



An den Grossen Rat

24.5473.02

PD/P245473

Basel, 15. Januar 2025

Regierungsratsbeschluss vom 14. Januar 2025

Schriftliche Anfrage René Brigger betreffend Zweitwohnungsanteil in Basel gemäss Bundesamt für Raumentwicklung ARE

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

«Gemäss jährlicher Statistik des ARE hatte die Stadt Basel Ende 2019 einen Zweitwohnungsanteil von 12,7%. Die Stadt Zürich im Vergleich 9,1%. In der aktuellen Statistik Ende 2023 ist der Anteil der Zweitwohnungen in der Stadt Basel (von total gut 104'000 Wohneinheiten) nur leicht auf 11,9% gesunken (somit total gut 12'000 Zweitwohnungen). Der Anteil der Stadt Zürich ist von den vorerwähnten 9,1% immerhin auf 5,3% gesunken. In Kenntnis der Antwort des Regierungsrates vom Dezember 2020 (20.5350.02) zu einer analogen Anfrage ist heute festzustellen, dass nach vier Jahren zumindest in der Stadt Basel keine relevante Verringerung des Zweitwohnungsanteils vorliegt. Dies im Gegensatz zur Stadt Zürich. Die Erhebungsschwierigkeiten sind dem Anfragenden bekannt. Immerhin hat das ARE eine Methode entwickelt, diese Zweitwohnungen schweizweit gleich zu erheben. Dies kann m. E. nicht als "pauschal" bezeichnet werden resp. die Differenzen zur kantonalen Statistik sind zumindest näher zu erklären und zu substantiieren. Offenbar besteht eine Differenz in der kantonalen zur eidgenössischen Statistik bei der Zählweise der Zweitwohnungen bei den Wochenaufenthaltern. Im Jahre 2019 waren dies offenbar ca. 1'000 Wohneinheiten. Es verbleiben dann immer noch über 11'000 Wohnungen, welche Ende 2023 gemäss Bundesamt als Zweitwohnungen gelten (davon ausgehend, dass die Grösse "Wochenaufenthalter" in ungefähr gleichblieb). Die Zahlen sind relativ konstant resp. im Vergleich zur Stadt Zürich nach wie vor hoch.

Ich frage daher die Regierung an:

1. Gibt es mittlerweile bessere kantonale Erhebungen/Angaben, welche diese gut 11'000 Zweitwohnungen (ohne Wochenaufenthalter) in Basel erklären können resp. Um welche es sich um Zweitwohnungen im engeren Sinn handelt?
2. Wieso ist in der vergleichbaren Stadt Zürich der Zweitwohnungsanteil (nach ARE) in den letzten vier Jahren massiv gesunken (-42 %) und in der Stadt Basel praktisch gleichgeblieben (- 6 %)?
3. Ist die Regierung auch der Ansicht, dass die wichtige Grösse der Zweitwohnungen nach Bundesrecht/ARE richtig ist und vor allem mit der kantonalen Statistik ("keine Erstwohnungen") ab- resp. anzugleichen ist?
4. Wo liegen aktuell die Unterschiede dieser beiden Statistiken? Welche Kategorien der "Nicht Erstwohnungen" liegen in Basel vor und wie sind diese jeweils zu gewichten (Anzahl, zumindest geschätzt)?

René Brigger»

Wir beantworten diese Schriftliche Anfrage wie folgt:

1. *Gibt es mittlerweile bessere kantonale Erhebungen/Angaben, welche diese gut 11'000 Zweitwohnungen (ohne Wochenaufenthalter) in Basel erklären können resp. um welche es sich um Zweitwohnungen im engeren Sinn handelt?*

Die Datengrundlage im Kanton hat sich nicht verändert. Die Nutzungsart einer Wohnung ist gemäss Art. 2 Abs. 3 ZWG (Bundesgesetz über Zweitwohnungen, SR 702 vom 20. März 2015) nach wie vor nicht meldepflichtig. Da der Anteil Zweitwohnungen in der Stadt Basel deutlich unter dem Wert von 20% gemäss ZWG liegt, wird auf eine exakte Erhebung der Erstwohnungen gleichgestellten Wohnungen verzichtet. Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen sind beispielsweise Wohnungen, die von einem Privathaushalt dauernd bewohnt werden, der im gleichen Gebäude eine andere Wohnung dauernd bewohnt, oder auch Wohnungen, die rechtmässig vorübergehend anders als zum Wohnen genutzt werden. Es gibt also keine genaueren Angaben zu Zweitwohnungen «im engeren Sinne».

2. *Wieso ist in der vergleichbaren Stadt Zürich der Zweitwohnungsanteil (nach ARE) in den letzten vier Jahren massiv gesunken (-42 %) und in der Stadt Basel praktisch gleichgeblieben (- 6 %)?*

Der Rückgang des Zweitwohnungsanteils gemäss ARE ist methodisch begründet. Vor vier Jahren wurden für die Gemeinde Zürich vom ARE noch keine Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen berücksichtigt, in der letzten ausgewiesenen Statistik sind es über 10'000 derartige Wohnungen. Dies führte zu dem starken Rückgang des Zweitwohnungsanteils in der Stadt Zürich auf 5.3%. In der Stadt Basel sind es gemäss ARE inzwischen über 2'000 Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen, womit der Anteil auf Zweitwohnungen auf 11.9% gesunken ist.

Dabei ist die Vergleichbarkeit des Zweitwohnungsanteils zwischen den Städten nur eingeschränkt möglich, da die Höhe des Anteils abhängig ist von der regionalen Erfassungsmethodik. Der Grund für die tiefere Zweitwohnungsquote in der Stadt Zürich liegt an der detaillierteren statistischen Erfassung. Das Statistische Amt der Stadt Zürich ermittelt im Rahmen der jährlich stattfindenden Leerwohnungszählung differenzierte Informationen zu Wohnungen, welche gemäss Einwohnerregister nicht mit einer meldepflichtigen Person belegt sind.¹ Damit werden potentiell mehr den Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen (z. B. Dienstwohnungen) identifiziert. Entsprechend ist der Zweitwohnungsanteil in Zürich stärker gesunken als in Basel.

Der zeitliche Verlauf der Zweitwohnungsquote des ARE ist aus methodischen Gründen für die beiden Stadtgemeinden deshalb nicht als tatsächliche Entwicklung des Anteils von Zweitwohnungen zu verstehen.

In anderen Städten der Schweiz ist die Höhe des Zweitwohnungsanteils gemäss ARE vergleichbar oder gar höher als in der Stadt Basel. Er beträgt in Bern 13.3%, in Genf 18.4%, in Lausanne 12.1%, in Lugano 14.8%, in Luzern 10.2%, in St. Gallen 14.8% und in Winterthur 7.1%.²

3. *Ist die Regierung auch der Ansicht, dass die wichtige Grösse der Zweitwohnungen nach Bundesrecht/ARE richtig ist und vor allem mit der kantonalen Statistik ("keine Erstwohnungen") ab- resp. anzugleichen ist?*

Das Statistische Amt publiziert keine Zweitwohnungsquote. Zuständig für die Ermittlung der Zweitwohnungsquoten der Gemeinden ist das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), es nutzt dafür die Daten des Bundesamts für Statistik (BFS), welches sie wiederum von den Kantonen beziehungsweise Gemeinden bezieht. Die einzige offizielle Zweitwohnungsnummer einer Gemeinde wird

¹ Ausführlicher Artikel des Statistischen Amtes der Stadt Zürich zu Zweitwohnungen und Apartments vom 16. November 2023: [Wachsende Zahl von Zweitwohnungen und Apartments - Stadt Zürich](#).

² Quelle: ARE, Stand 3. Quartal 2024.

vom ARE berechnet. Das ARE verwendet dafür auch Datenquellen, die dem Statistischen Amt Basel-Stadt nicht zur Verfügung stehen. Die in der Beantwortung der Schriftlichen Anfrage René Brigger betreffend «Senkung des Zweitwohnungsanteils von 12.7% in Basel» (20.5350) genannte Zahl ist kein Äquivalent, sondern es handelt sich um die vom Statistischen Amt ausgewiesene Zahl der unbelegten Wohnungen in Basel.

Eine Angleichung ist methodisch nicht erstrebenswert und mit der jetzigen Datenlage operativ nicht umsetzbar. Das Statistische Amt Basel-Stadt arbeitet allerdings laufend an Massnahmen, um die unbelegten Wohnungen mit verfügbaren Daten besser differenzieren zu können. Eine bessere Identifikation von Erstwohnungen gleichgestellten Wohnungen würde die vom ARE ausgewiesene Zweitwohnungsquote für Basel-Stadt reduzieren.

4. *Wo liegen aktuell die Unterschiede dieser beiden Statistiken? Welche Kategorien der "Nicht Erstwohnungen" liegen in Basel vor und wie sind diese jeweils zu gewichten (Anzahl, zumindest geschätzt)?*

Mit den beim Statistischen Amt vorhandenen Datenquellen kann die Auswertung des ARE nicht vollständig repliziert werden, unter anderem weil der Bund eine andere Bevölkerungsgrundlage (ständige Wohnbevölkerung gemäss STATPOP) in seine Berechnung der Zweitwohnungsquote einfließen lässt.

In Basel-Stadt liegt nur für einen kleinen Teil der unbelegten Wohnungen eine Nutzungsart gemäss Art. 2 Abs. 3 ZWG vor. Für den Grossteil der unbelegten Wohnungen, die unter anderem auf die hohe Fluktuation auf dem Wohnungsmarkt in Basel-Stadt zurückzuführen sind, existieren weder Angaben zur Nutzungsart noch Schätzungen hinsichtlich der jeweiligen Häufigkeit. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass ein bedeutender Teil dieser unbelegten Wohnungen nur vorübergehend leer steht und die Anzahl von tatsächlichen Zweitwohnungen deutlich kleiner ist als die Zahl der unbelegten Wohnungen.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Conradin Cramer
Regierungspräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin