



An den Grossen Rat

22.5082.02

FD/P225082

Basel, 30. April 2024

Regierungsratsbeschluss vom 30. April 2024

Anzug Beat Braun und Konsorten betreffend «echter Wohnschutz jetzt: Mehr Baslerinnen und Basler zu Wohneigentümer/innen machen»

Der Grosse Rat hat an seiner Sitzung vom 28. April 2022 den nachstehenden Anzug Beat Braun und Konsorten dem Regierungsrat zum Bericht überwiesen:

«Der umstrittene Kauf des Clara-Areals im Kleinbasel durch den Kanton hat heftige Welle geworfen. Tatsächlich ist die Strategie dahinter nicht klar: Wird damit eine Rendite-Anlage im Finanzvermögen angestrebt, stellt sich die Frage, warum der Kanton sein finanzielles Klumpenrisiko kantonaler Wohnungen erhöht. Sollten mit dem Kauf hingegen politische Zwecke verfolgt werden, müsste der Grosse Rat über den Eingang in das Verwaltungsvermögen entscheiden («Widmung»). Dass das Finanzdepartement diese staatspolitisch wichtige Unterscheidung seit siebzehn Jahren nach und nach verwässert, haben die Basler Freisinnigen schon oft kritisiert. Einig dürften sich aber alle Beobachter darin sein, dass das vermehrte - angesichts des kolportiert hohen Preises allenfalls gar aggressive - Auftreten des Kantons am Immobilienmarkt die überhitzten Preise zusätzlich treibt.

Gleichzeitig kann dieser Kauf auch als Chance für einen echten Wohnschutz genutzt werden. Dieser ist letztlich nur dann wirklich garantiert, wenn die Nutzerin oder der Nutzer den «eigenen» Wohnraum auch besitzt: Gehörten theoretisch alle Wohnungen den Nutzenden, wäre ein 100%iger Wohnschutz auch ohne komplizierte Gesetze erreicht. Angesichts der Marktlage können aber immer weniger Baslerinnen und Basler den Traum der eigenen vier Wände verwirklichen. Aus diesem Grund könnte ein neues kantonales Programm «Echter Wohnschutz jetzt» aufgelegt werden: Langjährigen Mieterinnen und Mietern staatlicher Liegenschaften soll ermöglicht werden, die eigene Wohnung nach fairen Konditionen zu erwerben. Dies soll und kann zum einen mit einer gewissen Anrechnung der bisher geleisteten Mietzinsen («Leasing») und zum anderen mit einer Sperrfrist für den Weiterverkauf und/oder mit einem befristeten Vorkaufsrecht des Kantons verbunden werden.

Damit könnte der Kanton erstens dem politisch breit getragenen Ansinnen des «echten» Wohnschutzes gerecht werden, ohne weitere «Schutzbestimmungen» erlassen zu müssen, zweitens über die Zeit sein Anlageportfolio glätten und drittens mehr Familien in Basel langfristig halten.

Die Unterzeichnenden bitten den Regierungsrat, ein solches Programm, seine möglichen Ausgestaltungen und deren Umsetzung, auch in Alternativen, zu prüfen und darüber zu berichten.

Beat Braun, Luca Urgese, Karin Sartorius, Erich Bucher, David Jenny, Andreas Zappalà»

Wir berichten zu diesem Anzug wie folgt:

1. Anliegen des Anzugs

Im Zentrum dieses Anzugs steht die Ansicht, dass «echter Wohnschutz» gemäss «dem politisch breit getragenen Ansinnen» dann umgesetzt werden kann, wenn der Wohnraum im Eigentum der Nutzenden steht. Langfristige Mieterinnen und Mieter von staatlichem Wohnraum sollen diesen deshalb zu fairen Konditionen erwerben können. Die Anzugstellenden bitten den Regierungsrat um Prüfung eines solchen Programms und Berichterstattung.

2. Grund- und Ausgangslage der Bodenpolitik im Kanton Basel-Stadt

2.1 Kantonale Volksinitiative «Neue Bodeninitiative (Boden behalten und Basel gestalten!)»

Am 28. Februar 2016 hat die Basler Stimmbevölkerung die «Neue Bodeninitiative (Boden behalten und Basel gestalten!)» deutlich angenommen. Diese fordert, dass Immobilien, die in Basel-Stadt liegen und im Eigentum der Einwohnergemeinde Basel oder des Kantons stehen, grundsätzlich nicht verkauft werden dürfen. Ein Verkauf ist nur zulässig, wenn sich die Grundstücksfläche im Eigentum des Kantons über einen Zeitraum von fünf Jahren nicht verringert. Die vorgenannten Forderungen haben im Gesetz über den kantonalen Finanzhaushalt (Finanzhaushaltgesetz, SG 610.100) vom 14. März 2012 ihren gesetzlichen Niederschlag gefunden (insbesondere §§ 50 ff.).

2.2 Verfassungsinitiative «Recht auf Wohnen»

Die erhöhte Nachfrage nach Wohnraum hat in Basel die Situation für Wohnungssuchende zunehmend erschwert. Die Initiative «Recht auf Wohnen» forderte daher, dass der Kanton auf Verfassungsebene das Recht auf Wohnen anerkennt. Der Kanton soll Massnahmen treffen, damit Personen, die im Kanton Basel-Stadt wohnen und angemeldet sind, eine Wohnung beschaffen können, die ihrem Bedarf gerecht wird. Dabei soll der Mietzins oder die Kosten die finanzielle Leistungsfähigkeit nicht übersteigen. Die Initiative wurde am 10. Juni 2018 vom Basler Stimmvolk klar angenommen und das «Recht auf Wohnen» in § 11 Abs. 2 lit. c der Verfassung des Kantons Basel-Stadt verankert. Der Regierungsrat hat dieser Forderung mit dem Wohnbauprogramm 1000+ (<https://www.regierungsrat.bs.ch/nm/2019-1000-neue-und-preisguenstige-wohnungen-fuer-den-kanton-basel-stadt-rr.html>) und der öffentlich-rechtlichen Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel-Stadt Rechnung getragen.

3. Aktuelle Situation

3.1 Immobilien im Finanzvermögen

Gemäss § 50a Abs. 1 des Finanzhaushaltgesetzes betreibt der Regierungsrat eine aktive Bodenpolitik, fördert den Erwerb von Immobilien und gibt sie bei Bedarf bevorzugt im Baurecht ab. Immobilien, die im Kanton Basel-Stadt liegen, werden grundsätzlich nicht veräussert. Zulässig ist eine Veräussderung von Immobilien, wenn die Nettoveränderung von vergleichbaren Immobilien jeweils über 5 Jahre ausgeglichen positiv ist (§§ 50b Abs. 1 und 2 Finanzhaushaltgesetz).

Entsprechend befinden sich im Finanzvermögen des Kantons aktuell 300 Liegenschaften, 700 Baurechtsverträge und 400 Pachtparzellen in der Region Basel. Insgesamt gehören dem Kanton Basel-Stadt respektive der Einwohnergemeinde Basel rund 2'600 Wohnungen in Basel-Stadt.

3.2 Immobilienstrategie für das Finanzvermögen

Jeder Verkauf von Grundstücken und Liegenschaften durch den Kanton Basel-Stadt wird einer individuellen Einzelfallprüfung unterzogen, um sicherzustellen, dass die Transaktionen den strategischen Grundsätzen der Immobilienstrategie für das Finanzvermögen entsprechen <https://www.immobiliensbs.ch/themen/strategien/immobilienstrategie-fuer-das-finanzvermoegen/en>. Die Prüfung berücksichtigt wirtschaftliche, ökologische und gesellschaftliche Nachhaltigkeitsaspekte, um die langfristigen Ziele der Raumplanung und die öffentlichen Interessen zu unterstützen. So werden im Grundsatz kleinere Parzellen (Einfamilienhäuser/ Stockwerkeigentum) veräussert, wenn sie sich räumlich isoliert von weiteren kantonalen Parzellen befinden. Von Bedeutung ist zudem die Zone, in welcher sich die Parzelle befindet und welche Nutzungen in dieser durch den Kanton rentabel realisiert werden können. Ebenso können «Liebhaberobjekte» für einen Verkauf in Frage kommen. Dies insbesondere dann, wenn für deren Bewirtschaftungen ein unverhältnismässig hoher Aufwand notwendig ist.

4. Beurteilung des Anliegens

Mit der deutlichen Annahme der «Neuen Bodeninitiative (Boden behalten und Basel gestalten!)» forderte die Basler Stimmbevölkerung den Regierungsrat auf, eine aktive Bodenpolitik zu betreiben, d.h. Immobilien zu erwerben und bei Bedarf bevorzugt im Baurecht abzugeben. Dabei steht nicht alleine die Rendite einer Immobilie im Zentrum, sondern vielmehr die Forderung der Basler Bevölkerung, knappen Wohnraum im Kanton langfristig zu erhalten. Diesem gesellschaftspolitischen Willen hat der Regierungsrat bei der Bewirtschaftung und Entwicklung von kantonalen Immobilien Rechnung zu tragen (siehe auch § 50 Abs. 4 Finanzhaushaltsgesetz).

Angesichts der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt im Kanton Basel-Stadt hat der Regierungsrat im Rahmen der Umsetzung des Verfassungsartikels “Recht auf Wohnen” spezifische Zielwerte für bestimmte Kategorien von Mietwohnungen festgelegt. Dieser Schritt zielt darauf ab, die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum zu verbessern und die Wohnsituation für die Bevölkerung zu erleichtern. Konkret soll der Anteil an preisgünstigen Wohnungen der öffentlichen Hand, Genossenschaftswohnungen sowie einer öffentlich-rechtlichen Stiftung von heute 13,5% auf 17% im Jahr 2035 und auf 25% im Jahr 2050 gesteigert werden (Ratsschlag Nr. 20.0183.01 vom 18. März 2020).

Der Kauf des Clara-Areals im Kleinbasel ist Ausdruck der vorgenannten aktiven Bodenpolitik und setzt den im Jahr 2018 zum Ausdruck gebrachten Willen der Basler Stimmbevölkerung nach Erhalt von preisgünstigem Wohnraum im Kanton um.

Der Verkauf von einzelnen Wohnungen an Mietende würde zudem die Unterteilung der entsprechenden Liegenschaften in Stockwerkeigentum bedingen. Dies hat folgende Nachteile:

- Die Fragmentierung des Eigentums reduziert den Skalierungseffekt und führt zu einer Kostensteigerung. Skalierungseffekt bedeutet, dass die Kosten pro Einheit sinken, wenn eine Vielzahl von Wohnungen in derselben Liegenschaft renoviert bzw. saniert und eine kostengünstigere Bewirtschaftung erzielt wird. Eine solche Bewirtschaftung wirkt sich indirekt auf die Höhe der Mietzinsen aus, was wiederum einem breiteren Teil der Bevölkerung zugutekommt.
- Die Aufteilung der Liegenschaften in Stockwerkeigentum erschwert die Durchführung von grosszyklischen Sanierungsmassnahmen, weil die Kosten für Sanierungen von sämtlichen Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümern gemeinsam getragen werden und in vielen Fällen die Erneuerungsfonds unzureichend geöffnet sind.
- Die Aufteilung von Liegenschaften in Stockwerkeigentum kann energetische Sanierungen zur Erreichung der CO₂-Neutralität erschweren, verteuern und unter Umständen auch unmöglichen. Energetische Massnahmen haben neben positiven ökologischen Effekten auch zur Folge, dass sich die steigenden Energiepreise weniger gravierend auf Mietende auswirken.

5. Fazit

Ein Verkauf von Wohnungen an Mietende ohne fortlaufenden Erwerb zusätzlicher Grundstücksflächen ist ohne Gesetzesänderung nicht realisierbar. Ein fortwährender Verkauf würde langfristig zu weniger Mietobjekten auf dem Markt führen, dies insbesondere zum Nachteil von finanzschwächeren Mietenden, die sich den Kauf einer Wohnung nicht leisten können und weiterhin auf bezahlbare Mietwohnungen angewiesen sind. Das Basler Stimmvolk hat sich ausdrücklich gegen eine solche Politik ausgesprochen. Der Regierungsrat ist überzeugt von der Bodenpolitik Basel-Stadt und setzt diese aktiv um. Diese fördert eine nachhaltige, wirtschaftliche und ökologische Bodennutzung ohne kommenden Generationen den bereits knapp bemessenen Spielraum weiter einzuengen. Der Regierungsrat betrachtet daher ein «Programm für einen Verkauf von im Eigentum des Kantons stehenden Mietobjekten an langjährige Mietende» als nicht zielführend.

6. Antrag

Aufgrund dieses Berichts beantragen wir, den Anzug Beat Braun und Konsorten betreffend «echter Wohnschutz jetzt: Mehr Baslerinnen und Basler zu Wohneigentümer/innen machen» abzuschreiben.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Lukas Engelberger
Vizepräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin