



An den Grossen Rat

21.5490.02

FD/P215490

Basel, 15. November 2023

Regierungsratsbeschluss vom 14. November 2023

Anzug Mahir Kabakci und Konsorten betreffend «die rechtliche Nichtdiskriminierung der ausländischen Bevölkerung im Kanton Basel-Stadt durch Genossenschaften auf Land des Kantons»

Der Grosse Rat hat an seiner Sitzung vom 27. Oktober 2021 den nachstehenden Anzug Mahir Kabakci und Konsorten dem Regierungsrat zum Bericht überwiesen:

«Erfreulicherweise ist es in den letzten Jahren zu einer Belebung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus gekommen. Wer Bewohner:innen einer Genossenschaftssiedlung wird, kann bekanntlich mittel- und langfristig von günstigeren und oft gleichbleibenden Mietpreisen profitieren. Gemäss Basler Mietpreisstatistik liegen die Mietpreise beim gemeinnützigen Wohnungsbau um ca. 20-30 % tiefer. Insofern ermöglicht der genossenschaftliche Wohnungsbau, dass viele eher einkommensschwache Menschen in Basel ein Zuhause haben, aus dem sie nicht vertrieben werden. Stossend ist, dass Interessent:innen mit Migrationshintergrund bei der Vergabe von Wohnungen durch Genossenschaften unterdurchschnittlich berücksichtigt werden. Dies betrifft insbesondere kleine und mittlere Wohnbaugenossenschaften.

Rückmeldungen der Bevölkerung zufolge berücksichtigen Genossenschaften vereinzelt bei der Vergabe von Wohnungen nur Personen mit Schweizer Bürgerrecht. Wer nicht über dieses verfügt, kann dort nicht Genossenschafterin/Genossenschafter werden. Bei Genossenschaften, die den Boden vom Kanton Basel-Stadt im Baurecht erhalten, besteht nach §10 Abs. 3 WRFV eine direkte Einflussmöglichkeit, solche Diskriminierungen zu unterbinden.

Die Unterzeichnenden bitten deshalb den Regierungsrat zu prüfen und zu berichten

1. Ob im Rahmen der Bodenpolitik und in Zusammenarbeit mit dem Regionalverband Nordwestschweiz eine öffentliche Policy erarbeitet werden kann, welche die diskriminierungsfreie Vergabe von Genossenschaftswohnungen gestützt auf § 10 Abs.3 WRFV umsetzt.
2. Ob der Regionalverband oder die Genossenschaften, welche Land im Baurecht von Basel-Stadt haben, direkt im Rahmen dieser Policy regelmässig Rechenschaft über die diskriminierungsfreie Vergabe von Genossenschaftswohnungen ablegen können bzw. dies von der Verwaltung direkt geprüft wird.

Mahir Kabakci, Stefan Wittlin, Luca Urgese, Bülent Pekerman, Johannes Sieber, Jérôme Thiriet, Jessica Brandenburger, Michael Hug, Brigitte Gysin, Tonja Zürcher, Nicole Amacher, Alexandra Dill, Michela Seggiani, Kerstin Wenk, Franziska Roth, Beda Baumgartner, Thomas Gander, Tim Cuénod, René Brigger, Salome Bessenich, Edibe Gögeli, David Wüest-Rudin, Sandra Bothe, Heidi Mück, Harald Friedl, Semseddin Yilmaz, Pascal Messerli, Jean-Luc Perre»

Wir berichten zu diesem Anzug wie folgt:

Dem Regierungsrat ist es ein grosses Anliegen, dass die Wohnbaugenossenschaften einen Beitrag zur sozialen Durchmischung leisten. Die im Zusammenhang mit der schriftlichen Anfrage Kabakci betreffend "Förderung der Öffnung von Wohnbaugenossenschaften gegenüber Migrantinnen und Migranten sowie Secondos/Secondas" (P219452) gemachte Auswertung mit Daten aus den Jahren 2016 und 2020 zeigte, dass Migrantinnen und Migranten in Genossenschaftswohnungen unterdurchschnittlich vertreten sind. Weiter zeigen Studien des Bundes, dass in Genossenschaften zwar viele Personen leben, die aufgrund der Einkommens- und Vermögensverhältnisse auf preisgünstige Wohnungen angewiesen sind und dass die Selbstregulierung der Bewohnerschaft vor allem durch freiwillige Belegungsvorschriften funktioniert. Dennoch ist die einkommensschwächste Bevölkerungsgruppe untervertreten. Bezogen auf den Kanton Basel-Stadt bestätigte eine punktuelle Auswertung, dass in den untersuchten Genossenschaften die Haushalte mit Familienmietzinsbeiträgen und/oder Prämienverbilligung zwar überdurchschnittlich vertreten sind, aber kaum sozialhilfebeziehende Haushalte.

Mit dem Ziel, die soziale Durchmischung der Bewohnerschaft in Wohnbaugenossenschaften zu verbessern, hat der Regierungsrat per 1. April 2020 die Verordnung über die Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsverordnung WRFV, SG 861.520) angepasst. Beim geförderten Wohnraum¹ soll der Einkommens- und Vermögenssituation der Mieterinnen und Mieter expliziter und verstärkt Rechnung getragen werden (vgl. Bericht zur Umsetzung der Initiative "Recht auf Wohnen" vom 18. März 2020). In diesem Zusammenhang haben das Präsidialdepartement und das Finanzdepartement das Thema der sozialen Durchmischung bei den Wohnbaugenossenschaften in Gesprächen mit dem Regionalverband der gemeinnützigen Wohnbauträger (Regionalverband Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz) thematisiert. Als Ergebnis dieser Gespräche ist in der aktuellen Leistungsvereinbarung zwischen dem Kanton und dem Regionalverband neu festgehalten, dass der Dachverband im Rahmen seiner Möglichkeiten auf die Einhaltung einer guten sozialen Durchmischung hinwirkt. Diese Gespräche sollen fortgesetzt werden.

1. Erarbeitung einer öffentlichen Policy

«Der Regierungsrat wird gebeten, zu prüfen und zu berichten, ob im Rahmen der Bodenpolitik und in Zusammenarbeit mit dem Regionalverband Nordwestschweiz eine öffentliche Policy erarbeitet werden kann, welche die diskriminierungsfreie Vergabe von Genossenschaftswohnungen gestützt auf § 10 Abs. 3 WRFV umsetzt.»

In der Schweiz gilt der Grundsatz der Vertragsfreiheit. Dies bedeutet, dass Vertragsinhalt und Vertragspartner grundsätzlich frei gewählt werden können. Es gibt für Privatpersonen resp. Wohnbaugenossenschaften grundsätzlich weder die Pflicht zum Vertragsabschluss noch zur Gleichbehandlung aller potenziellen Vertragspartner. Bereits heute haben die Wohnbaugenossenschaften eine Erklärung unterzeichnet, nach welchen Grundsätzen sich die gemeinnützigen Wohnbauträger richten (Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz). Der Vermietungsgrundsatz sieht vor, die soziale Durchmischung soweit möglich zu fördern, unterschiedliche Lebensstile zuzulassen und Schwache zu integrieren. Die Charta ist aber nicht verbindlich und wird auch nicht kontrolliert. Deshalb hat sie sich in der Vergangenheit als ungenügend erwiesen, zumal die Gleichbehandlung aller Interessenten rechtlich nicht vorgeschrieben ist. Auch der Regionalverband Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz möchte keine verbindlichen Vermietungskriterien vorgeben und deren Einhaltung kontrollieren.

Hingegen hat die Vermietung des geförderten Wohnraums gestützt auf § 10 Abs. 3 WRFV im Hinblick auf eine gute soziale Durchmischung diskriminierungsfrei (d.h. u.a. unabhängig des Alters, des Geschlechts, der Nationalität, der Religionszugehörigkeit) zu erfolgen. Diese Verpflichtung ist

¹ Gefördert durch Projektentwicklungsdarlehen gemäss § 11 WRFV, Bürgschaften gemäss § 12 WRFV oder die Abgabe von Land im Baurecht (Anwendung Baurechtsvertrag Plus) gemäss § 13 WRFV

aber nur im Rahmen von kantonaler Unterstützung finanzieller Natur – also bei der Abgabe von Land im Baurecht oder Gewährung einer Bürgschaft oder Projektentwicklungsdarlehen – möglich.

