



An den Grossen Rat

25.5301.02

PD/P255301

Basel, 3. September 2025

Regierungsratsbeschluss vom 2. September 2025

Schriftliche Anfrage Bülent Pekerman betreffend «Wohnraum blockiert? Zur Wohnflächenverteilung zwischen Alt und Jung»

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

«Der Wohnungsmarkt im Kanton Basel-Stadt ist angespannt. Junge Familien haben zunehmend Schwierigkeiten, erschwinglichen Wohnraum zu finden, insbesondere im Eigentumssegment. Gleichzeitig nimmt die Eigentumsquote bei älteren Menschen kontinuierlich zu. Gemäss aktuellen Zahlen aus einem Artikel¹ der bzBasel vom 7. Juni 2025 besitzt heute rund die Hälfte der Rentner:innen in der Schweiz Wohneigentum. Besonders auffällig ist das Wachstum bei Personen über 76 Jahren. Zudem zeigen Studien, dass viele ältere Menschen deutlich mehr Wohnfläche beanspruchen, als sie benötigen. Rund ein Viertel empfindet das eigene Zuhause als zu gross, aber 70 Prozent möchten dennoch nicht in eine kleinere Wohnung umziehen. Die Gründe hierfür sind emotionale Bindung, fehlende passende Alternativen sowie finanzielle und organisatorische Hürden. Infolgedessen blockieren geräumige, oft zentrumsnahe Wohnungen weiterhin das Marktangebot, während junge Familien leer ausgehen.

Vor diesem Hintergrund bitte ich den Regierungsrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Welche Erkenntnisse hat der Regierungsrat zur Entwicklung der Wohneigentumsquote im Kanton Basel-Stadt, insbesondere im Vergleich zwischen älteren Menschen (ab 65 Jahren) und jungen Familien (bis 45 Jahre)?
2. Verfügt der Regierungsrat über Erkenntnisse zur Wohnsituation ehemaliger Familienhaushalte, in denen nach dem Auszug der Kinder weiterhin ein oder zwei Personen in grossen Wohnungen leben? Falls ja, welche Auswirkungen hat dies auf den Wohnflächenverbrauch im Kanton?
3. Teilt der Regierungsrat die in Studien und Medien geäusserte Einschätzung, dass sich hier ein generationenbedingtes Ungleichgewicht beim Zugang zu Wohneigentum etabliert hat? Falls ja, welche gesellschafts- oder wohnbaupolitischen Folgen ergeben sich daraus?
4. Plant der Regierungsrat im Sinne einer langfristigen Wohnraumpolitik, die Umverteilung von überversorgtem zu unterversorgtem Wohnraum aktiv zu fördern? Etwa durch Anreizsysteme für altersgerechtes Downsizing?
5. Sieht der Regierungsrat Potenzial, das Modell «Sicheres Wohnen im Alter» auf weitere Träger-schaften – etwa gemeinnützige Bauträger oder private Vermietende – auszuweiten, um zusätzliche Umzugsanreize für ältere Menschen zu schaffen?

¹

<https://www.bzbasel.ch/wirtschaft/immobilien-immer-mehr-rentner-besitzen-wohnungen-junge-familien-gehen-leer-aus-ld.2780179>

6. Welche Rolle sieht der Regierungsrat für gemeinnützige Wohnbauträger im Umgang mit dieser Herausforderung? Könnten beispielsweise spezifische Altersabstufungen bei Wohnungszuteilungen oder Tauschmodelle unterstützt werden?
7. Wie schätzt der Regierungsrat die Akzeptanz sogenannter „Tauschplattformen“ oder Wohnraumvermittlungen ein, bei denen gezielt ältere Menschen mit übersorgtem Wohnraum und junge Familien mit Wohnbedarf zusammengebracht werden?
8. Gibt es aus Sicht des Regierungsrates rechtliche oder politische Hindernisse, um eine gerechtere Verteilung von Wohnraum generationenübergreifend stärker zu fördern, beispielsweise durch steuerliche Anreize, Priorisierung in Vergabeverfahren oder Quartierentwicklung?
9. Last but not least: Wird das Thema Wohnen im Alter im Kanton Basel-Stadt basierend auf dem demographischen Wandel als Teil einer übergeordneten Raum- und Stadtentwicklungsstrategie berücksichtigt? Gibt es dazu eine spezifische kantonale Strategie oder entsprechende Planungen? Falls nein: Aus welchen Gründen wurde bislang darauf verzichtet? Falls ja: Welche Schwerpunkte setzt diese Strategie und wie wird sie konkret umgesetzt?

Bülent Pekerman»

Wir beantworten diese Schriftliche Anfrage wie folgt:

1. Einleitung

Angesichts des tiefen Wohnungsleerstands beschäftigt die Gesellschaft das Thema der gerechten Wohnflächenverteilung zwischen der älteren Bevölkerung und Familien. In den letzten Jahren hat der Regierungsrat verschiedene schriftliche Anfragen zum Wohnflächenverbrauch beantwortet. Es sind dies die schriftlichen Anfragen von Tim Cuénod betreffend «der besseren Auslastung des Wohnraums» (Schreiben Nr. 17.5010.02 des Regierungsrates vom 24. Mai 2017), von Johannes Sieber betreffend «Wohnraumförderung durch Ausbau der Unterstützung bei Planung und Umsetzung der persönlichen altersgerechten Wohnform» (Schreiben Nr. 23.5266.02 des Regierungsrates vom 5. Juli 2023), von Salome Bessenich betreffend «Entwicklung des Wohnflächenverbrauchs bei Ersatzneubauten in Basel» (Schreiben Nr. 24.5033.02 des Regierungsrates vom 17. April 2024) und von Tim Cuénod betreffend «der kantonalen Unterstützung bei Umzügen älterer Menschen» (Schreiben Nr. 24.5394.02 des Regierungsrates vom 4. Dezember 2024). In der vorliegenden Anfrage geht es auch um die intergenerationelle Verteilung von Wohneigentum.

1.1 Herausforderungen eines Umzugs für ältere Menschen

Eine Studie der ZHAW² weist darauf hin, dass mit zunehmendem Alter die Umzugsrate sinkt und dass dies schon früher so war. Die Verkleinerung des Haushalts ist gerade für ältere Personen ein emotional und kräftezehrender Prozess. Dieser ist oft nur mit der tatkräftigen Unterstützung vertrauter Menschen möglich.

Der Kanton Basel-Stadt hat bereits verschiedene Projekte lanciert oder gefördert, um die Hürden eines Umzugs zu überwinden. So unterstützt IG Wohnen Personen bei Bedarf beim Finden einer passenden Wohnung, Pro Senectute hilft älteren Personen beim Wohnungsumzug, und Immobilien Basel-Stadt bietet für ihre Mieterinnen und Mieter ab 65 Jahren die Teilnahme am Programm «Sicheres Wohnen im Alter» an. Im Rahmen eines durch den Kanton finanzierten Pilotprojekts hat IG Wohnen zudem für ältere Personen die Begleitung bei einer Wohnungsbesichtigung angeboten. Die begleiteten Personen waren sehr zufrieden mit diesem Angebot, jedoch haben es wenige ältere Personen genutzt.

² Lehner, S., Hohgardt, H. (2025): Wohnmobilität neu denken. Zwischen individueller Entscheidung und strukturellen Rahmenbedingungen. Bundesamt für Wohnungswesen, Bern

1.2 Gründe für den Erwerb von Wohneigentum und Alternativen

Gemäss der oben zitierten Studie der ZHAW streben 65 Prozent – unabhängig davon, ob sie Mietende oder Eigentümerinnen und Eigentümer sind – über kurz oder lang Wohneigentum an. Die wichtigsten Gründe dafür sind langfristige Stabilität und Unabhängigkeit.

Der Kanton Basel-Stadt fördert mit verschiedenen im Wohnraumfördergesetz verankerten Massnahmen Wohnbaugenossenschaften und ihre Tätigkeiten. Zum einen bieten diese oftmals familienfreundliche und zahlbare Wohnungen an. Zum anderen können Genossenschaftswohnungen vielfach auch das oben erwähnte Bedürfnis nach langfristiger Stabilität abdecken.

2. Zu den einzelnen Fragen

1. Welche Erkenntnisse hat der Regierungsrat zur Entwicklung der Wohneigentumsquote im Kanton Basel-Stadt, insbesondere im Vergleich zwischen älteren Menschen (ab 65 Jahren) und jungen Familien (bis 45 Jahre)?

