

## Schriftliche Anfrage betreffend die Rolle der Immobilien Basel-Stadt im kantonalen Wohnungsmarkt

24.5370.01

Die Wohnungsmarktsituation im Kanton Basel-Stadt ist angespannt, was sich in steigenden Mieten und Immobilienpreisen widerspiegelt. Insgesamt gibt es wenig Leerstand, und die Nachfrage nach Wohnraum übersteigt das Angebot. Neben den Krankenkassenprämien sind die Mieten für viele Haushalte eine zunehmende Belastung.

Die Wohnpolitik in Basel-Stadt ist ein intensiv diskutiertes Thema. Die Frage, wie bezahlbarer Wohnraum langfristig ermöglicht und in welchem Umfang gesichert werden kann und soll, ist Teil dieser Debatte. Das vom Volk angenommene Wohnschutzgesetz, das die Mietpreisentwicklung drosseln und damit bezahlbaren Wohnraum sichern soll, zeigt Nebenwirkungen. Das Investitionsvolumen ist merklich zurückgegangen. Das Schaffen von neuem Wohnraum, was den Markt deutlich entspannen würde, wird verzögert. Deshalb wird derzeit über die Lockerung des Wohnschutzgesetzes diskutiert. Der Regierungsrat hat seinerseits angekündigt, die Verordnung zum Wohnschutzgesetz anzupassen, damit die Umsetzung praktikabler wird.

Stark im Fokus der Diskussion stehen private Investor\*innen und staatliche Regularien, mit denen diese Investor\*innen zu moderaten Sanierungen bei möglichst gleichbleibenden Mietzinsangeboten bewegt, resp. gezwungen werden sollen.

Kaum diskutiert ist die Rolle der Immobilien Basel-Stadt (IBS) im Wohnungsmarkt von Basel-Stadt. Sie ist die kantonale Organisation, die für die Verwaltung, Bewirtschaftung und Entwicklung der Immobilien des Kantons zuständig ist. Angesiedelt ist die IBS beim Finanzdepartement. Die Immobilien Basel-Stadt (IBS) verwaltet mehrere Tausend Wohnungen auf Kantonsgebiet. Diese Wohnungen sind Teil des umfangreichen Immobilienportfolios des Kantons Basel-Stadt, das neben Wohnraum auch Gewerbeimmobilien und öffentliche Gebäude umfasst.

Vor diesem Hintergrund bittet der Unterzeichnende den Regierungsrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Grundlage: Auf welcher Grundlage werden die Mieten von privaten und geschäftlichen Liegenschaften berechnet, die von der IBS verwaltet werden? Welche Überlegungen fließen zudem in die Mietpreisgestaltung ein? Welche Ziele verfolgt die IBS mit ihrer Strategie bei der Vermietung?
2. Angebot: Wie viele Wohnungen werden von der IBS im Kanton Basel-Stadt angeboten und vermietet? Wie positioniert sich das Mietangebot des Kantons im Wohnungsmarkt?
3. Rendite: Wie hoch ist die durchschnittliche Rendite aus den Vermietungen der Immobilien des Kantons? In welchem Prozentbereich bewegen sich die Renditen (Minimalrendite in Prozent, maximale Rendite in Prozent)?
4. Mieter\*innenwechsel: Bewegen sich die Mietzinsen bei Mieter\*innen-Wechsel ausnahmslos im gesetzlichen Rahmen? Hält sich die IBS ausnahmslos an die Formularpflicht? In welchen Bereichen können die gesetzlichen Rahmenbedingungen in Bezug auf die Mietzinserhöhungen bei Mieterwechsel nicht eingehalten werden?
5. Rolle: Welche Rolle spielt die IBS mit ihrem Wohnungsangebot im Wohnungsmarkt von Basel-Stadt hinsichtlich bezahlbaren Wohnraums? Liegt mit dem kantonalen Wohnungsangebot ein Potenzial brach, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen?
6. Perspektive: Welche finanziellen Konsequenzen hätte die Transformation sämtlicher kantonalen Wohnungen in Kostenmiete auf a) die Rendite (bitte in Prozent und die Gesamtsumme über alle Immobilien, die als Wohnungen vermietet werden) und b) auf den Anteil von Mietangeboten in Kostenmiete im Kanton Basel-Stadt?

Niggi Rechsteiner