



An den Grossen Rat

24.5370.02

FD/P245370

Basel, 20. November 2024

Regierungsratsbeschluss vom 19. November 2024

Schriftliche Anfrage Niggi Daniel Rechsteiner betreffend «die Rolle der Immobilien Basel-Stadt im kantonalen Wohnungsmarkt»

Das Büro des Grossen Rates hat die nachstehende Schriftliche Anfrage Niggi Daniel Rechsteiner dem Regierungsrat zur Beantwortung überwiesen:

«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 Miet-zinsangeboten 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 (Minimal-rendite 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»

Wir beantworten diese Schriftliche Anfrage wie folgt:

1. Ausgangslage

Das Portfolio des Finanzvermögens wird gemäss den kantonalen finanzrechtlichen Vorgaben bewirtschaftet. Das Immobilienmanagement des Finanzvermögens richtet sich nach § 50 des Finanzhaushaltsgesetzes (Gesetz über den kantonalen Finanzhaushalt, SG 610.100) vom 14. März 2012 zur Erzielung einer angemessenen Rendite unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen, ökologischen und gesellschaftlichen Nachhaltigkeit.

2. Zu den einzelnen 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?*

Für die Vermietung und Bewirtschaftung der Liegenschaften im Finanzvermögen gilt das Prinzip der Gleichbehandlung und der Nicht-Diskriminierung. Der Kanton verfolgt eine faire Mietzinspolitik, berücksichtigt dabei wirtschaftliche sowie soziale Aspekte und kommuniziert offen und transparent gegenüber Kunden, Partnern und der Öffentlichkeit.

Die Mietzinse orientieren sich an den geltenden rechtlichen und marktwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, der Orts- und Quartierüblichkeit auf Grundlage laufender branchenüblicher Marktanalysen (Makro- und Mikrolage), der laufenden Mietzinsentwicklung, Bestimmungen des Obligationenrechts, der Situierung im Gebäude, etc.

Im Portfolio des Finanzvermögens befinden sich 2'632 Wohnungen, was rund 2.3% des gesamten Wohnungsbestands im Kanton Basel-Stadt entspricht (Stand 2023). Damit wird deutlich, dass der Kanton auf dem Basler Wohnungsmarkt keinen wesentlichen Einfluss auf die Mietzinslandschaft ausüben könnte. Seine Rolle ist in erster Linie die eines Beispielgebers. Mit Pilotprojekten und strategischen Initiativen will der Kanton Vorbild für andere Akteure auf dem Wohnungsmarkt sein. Die Leitlinien dazu sind in der Immobilienstrategie für das Finanzvermögen (die Strategie kann auf der kantonalen Internetseite (www.bs.ch) heruntergeladen werden) und den Legislaturzielen des Kantons festgelegt. Mit dem Jahresbericht des Finanzvermögens sowie Medienmitteilungen und auf der Website von IBS wird dazu berichtet (die Jahresberichte des Finanzvermögens können auf der kantonalen Internetseite (www.bs.ch) heruntergeladen werden).

3. *Rendite: Wie hoch ist die durchschnittliche Rendite aus den Vermietungen der Immobilien des Kantons? In welchem Prozentbereich bewegen sich die Renditen (minimale Rendite in Prozent, maximale Rendite in Prozent)?*

Renditekennzahlen und die Wertentwicklung der Liegenschaften im Finanzvermögen werden jeweils mit dem Jahresbericht publiziert. Per 2023 erzielten die Liegenschaften eine Netto-Cashflow-Rendite von 1.9% (siehe Jahresbericht Finanzvermögen, Seite 19). Dem Jahresbericht können auch weitere Kennzahlen entnommen werden.

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?*

Die rechtlichen Vorgaben im Rahmen eines Mieterwechsels/eines Mieterinnenwechsels und bei Mietzinsanpassungen werden eingehalten.

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?*

Im Zuge der wohnpolitischen Entwicklungen der letzten Jahre ist der Bedarf an preisgünstigen Wohnungen gestiegen. Dazu hat der Regierungsrat verschiedene Initiativen lanciert.