Das Statistische Amt Basel-Stadt verwendet die eidgenössische Strukturerhebung als Datenquelle für die Berechnung der Wohneigentumsquote analog zum Bundesamt für Statistik. Da dies eine Stichprobenerhebung ist, unterliegen die Resultate einer stichprobenbedingten Unsicherheit. Gemäss Hochrechnungen für den Kanton Basel-Stadt hat sich die Wohneigentumsquote im Zeitraum zwischen 2010 und 2023 von 14 Prozent auf 16 Prozent erhöht. Ältere Daten weisen darauf hin, dass die Quote auch längerfristig eine leicht steigende Tendenz zeigt. Für die detailliertere Auswertung der Daten wird auf gepoolte Stichproben zurückgegriffen, das heisst, dass die Stichproben der Jahre 2010–2014 und 2019–2023 zusammengezogen werden.

Differenziert nach dem Alter der in einem Haushalt wohnhaften Personen zeigen sich in Abbildung 1 grössere Unterschiede. Haushalte mit Personen unter 25 Jahren und mit Personen von 45-64 Jahren (Familien mit Eltern im mittleren Alter) sowie Haushalte mit Personen im Alter von 45-64 Jahren und im Alter von 65 Jahren und mehr haben jeweils die höchsten Wohneigentumsquoten (Durchschnitt 2019-2023: 29% und 30%). Gerade bei jungen Familien (Gruppe «weniger als 25 Jahre und 25-44 Jahre») ist die Wohneigentumsquote hingegen sehr gering. Wohnen also ausschliesslich Personen im Alter von 65 Jahren oder mehr in einem Haushalt, so ist die Wohneigentumsquote überdurchschnittlich hoch. Die Veränderungen zwischen 2010-2014 und 2019-2023 liegen im Bereich von wenigen Prozentpunkten und sind statistisch oftmals nicht signifikant.

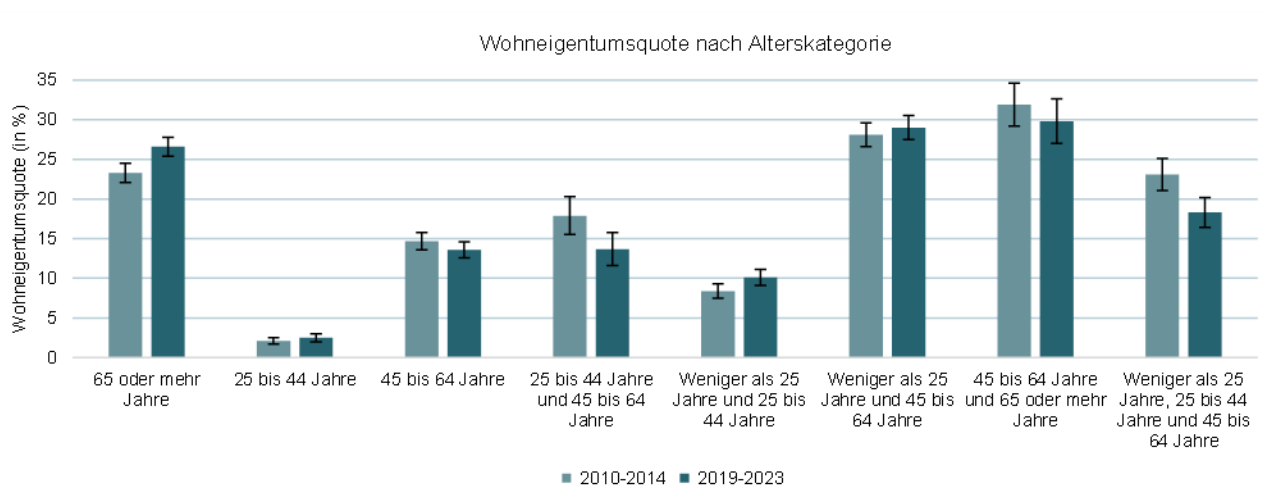


Abbildung 1: Wohneigentumsquote nach ausgewählten Alterskategorien. Lesebeispiel: Ein Einelterner-Haushalt mit zwei Personen im Alter von 15 und 42 Jahren wäre in der Kategorie «Weniger als 25 Jahre und 25 bis 44 Jahre». Die schwarzen Fehlerbalken zeigen die stichprobenbedingte Unsicherheit. Mit einer Wahrscheinlichkeit von 95 % liegt der wahre Wert innerhalb dieses Fehlerbereichs.

2. *Verfügt der Regierungsrat über Erkenntnisse zur Wohnsituation ehemaliger Familienhaushalte, in denen nach dem Auszug der Kinder weiterhin ein oder zwei Personen in grossen Wohnungen leben? Falls ja, welche Auswirkungen hat dies auf den Wohnflächenverbrauch im Kanton?*

Mit der vorhandenen Datengrundlage können keine Aussagen zum Wohnverhältnis «ehemaliger» Familien gemacht werden. Mit Daten zu Haushalten aus der kantonalen Bevölkerungsstatistik ist nur eine Auswertung nach dem aktuellen Familienstand und nach dem Alter der in den Haushalten wohnhaften Personen möglich.

Abbildung 2 zeigt folgendes Muster: Die durchschnittliche Wohnfläche nimmt mit zunehmendem Alter zu. Da aufgeteilt nach Altersjahrzehnten im Jahr 2024 verglichen mit dem Jahr 2014 keine massgebliche Veränderung zu beobachten ist, sind auch keine klaren Auswirkungen auf den gesamten Wohnflächenverbrauch ableitbar. Dies widerspiegelt sich in der Entwicklung der vergangenen 20 Jahre: Ende 2024 lag der Wohnflächenverbrauch bei 41.5 Quadratmetern pro Person, der tiefste Wert in den vergangenen 20 Jahren lag bei 41.0 (im Jahr 2018), der höchste bei 42.1 Quadratmetern (2010) pro Kopf. Der Wohnflächenverbrauch pro Kopf hat sich also nur sehr geringfügig verändert.

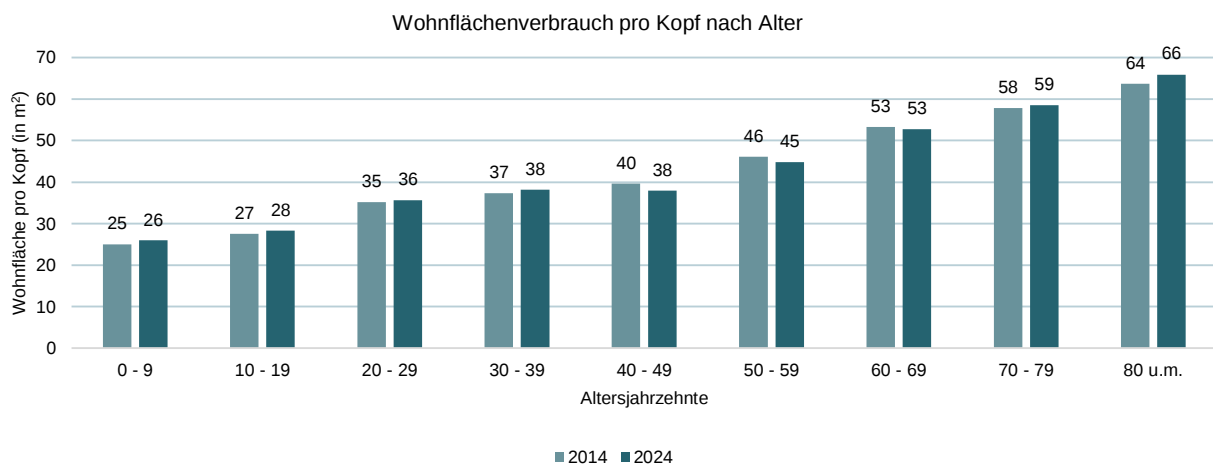


Abbildung 2: Durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf nach Altersjahrzenten. Die durchschnittliche Wohnfläche nimmt mit zunehmendem Alter zu. (Quelle: Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt, Kantonale Bevölkerungsstatistik)

Abbildung 3 zeigt den Wohnflächenverbrauch nach ausgewählten Haushaltstypen. Die durchschnittliche Wohnfläche von Familienhaushalten ist kleiner als bei anderen Haushaltstypen.

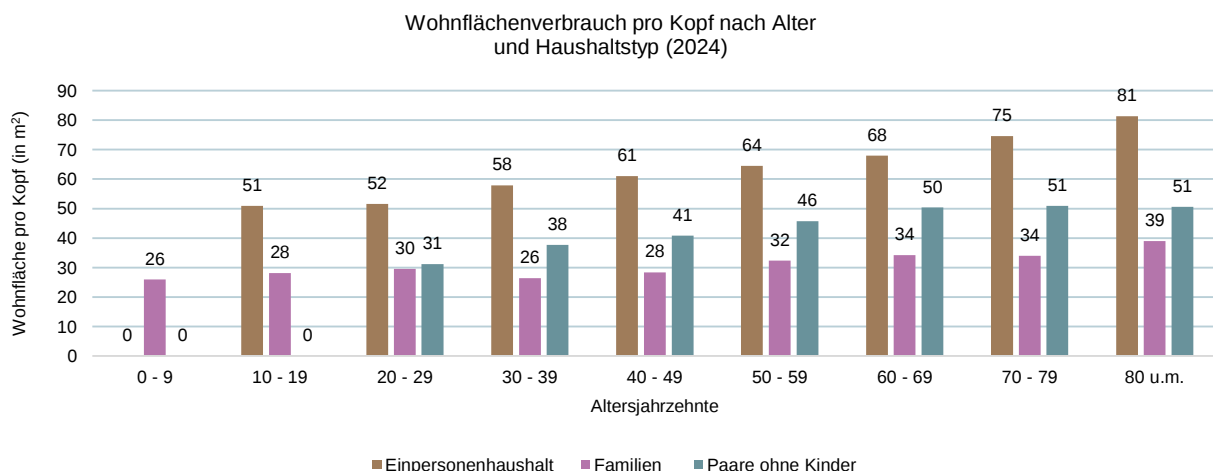


Abbildung 3: Durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf nach Altersjahrzenten und Haushaltstypen. Die Kategorie Familien beinhaltet Paare mit Kindern sowie Einzeltern-Haushalte. (Quelle: Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt, Kantonale Bevölkerungsstatistik)

Vergleiche mit der gesamtschweizerischen Statistik zeigen, dass der Wohnflächenverbrauch im Kanton Basel-Stadt in allen Altersgruppen unter dem Schweizer Durchschnitt liegt. Der Wohnflächenverbrauch nach Altersgruppen ist schweizweit insgesamt höher, folgt jedoch demselben Muster, das auch in Basel-Stadt zu beobachten ist.

3. *Teilt der Regierungsrat die in Studien und Medien geäusserte Einschätzung, dass sich hier ein generationenbedingtes Ungleichgewicht beim Zugang zu Wohneigentum etabliert hat? Falls ja, welche gesellschafts- oder wohnbaupolitischen Folgen ergeben sich daraus?*

Die Differenzen im Wohnflächenverbrauch und in den Eigentumsquoten haben sich im Betrachtungszeitraum nach Alter nicht stark verändert. Unterschiede nach Alter und Haushaltstypen sind weitaus grösser als die beobachteten Veränderungen.

Der Regierungsrat sieht aktuell keinen Anlass, korrigierende Massnahmen zu ergreifen.

4. *Plant der Regierungsrat im Sinne einer langfristigen Wohnraumpolitik, die Umverteilung von überversorgtem zu unterversorgtem Wohnraum aktiv zu fördern? Etwa durch Anreizsysteme für altersgerechtes Downsizing?*

Der Kanton kennt bereits einige Massnahmen, die sich zu Gunsten eines sparsamen Umgangs mit Wohnfläche auswirken. Bei der Vermietung von Wohnungen des Wohnbauprogramms 1000+ setzt Immobilien Basel-Stadt ein Bonusmodell ein, das einen Anreiz zur Reduktion des Wohnflächenverbrauchs beinhaltet. Auch die Stiftung «Wohnraum Basel» wendet Belegungsvorschriften an. Zusätzlich gelten wohnraumsparende Auflagen im geförderten Bereich (vgl. Antwort auf Frage 6) und viele Genossenschaften verpflichten sich selbst dazu. Zudem muss auf Transformationsarealen mit einem Perimeter von mehr als 15'000 Quadratmetern zukünftig mindestens ein Drittel Wohnraum gemeinnützig vermietet werden, dies unter Beachtung von Belegungsauflagen bei der Erstvermietung. Der Regierungsrat hat sich zum Ziel gesetzt, dass bis 2050 ein Zielwert von mindestens 25 Prozent preisgünstigen Wohnungen, die alle oben genannten Wohnungsangebote umfassen, erreicht wird. So wird auch ein Beitrag an einen sparsamen Flächenverbrauch im Kanton Basel-Stadt geleistet.

Die Einführung einer Lenkungsabgabe auf überdurchschnittlichen Wohnflächenverbrauch lehnt der Regierungsrat jedoch ab. Eine vom Kanton und Bund in Auftrag gegebene Studie aus dem Jahr 2016³ zeigt, dass ein sehr hoher Abgabesatz eingesetzt werden müsste, damit es zu Verhaltensänderungen kommt. Dies kommt einem massiven Markteingriff gleich und dürfte von der Bevölkerung kaum akzeptiert werden. Auch die Autorinnen und Autoren der Studie kommen zum Schluss, dass sich eine Lenkungsabgabe nur schlecht umsetzen liesse.

5. *Sieht der Regierungsrat Potenzial, das Modell «Sicheres Wohnen im Alter» auf weitere Trägerschaften – etwa gemeinnützige Bauträger oder private Vermietende – auszuweiten, um zusätzliche Umzugsanreize für ältere Menschen zu schaffen?*

Das Modell «Sicheres Wohnen im Alter» ermöglicht Mieterinnen und Mietern ab 65 Jahren, in eine mindestens zehn Prozent kleinere Wohnung umzuziehen. Der neue Nettomietzins wird nach einer festen Formel aus dem bisherigen Mietzins abgeleitet und liegt unter dem aktuellen Mietzins, gleichzeitig wird damit eine grössere Wohnung für Haushalte mit höherem Raumbedarf frei. Das Modell setzt voraus, dass sowohl die bisherige als auch die neue Wohnung derselben Vermieter-schaft gehören. Nur so lässt sich der reduzierte Mietzins der kleineren Einheit durch die anschliessend marktgerecht vermietete grössere Wohnung quersubventionieren.

³ IWSB (2016): Analyse von Instrumenten zur Steuerung des Wohnflächenverbrauchs

Praxiserfahrungen zeigen jedoch, dass finanzielle Anreize allein keine ausreichende Umzugsmotivation darstellen, denn ältere Personen erwägen einen Umzug oft nur, wenn sie in der gleichen Liegenschaft oder zumindest im vertrauten Quartier bleiben können.

Der Regierungsrat ist der Ansicht, dass das Modell «Sicheres Wohnen im Alter» auf gemeinnützige Bauträger und private Vermietende übertragen werden und attraktiv sein kann. Wesentliche Erfolgsfaktoren für eine erfolgreiche Adaption dieses Modells sind ein abgestimmtes Kommunikationskonzept, die einheitliche Eigentümerschaft der betroffenen Wohnungen und der konsequente Einbezug der Bedürfnisse der Zielgruppe.

Der Regierungsrat ist bereit, zur Förderung des Modells «Sicheres Wohnen im Alter» das Know-how von Immobilien Basel-Stadt aktiv an gemeinnützige und private Träger weiterzugeben, um solche Projekte fachlich zu unterstützen. Das Konzept lässt sich pro Portfolio einer Eigentümerin oder eines Eigentümers umsetzen, vorausgesetzt, es verfügt über eine ausreichende Grösse.

6. *Welche Rolle sieht der Regierungsrat für gemeinnützige Wohnbauträger im Umgang mit dieser Herausforderung? Könnten beispielsweise spezifische Altersabstufungen bei Wohnungszuteilungen oder Tauschmodelle unterstützt werden?*

Im gemeinnützigen Bereich gibt es in der Regel bereits Auflagen zur Wohnungsbelegung. Genossenschaften, die gemäss kantonalem Wohnraumförderungsgesetz gefördert werden, müssen verschiedene Auflagen einhalten. Dazu gehören unter anderem maximale Wohnungsgrössen und Mindestbelegung (vgl. § 11 Abs. 1, § 12 Abs. 4 und § 13 Abs. 3 WRFG sowie § 10 Abs. 2 b) und Abs. 3 WRFV). Ebenfalls regelt der Fonds de Roulement⁴ auf Bundesebene bei Projekten die Mindestbelegung. Tatsächlich ist der Wohnflächenverbrauch in Wohngenossenschaften generell tiefer als im allgemeinen Wohnungsbestand.

Daher sieht es der Regierungsrat nicht als erforderlich an, weitere Massnahmen zu ergreifen, um einen haushälterischen Umgang mit Wohnflächen im gemeinnützigen Bereich zusätzlich zu fördern.

7. *Wie schätzt der Regierungsrat die Akzeptanz sogenannter „Tauschplattformen“ oder Wohnraumvermittlungen ein, bei denen gezielt ältere Menschen mit übertersorgtem Wohnraum und junge Familien mit Wohnbedarf zusammengebracht werden?*

Es gibt in der Schweiz neben dem Modell «Sicheres Wohnen im Alter» (vgl. Antwort auf Frage 5) weitere Plattformen, die teilweise unterschiedliche Konzepte aufweisen:

- Das Pilotprojekt zum Wohnungstausch der Stadt Lausanne und der Société Immobilière Lausannoise pour le Logement (SILL, in städtischem Eigentum) ermöglicht den Wohnungswechsel innerhalb desselben Portfolios zu einem ähnlichen Mietzins, so dass eine Über- oder Unterbelegung aufgelöst werden kann. Die Neuvermietung der frei gewordenen Wohnung erfolgt unter Einhaltung einer Belegungsquote. Seit dem Start des Projekts im Jahr 2024 haben sich wesentlich mehr Familien für den Austausch interessiert als Seniorinnen und Senioren. Zu einem Wohnungswechsel kam es nur selten. Das Pilotprojekt wird nach seinem Abschluss im Jahr 2025 evaluiert.
- Die CS initiierte im Jahr 2023 in Zürich ein Wohnungswechselprojekt. Wer innerhalb einer Liegenschaft umziehen möchte, hat ein Vormietrecht. Die neue Wohnung darf zum alten Quadratmeter-Mietzins gemietet werden. Zwischenzeitlich wurde das Projekt auf weitere Liegenschaften v. a. des Green Property-Immobilienfonds der heutigen UBS Fund Management (Switzerland) AG ausgedehnt und umfasst nun ein Portfolio von 1'096 Wohnungen.

⁴ Aus dem Fonds de Roulement kann Wohnbaugenossenschaften Schweiz (WBG) gemeinnützigen Bauträgern zinsgünstige, rückzahlbare Darlehen gewähren. Die Darlehen dienen als Rest- oder Überbrückungsfinanzierung im Zusammenhang mit Bauprojekten oder dem Erwerb von Liegenschaften.

Bis jetzt zogen ein halbes bis ein Prozent der Haushalte innerhalb der betreffenden Siedlungen um. In den meisten Fällen wollten die Mieterschaften ihre Wohnfläche vergrössern.

- In Zürich ist der Wohnungstausch zudem beispielsweise über die Plattform Wohnungstausch.com möglich. Die zu tauschenden Wohnungen betreffen in der Regel unterschiedliche Vermietende. Zahlen zur Anzahl getauschter Wohnungen werden nicht veröffentlicht.

Je nach Konditionen der Mietverhältnisse nach dem Wohnungstausch stellt sich die Frage, ob diese sowohl für die Mieterschaften als auch für die Vermietenden einen Mehrwert bieten. Insbesondere hält sich die Akzeptanz eines Wohnungstauschs bei Seniorinnen und Senioren bisher sehr in Grenzen, und es ist noch nicht klar, ob solche Plattformen tatsächlich zur Einsparung von Wohnflächen führen können. Vor allem beim Modell Wohnungstausch.com in Zürich, das den Wohnungstausch zwischen Mieterinnen und Mietern verschiedener Vermietenden fördern möchte, ist es fraglich, ob es für die Vermietenden ausreichend attraktiv ist. Ein Mieterwechsel bietet die Gelegenheit, den Mietzins an eine marktgerechte Miete anzupassen. Wird die Miete beim Mieterwechsel hingegen auch bei Tauschplattformen derart erhöht, dürfte wiederum das Interesse vieler Mietenden an einer solchen Lösung schwinden.

Eine Mietpartei, die einen Nachmieter oder eine Nachmieterin stellt, kann theoretisch ihren tieferen Bestandsmietzins auf die nachfolgende Mietpartei übertragen. In der Praxis kann die Vermieterin oder der Vermieter jedoch die Wohnung neu zu einem höheren Mietzins ausschreiben. Das Nachmietermodell ist somit kein geeignetes Instrument, um das Niveau bestehender, tiefer Mieten langfristig zu sichern.

Schliesslich stellt sich grundsätzlich die Frage, ob es sinnvoll ist, parallel zu den bestehenden Vermarktungsplattformen zusätzliche Plattformen zu schaffen. Durch die Schaffung einer separaten Plattform wird der Kreis der Nutzniessenden auch automatisch wieder eingeschränkt.

Zürich führte ein Pilotprojekt⁵ mit verschiedenen institutionellen Vermietenden durch, bei dem ältere Menschen ihre Wohnungen gegen kleinere tauschen konnten. Die Ziele wurden nicht erreicht, insbesondere wollten fast keine älteren Personen in kleinere Wohnungen umziehen. Zürich prüft nun, ob ein breit aufgestelltes Pilotprojekt für den Wohnungswechsel zu Gunsten von Wohnflächeneinsparungen entwickelt werden sollte.

Zusammenfassend ist unklar, ob und welchen Mehrwert weitere Tauschplattformen gegenüber bestehenden Möglichkeiten im Wohnungsmarkt bieten. Aktuell laufende Pilotprojekte in anderen Städten werden aufmerksam verfolgt und bestehende Programme wie «Sicheres Wohnen im Alter» weitergeführt. Derzeit wird auf weitergehende Massnahmen im Bereich Tauschplattformen jedoch verzichtet.

8. *Gibt es aus Sicht des Regierungsrates rechtliche oder politische Hindernisse, um eine gerechtere Verteilung von Wohnraum generationenübergreifend stärker zu fördern, beispielsweise durch steuerliche Anreize, Priorisierung in Vergabeverfahren oder Quartierentwicklung?*

Aus rechtlicher Sicht wäre es diskriminierend, die Umverteilung des Wohnraums am Alter der Personen festzumachen, wodurch generationenabhängige steuerliche Anreize oder Lenkungsabgaben auf grundsätzliche rechtliche Hindernisse stossen.

Allgemein vorgeschriebene Priorisierungen im Vergabeverfahren von Wohnungen wiederum stellen insbesondere einen wesentlichen Eingriff in die grundrechtlich gesicherte Wirtschaftsfreiheit und privatrechtlich geltende Vertragsfreiheit von Vermietenden dar, was die rechtliche Zulässigkeit ebenfalls wesentlich in Frage stellt. Die kantonale Vorschrift von Kündigungen bei übermässigem

⁵ Stadt Zürich (Juni 2020): Altersstrategie 2035, S. 42.

Flächenverbrauch würde beispielsweise dem im Bereich des Mietrechts bundesrechtlich abschliessend geregelten Kündigungsschutz widersprechen. Massnahmen im Rahmen von Quartierentwicklungen wurden bereits für Areale in Transformation ergriffen (vgl. Antwort auf Frage 4).

Die Einführung einer Lenkungsabgabe für überdurchschnittlichen Wohnflächenverbrauch wäre zusätzlich, wie in der Antwort auf Frage 4 beschrieben, politisch kaum mehrheitsfähig. Aus den genannten rechtlichen und politischen Gründen lehnt der Regierungsrat die Einführung einer solchen oder ähnlichen Massnahme ab.

Das Thema des Flächenverbrauchs bleibt jedoch wichtig für den Regierungsrat. So werden im Rahmen des Klimaschutzaktionsplans Anreize für mehr Suffizienz beim Flächenverbrauch geprüft.⁶

9. *Last but not least: Wird das Thema Wohnen im Alter im Kanton Basel-Stadt basierend auf dem demographischen Wandel als Teil einer übergeordneten Raum- und Stadtentwicklungsstrategie berücksichtigt? Gibt es dazu eine spezifische kantonale Strategie oder entsprechende Planungen? Falls nein: Aus welchen Gründen wurde bislang darauf verzichtet? Falls ja: Welche Schwerpunkte setzt diese Strategie und wie wird sie konkret umgesetzt?*

Der Kanton berücksichtigt die ältere Bevölkerung in seinen Strategien ebenso wie andere Bevölkerungsgruppen, etwa Familien und Studierende. Eine Aktualisierung der kantonalen Wohnraumentwicklungsstrategie, anhand derer aktuelle Handlungsfelder und gegebenenfalls Massnahmen abgeleitet werden, wird derzeit erarbeitet.

Das Thema Wohnen und Alter wird auch im Rahmen der Umsetzung der Vision «Gut und gemeinsam älter werden im Kanton Basel-Stadt» behandelt. Es ist vorgesehen, die interessierte Öffentlichkeit Ende 2025 über die bisherigen Erkenntnisse und Entwicklungen in diesem Bereich zu informieren.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Conradin Cramer
Regierungspräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

⁶ Klimaschutzaktionsplan Kanton Basel-Stadt, 14. Oktober 2024, Teil 1 - Nettonull 2037: Massnahme b4