Schussfolgernd ist festzuhalten, dass es nicht möglich ist, mit einer öffentlichen Policy die diskriminierungsfreie Vergabe von Genossenschaftswohnungen sicherzustellen. Eine Verpflichtung von Wohnbaugenossenschaften, Rechenschaft über die diskriminierungsfreie Vergabe abzulegen, ist nur möglich, wenn ein Rechtsverhältnis zwischen dem Kanton und der Genossenschaft besteht, das heisst z.B. ein Baurechtsvertrag oder ein Vertrag über eine Subvention. Auf diese Möglichkeit wird in der folgenden Frage unter Ziff. 2 eingegangen.

2. Prüfung der diskriminierungsfreien Vergabe

«Weiter wird der Regierungsrat gebeten, zu prüfen und zu berichten, ob der Regionalverband oder die Genossenschaften, welche Land im Baurecht von Basel-Stadt haben, direkt im Rahmen dieser Policy regelmässig Rechenschaft über die diskriminierungsfreie Vergabe von Genossenschaftswohnungen ablegen können bzw. dies von der Verwaltung direkt geprüft wird.»

Der partnerschaftliche Baurechtsvertrag Plus nach Basler Modell stellt ein Rechtsverhältnis dar, welches die Sicherstellung der diskriminierungsfreien Vergabe von genossenschaftlichen Wohnungen ermöglicht: Dieser Vertrag ist insbesondere für Wohnbaugenossenschaften entwickelt und macht dem Baurechtsnehmer für Erstellung und den Betrieb der Baute im Baurecht unter anderem die Auflage, dass die Vermietung diskriminierungsfrei (d.h. u.a. unabhängig des Alters, des Geschlechts, der Nationalität, der Religionszugehörigkeit) zu erfolgen hat. Der partnerschaftliche Baurechtsvertrag Plus ist ein neueres Modell und ist für Neubauten und Arealentwicklungen gedacht. Daher gibt es erst sieben Verträge dieses Typs, weshalb die Kontrolle in genügender Weise stattfinden kann, die Anzahl der betroffenen Wohnungen jedoch noch klein ist.

Hingegen enthalten die bestehenden normalen partnerschaftlichen Baurechtsverträge, welche in der überwiegenden Anzahl der Fälle abgeschlossen worden sind, keine explizite Bestimmung, dass die Baurechtsnehmer resp. die Wohnbaugenossenschaften zu einer diskriminierungsfreien Vermietung verpflichtet sind, welche auch überprüft werden könnte. Es gibt auch keine Möglichkeit, die bestehenden Verträge ohne Einwilligung der Genossenschaften entsprechend anzupassen.

Bei der Verlängerung der Baurechtsverträge über die Laufzeit von 100 Jahren hinaus ist es aber möglich, neue Auflagen zu machen, welche die diskriminierungsfreie Vermietung inkl. Kontrollen gewährleisten. Gestützt auf die Policy des Kantons Basel-Stadt bei vorzeitiger Verlängerung von Baurechten ist es möglich, dass Baurechtsnehmer nach 70 Jahren das Baurecht vorzeitig verlängern können. In den nächsten 10 Jahren werden etwa 63 Baurechtsverträge 70 Jahre erreichen und bei einer vorzeitigen Verlängerung kann die Auflage zur diskriminierungsfreien Vermietung gemacht werden.

Der Regierungsrat hat das Finanzdepartement damit beauftragt, die bestehende Policy zur Verlängerung von Baurechten anzupassen und dieselben Regelungen aufzunehmen, welche im WRFG (861.500, Gesetz über die Wohnraumförderung) respektive der WRFV (861.520, Verordnung über die Wohnraumförderung) hinsichtlich dem partnerschaftlichen Baurechtsvertrag Plus gelten.

3. Antrag

Derzeit laufen Abklärungen, wie die Sicherstellung der sozialen Durchmischung und der diskriminierungsfreien Vermietung gemäss § 10 Abs. 3 WRFV künftig umgesetzt wird. Dabei sollen die Gespräche zu diesen Themen mit dem Dachverband der gemeinnützigen Wohnbauträger fortgesetzt werden. Daher beantragen wir, den Anzug Mahir Kabakci und Konsorten betreffend «die rechtliche Nichtdiskriminierung der ausländischen Bevölkerung im Kanton Basel-Stadt durch Genossenschaften auf Land des Kantons» stehen zu lassen.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Beat Jans
Regierungspräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin