



An den Grossen Rat

24.5058.02

PD/P245058

Basel, 30. April 2024

Regierungsratsbeschluss vom 30. April 2024

Schriftliche Anfrage Ivo Balmer betreffend Massnahmen gegen Verdrängung in Basel Nord und weiteren Quartieren

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

«Letzte Woche wurden in verschiedene Tamedia-Zeitungen neue wissenschaftliche Erkenntnisse zur räumlichen Verteilung der Bevölkerung nach sozioökonomischem Status veröffentlicht¹. Besonders deutlich zeichnen sich Segregationstendenzen in grossen Städten ab. Auffällig dabei ist die räumliche Konzentration der Bevölkerung mit einem vergleichsweise geringeren sozioökonomischen Status in der Nachbarschaft von grossen Bahn-, Industrie-, und Gewerbearealen sowie um Infrastrukturbauten. Historisch gewachsen und aktuell sind an diesen Wohnstandorten die «sogenannten immobilienökonomischen Lagequalitäten» nach wie vor geringer und es finden sich dementsprechend noch die vergleichsweise «bezahlbarsten» Wohnungen. Stadtentwicklungspolitisch initiierte Aufwertungsmassnahmen erhöhen die politisch erwünschte Lebensqualität in diesen Nachbarschaften. Die Kehrseite davon ist, dass sich auch die immobilienökonomischen Anreize ändern. Es entsteht die Opportunität die Mieten an diesen Standorten zu erhöhen und die bisherige Bewohner:innen durch zahlungskräftigere Mieter:innen auszutauschen. In der wissenschaftlichen Literatur wird dieser Prozess von Aufwertung und Verdrängung als Gentrifizierung beschrieben. Neben der «klassischen Aufwertung» im Quartier, können auch Neubauaktivitäten in der Nachbarschaft diese Verdrängungsprozesse auslösen und befeuern (Neubau-Gentrifizierung).

Wird die räumliche Verteilung der Bevölkerung nach sozioökonomischem Status im Kanton Basel-Stadt betrachtet, zeigt sich eine deutliche Ungleichheit. Die ärmeren Schichten konzentrieren sich in den nördlichen Basler Quartieren, namentlich im Klybeck, in Kleinhüningen, im Rosental sowie in den ehemaligen Arbeiter:innenquartieren St. Johann und Gundeldingen. Gerade die nördlichen Quartiere werden in den nächsten Jahrzehnten massiv von den baulichen Auswirkungen auf den sogenannten Transformationsarealen betroffen sein. Es entstehen komplett neue Stadtteile mit Grün- und Freiflächen, sowie öffentlichen Infrastrukturen und neuen Arbeitsplätzen. Diese Aufwertung wird auch die immobilienökonomische Anreizstruktur in den Bestandsquartieren markant verändern. Dies erhöht die Verdrängungsgefahr für die lokale Bevölkerung, insbesondere für die sozioökonomisch vulnerabelsten Schichten. In mehreren öffentlichen Begleitveranstaltungen zu diesen Transformationen wurde von Regierungsvertretungen und/oder Verwaltungsangehörigem bestätigt, dass diese Entwicklungen nicht zu Lasten der Bestandsquartieren erfolgen dürfe². Aufgrund dieser Zusammenhänge stellen sich folgende Fragen.

1. Teilt der Regierungsrat die Einschätzung, dass die Bevölkerung in den entsprechenden Quartieren einer erhöhten Verdrängungsgefahr ausgesetzt ist?
2. Wie (mit welchen Massnahmen und Ansätzen) will der Regierungsrat die Verdrängung der lokalen Bevölkerung verhindern?

3. Ist der Regierungsrat bereit dafür ein entsprechendes regelmässiges Monitoring mit entsprechendem öffentlichen Reporting aufzubauen (bs pw. mit Steuerdaten)?
4. Welche Massnahmen und/oder Handlungsansätze wurden in diesem Zusammenhang bereits ergriffen?
5. Welche Massnahmen und/oder Handlungsansätze sind für die Linderung der Verdrängungsgefahr geplant und werden noch folgen?
6. Wie wird die Öffentlichkeit und insbesondere die lokale Bevölkerung in den betroffenen Quartieren darüber informiert?

¹ vgl. <https://www.bazonline.ch/armut-und-reichtum-in-der-schweiz-diese-karte-zeigt-wo-die-privilegierten-wohnen-898746224551>

² bspw. <https://www.youtube.com/watch?v=5x9tdB9p2fo>

Ivo Balmer»

1. Vorbemerkungen

Die Transformationsareale stellen für den Kanton Basel-Stadt eine grosse Chance dar. Der Kanton steht deshalb vor dem grössten Entwicklungsschub seit 100 Jahren. Als Folge des Strukturwandels in der Produktions-, Logistik- und Transportindustrie werden riesige Areale frei, die in den kommenden Jahren und Jahrzehnten für rund 20'000 zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner sowie für 30'000 zentrumsnahe Arbeitsplätze Platz bieten. Die Entwicklung auf diesen Arealen kann dazu führen, dass die Mieten in den angrenzenden Quartieren nach Fertigstellung stärker steigen. Der Kanton verfügt jedoch über zahlreiche Instrumente, um einem möglichen Verdrängungseffekt wirksam entgegenzutreten.

Wir beantworten diese Schriftliche Anfrage wie folgt:

2. Zu den einzelnen Fragen

1. *Teilt der Regierungsrat die Einschätzung, dass die Bevölkerung in den entsprechenden Quartieren einer erhöhten Verdrängungsgefahr ausgesetzt ist?*

Der Regierungsrat anerkennt, dass in den Quartieren, die an die Transformationsareale angrenzen, ein gewisser Verdrängungseffekt durch höhere Mieten entstehen kann. Dem Kanton stehen aber eine Reihe von Instrumenten zur Verfügung, um diesen Effekt zu verhindern oder zu minimieren.

2. *Wie (mit welchen Massnahmen und Ansätzen) will der Regierungsrat die Verdrängung der lokalen Bevölkerung verhindern?*

Im kantonalen Richtplan ist festgehalten, dass auf neuen Wohnbauarealen mindestens ein Drittel des realisierten Wohnraums preisgünstig sein muss. Ausserdem ist im Zusammenhang mit der Umsetzung des in der Verfassung statuierten «Recht auf Wohnen» die Zahl der gemeinnützigen Wohnungen im Kanton stetig zu erhöhen (Genossenschaftswohnungen, öffentlich-rechtliche Stiftung für preisgünstigen Wohnraum, Wohnbauprogramm 1'000+). Konkret soll gemäss Zielwert des Regierungsrates der Anteil an preisgünstigen Wohnungen von im Jahre 2022 unter 15% auf 17% im Jahre 2035 und 25% im Jahre 2050 erhöht werden.

Mietzinsbeiträge haben sich als nützliches Instrument erwiesen, um Familien in finanziell angespannten Verhältnissen zielgerichtet zu unterstützen. Derzeit erhalten 2'500 Familien Mietzinsbeiträge. Unterdessen gibt es neben der Objekt- auch die Subjekthilfe.

In Zusammenhang mit dem Anzug Widmer-Huber und Konsorten betreffend «soziale Wohnpolitik: das Instrument der Mietzinsbeiträge nutzen» schlägt der Regierungsrat vor, die Mietbeiträge künftig

auch an kinderlose Personen zu entrichten. Eine diesbezügliche Totalrevision des kantonalen Mietbeitragsgesetzes war vom 23. August 2023 bis 17. November 2023 in der öffentlichen Vernehmlassung. Die Rückmeldungen aus der Vernehmlassung waren vorwiegend positiv.

Mit Annahme der Initiative «Ja zum echten Wohnschutz», welche die Bevölkerung vor Verdrängung durch Kündigungen und Mietzins schützen will, wurde das Wohnraumförderungsgesetz mit zusätzlichen Bestimmungen zum Wohnraumschutz ergänzt. Seit der Wohnraumschutz Mitte 2022 in Kraft getreten ist, unterliegen Sanierungen, Renovationen und Umbauten sowie Ersatzneubauten einer zusätzlichen Bewilligungspflicht mit anschliessender Mietzinskontrolle.

Mit all diesen Bestimmungen und Massnahmen, also dem gemeinnützigen Wohnungsbau, dem Ausbau der Subjekthilfen und den Wohnschutzbestimmungen werden verschiedene Instrumente genutzt, um Verdrängungseffekte zu unterbinden oder mindestens zu reduzieren.

3. *Ist der Regierungsrat bereit, dafür ein entsprechendes regelmässiges Monitoring mit entsprechendem öffentlichen Reporting aufzubauen (bspw. mit Steuerdaten)?*

Ein flächendeckendes Monitoring gibt es derzeit nicht. Dafür fehlen die gesetzlichen Grundlagen. In ausgewählten Entwicklungsgebieten werden jedoch Veränderungen mittels Monitorings untersucht (vgl. Antwort bei Frage 4).

4. *Welche Massnahmen und/oder Handlungsansätze wurden in diesem Zusammenhang bereits ergriffen?*

Die Kantons- und Stadtentwicklung im Präsidentialdepartement untersucht in ausgewählten Entwicklungsgebieten die Veränderungen in den Quartieren mittels Monitoring. Die Kennzahlenberichte «Monitoring Klybeck-Kleinhüningen» und «Rosental» erscheinen alle fünf Jahre und dienen der Beobachtung von ausgewählten Prozessen. Das Ziel ist, eingeleitete Massnahmen zu überprüfen und den Handlungsbedarf frühzeitig zu erkennen. Das letzte Monitoring für das Gebiet Klybeck/Kleinhüningen wurde 2020 durchgeführt (das nächste folgt im Jahr 2025), jenes für das Rosental 2019 (das nächste folgt Ende 2024). Zum ersten Mal wird dieses Jahr auch ein Monitoring für das St. Johann erarbeitet. Untersucht werden die Themenfelder Bevölkerung, Erwerbsleben und Steuern, Bauen und Wohnen, Bildung und Soziales, Sicherheit sowie Raum und Umwelt.

5. *Welche Massnahmen und/oder Handlungsansätze sind für die Linderung der Verdrängungsgefahr geplant und werden noch folgen?*

Wie unter Frage 2 dargestellt, muss auf den neuen Wohnbauarealen ein Drittel des realisierten Wohnraums preisgünstig sein. Die konkrete Ausgestaltung sowie die gesetzliche Grundlage erfolgen in Zusammenhang mit der Initiative "Basel baut Zukunft", die zurzeit zur Beratung beim Grossen Rat liegt.

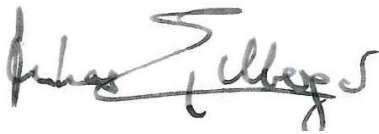
Im Rahmen des Wohnbauprogramms 1'000+ sollen bis 2035 tausend preisgünstige Wohnungen entstehen. Während beim Wohnbauprogramm 1'000+ der Fokus auf dem Wohnungsneubau liegt, bezweckt die neu geschaffene Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel-Stadt insbesondere auch den Erhalt von preisgünstigen Wohnungen im Bestand. Entsprechend dürfte die vom Kanton mit 35 Millionen Franken ausgestattete Stiftung ihr Portfolio kontinuierlich durch den Zukauf geeigneter Immobilien weiter ausbauen. Zurzeit befinden sich 4 Liegenschaften mit 97 Wohnungen und einer Gewerbeinheit in ihrem Portfolio.

Weiter wird eine Erhebung über den neuen Wohnraumschutz noch in diesem Jahr vorliegen und Aufschluss über dessen Wirkung geben.

6. *Wie wird die Öffentlichkeit und insbesondere die lokale Bevölkerung in den betroffenen Quartieren darüber informiert?*

Die Information erfolgt via Webseiten, Newsletter der Verwaltung und der Stadtteilsekretariate sowie über soziale Institutionen wie die IG Wohnen oder den Gassenverein Schwarzer Peter. Mit IG Wohnen läuft zudem ein Pilotprojekt, wonach ältere Menschen und Menschen mit einer Behinderung im Rahmen der Wohnungsvermittlung zusätzlich zu Wohnungsbesichtigungen begleitet und beraten werden. Direktbetroffene, die in der Sozialhilfe in Unterstützung sind, erhalten Hilfestellungen durch ihre fallführende Person. Die demnächst neugeschaffene «Kompetenzstelle Soziales Wohnen» wird in Zukunft konkrete Hilfe für besonders benachteiligte Personen auf dem Wohnungsmarkt gemäss Wohnraumförderungsgesetz leisten.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Lukas Engelberger
Vizepräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin