehenden Wohnungen in die Zählung einfließen.

Der Wohnungsleerstand muss also konziser und aussagekräftiger erhoben werden, indem dieser nach Wohnungsgrösse, Preiskategorie und Standort ausgewiesen wird. Ferner sind die rigiden Wohnschutzbestimmungen auf Wohnungsbestände zu beschränken, die gemäss jährlicher Leerstandserhebung einer Wohnungsnot gemäss aktueller Verfassungsbestimmung unterliegen. Aus diesem Grund bitten die Unterzeichnenden den Regierungsrat, dem Grossen Rat innert Jahresfrist eine gesetzliche Grundlage vorzulegen, die eine Leerstandserhebung unterschieden gemäss oben erwähnte Wohnungskategorien zulässt und die Wohnschutzbestimmungen auf jene Wohnungskategorien beschränkt, die unter der Leerstandsquote von 1,5% liegen.

Andrea Elisabeth Knellwolf, Michael Hug, Niggi Daniel Rechsteiner, Daniel Seiler,
Pascal Messerli