Mit dem 2019 vom Regierungsrat beschlossenen Wohnbauprogramm 1000+ will der Kanton bis 2035 rund 1000 neue preisgünstige Wohnungen im Finanzvermögen erstellen. Die entsprechenden Wohnungen werden unter anderem dem partnerschaftlichen Mietvertrag Plus unterstellt oder direkt an die Sozialhilfe vermietet. Der Mietvertrag Plus sieht vor, dass bei Erfüllung von Vorgaben betreffend Einkommen, Vermögen und Belegung der Wohnung ein Rabatt von 20% auf eine vergleichbare Nettomarktmiete gewährt wird. Zugrunde liegt dabei die sogenannte «Basler Kostenmiete». Analysen zeigen, dass eine Kostenmiete durchschnittlich rund 20% unter einer quartiers- und ortsüblichen Marktmiete zu liegen kommt. Von den Eigenentwicklungen im Wohnbauprogramm 1000+ kann an dieser Stelle beispielhaft unter anderem das Wohn- und Geschäftsgebäude VoltaOst mit rund 100 preisgünstigen Quartier- und Sozialwohnungen sowie weiteren 35 Studios für Studierende genannt werden. Mit dem Projekt «Vita Volta» auf dem Baufeld 5 auf dem Areal VoltaNord entstehen zudem weitere rund 160 preisgünstige Wohnungen. Weitere Entwicklungen in den kommenden Jahren sind unter anderem beim Walkeweg, auf Rosental Mitte und im Hafengebiet vorgesehen.

Eine weitere Initiative ist das Programm «Sicheres Wohnen im Alter». Dieses richtet sich an über 65-jährige Mieterinnen und Mieter von Wohnungen, die von IBS oder der Gebäudeversicherung des Kantons Basel-Stadt bewirtschaftet werden. Die betroffenen Mietenden können innerhalb der Portfolios des Finanzvermögens, der PKBS und der Gebäudeversicherung des Kantons Basel-Stadt in eine kleinere und altersgerechtere Wohnung ziehen und dabei auch betreffend Mietzins profitieren. Denn der neue Nettomietzins wird anhand einer fixen Formel auf Basis des bisherigen Nettomietzins berechnet – vorausgesetzt, dass die neue Wohnung eine mindestens 10% kleinere Mietfläche als die bisherige Wohnung aufweist. Die frei werdenden, grösseren Wohnungen kommen dadurch wiederum Familien oder grösseren Haushalten zu Gute.

Ein weiteres indirektes Mittel zur Sicherung von preisgünstigem Wohnraum im Kanton ist eine aktive Bodenpolitik und damit die Abgabe von Grundstücken und Liegenschaften des Finanzvermögens im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger. Der Bestand an Genossenschaftswohnungen im Kanton Basel-Stadt hat von 11'709 per 2020 auf 12'240 per Ende 2022 zugenommen. Dabei spielt vor allem die Entwicklung auf dem Westfeld eine wichtige Rolle, in den nächsten Jahren

kommen rund 900 neue Wohnungen gemeinnütziger Wohnbauträger auf Grundstücken im Finanzvermögen dazu. Hierbei sind Baurechtsabgaben für Genossenschaften wie zum Beispiel auf dem Areal VoltaNord («Lysbüchel Areal») (Baufeld 4 für rund 200 Wohnungen) und dem Walkeweg (Baufeld A für rund 160 Wohnungen) zu nennen.

Hinzu kommen nicht prognostizierbare Immobilienkäufe, wie zum Beispiel der Kauf des «Clara-Areals» im Jahr 2022 mit rund 200 Wohnungen. Dieser Kauf diene ebenfalls der Sicherung von preisgünstigen Mieten.

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?*
- a) Die finanzielle Konsequenz einer Transformation sämtlicher Wohnungen im Finanzvermögen in das «Basler Kostenmietmodell» kann grob abgeschätzt werden. Analysen zeigen, dass eine Kostenmiete durchschnittlich rund 20% unter einer quartiers- und ortsüblichen Marktmiete zu liegen kommt. Gleichzeitig lässt sich feststellen, dass langjährige Mietverhältnisse sich bereits heute deutlich unter einer quartiers- und ortsüblichen Marktmiete befinden. Entsprechend kann grob davon ausgegangen werden, dass die finanzielle Konsequenz einer Transformation sämtlicher Wohnungen im Finanzvermögen in Kostenmiete zu einem Mietzinsverzicht zwischen 10% und 20% der jährlichen Wohnungsmieterträge führen würde. Bei einem Jahresmietertrag für Wohnen von 38 Mio. Franken im Finanzvermögen entspräche dies einem Verzicht zwischen 3.8 Mio. und 7.6 Mio. Franken pro Jahr. Ferner ist aufgrund des tieferen Mietzinspotenzials von einer Abwertung der Immobilien im Finanzvermögen im dreistelligen Millionenbereich auszugehen. Zu Bedenken gilt es allerdings, dass sich insbesondere die Wohnungen im höheren Segment für eine Vermietung in Kostenmiete nur bedingt eignen.
- b) Ausgehend vom Bestand an Genossenschaftswohnungen (in Kostenmiete vermietet) von 12'240 per Ende 2022 würde mit den zusätzlichen 2'632 Wohnungen von IBS der Anteil von 10.7% auf rund 13% am Gesamttotal der Wohnungen in BS steigen.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Conradin Cramer
Regierungspräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin