



An den Grossen Rat

23.5575.03

PD/P235575

Basel, 3. Juni 2026

Regierungsratsbeschluss vom 2. Juni 2026

## Anzug Andrea Elisabeth Knellwolf und Konsorten betreffend «Definition Wohnungsnot»

Der Grosse Rat hat an seiner Sitzung vom 12. Juni 2024 vom Schreiben Nr. 23.5575.02 des Regierungsrates vom 17. April 2024 Kenntnis genommen und die Motion Andrea Elisabeth Knellwolf und Konsorten dem Regierungsrat als Anzug überwiesen:

«Gemäss § 34 der Kantonsverfassung Basel-Stadt besteht Wohnungsnot bei einem Leerwohnungsbestand von 1,5% und weniger. Dieser Wert geht zurück auf die Wohnschutzinitiative des Mieterverbands Basel-Stadt und ist eine politisch definierte Zahl ohne jegliche empirische Herleitung. So hat das Bundesamt für Wohnungswesen die Wohnungsnot unlängst bei einem Leerwohnungsbestand unter 1,0% geortet und spricht bei einem Leerwohnungsbestand von 1,0 – 1,5% von Wohnungsmangel. Die Koppelung der Definition der Wohnungsnot an eine bestimmte Zahl macht denn auch wenig Sinn. So garantiert ein Leerwohnungsbestand von mehr als 1,5% einer wohnungssuchenden Person, welche auf eine preisgünstige Wohnung angewiesen ist, eine solche nicht. Ebenso wenig schliesst ein Leerstand von weniger als 1,5% aus, dass diese Person innert nützlicher Frist eine solche Wohnung findet. Was nützt einer Familie ein Leerwohnungsbestand von 2,0%, wenn dieser vor allem dank vielen leerstehenden teuren Kleinwohnungen zustande gekommen ist, eine von ihnen benötigte preisgünstige Familienwohnung auf dem Wohnungsmarkt hingegen Mangelware ist. Ebenso wenig nützt es einer auf günstigen Wohnraum angewiesenen Person, wenn der Leerwohnungsbestand die Grenze von 1,5% übersteigt, dies aber nur dank der Erstellung von teuren Neubauwohnungen. Diese Zahl gaukelt somit eine Lösung und Sicherheit vor, die sie in Tat und Wahrheit nicht garantieren kann. Letztlich bewirkt sie vielmehr das Gegenteil von dem, was sie verspricht. Denn die einzuleitenden Massnahmen verschärfen die Probleme auf dem Wohnungsmarkt. Die Zahlen aus den Leerstandserhebungen zeigen, dass die tiefen Leerstände vor allem bei grösseren Wohnungen bestehen, Kleinwohnungen hingegen zum Teil Leerstände von über 1,5% aufweisen. Die stringenten Wohnschutzbestimmungen verhindern aber sinnvolle Lösungen, dass nämlich solche Kleinwohnungen zu grösseren und somit zu Familienwohnungen zusammengelegt werden können. Beständen solche Möglichkeiten, so könnte der Überhang an Kleinwohnung abgebaut und das Fehlen an grösseren Wohnung bis zu einem gewissen Grad entschärft werden. Unbefriedigend kommt hinzu, dass die Zählung des Leerstands wenig überschaubar ist, einen Hauch von Zufälligkeit birgt und nicht klar erkennen lässt, ob tatsächlich alle leerstehenden Wohnungen in die Zählung einfließen. Der Wohnungsleerstand muss also konziser und aussagekräftiger erhoben werden, indem dieser nach Wohnungsgrösse, Preiskategorie und Standort ausgewiesen wird. Ferner sind die rigiden Wohnschutzbestimmungen auf Wohnungsbestände zu beschränken, die gemäss jährlicher Leerstandserhebung einer Wohnungsnot gemäss aktueller Verfassungsbestimmung unterliegen. Aus diesem Grund bitten die Unterzeichnenden den Regierungsrat, dem Grossen Rat innert Jahresfrist eine gesetzliche Grundlage vorzulegen, die eine Leerstandserhebung unterschieden gemäss oben erwähnte Wohnungskategorien zulässt und die

Wohnschutzbestimmungen auf jene Wohnungskategorien beschränkt, die unter der Leerstandsquote von 1,5% liegen.

Andrea Elisabeth Knellwolf, Michael Hug, Niggi Daniel Rechsteiner, Daniel Seiler, Pascal Messerli»

Wir nehmen zum Stand der Umsetzung dieses Anzugs wie folgt Stellung:

## 1. Ausgangslage

Der Anzug fordert eine Prüfung von Anpassungen der Definition Wohnungsnot. Hierfür wäre, wie im Schreiben des Regierungsrates vom 17. April 2024 (23.5575.02) ausgeführt, eine Revision des Wohnraumfördergesetzes (WRFG) notwendig.

Gemäss § 8a Abs. 1 WRFG unterliegen in Zeiten der Wohnungsnot sämtliche Umbau-, Renovations- und Sanierungsvorhaben, die über den einfachen ordentlichen Unterhalt hinausgehen, einer Bewilligungspflicht gemäss §§ 8d und 8e WRFG. In den Fällen von § 8c WRFG genügt eine Meldepflicht. Ebenfalls ist in Zeiten der Wohnungsnot die Begründung von Stockwerkeigentum bewilligungspflichtig (§ 8 Abs. 5 WRFG). Somit bewirken Anpassungen der Definition Wohnungsnot ebenfalls Veränderungen des Ausmasses der vorgenannten Bewilligungs- und Meldepflichten.

Die Motionen Hug und Konsorten betreffend «Anpassung der Wohnschutzbestimmungen in Bezug auf das Bewilligungsverfahren» (23.5576), Rechsteiner und Konsorten betreffend «Anpassung der Wohnschutzbestimmungen im Bereich der energetischen Sanierungen» (23.5573), Messerli und Konsorten betreffend «Anpassung der Wohnschutzbestimmungen im Bereich Wohnschutzkommission» (23.5574) und Seiler und Konsorten betreffend «Anpassung der Wohnschutzbestimmungen im Bereich des Stockwerkeigentums» (23.5572) fordern ebenfalls Anpassungen dieser Bewilligungs- und Meldepflichten. Dabei zielen sie insbesondere auf eine administrative Aufwandsverringerung und den Beginn der jeweiligen Melde- respektive Bewilligungspflichten ab (respektive die vollständige Abschaffung des bestehenden Meldeverfahrens gemäss § 8c WRFG). Sie bedingen ebenfalls jeweils eine Revision des WRFG. Es besteht folglich ein wesentlicher inhaltlicher Zusammenhang zwischen den genannten Geschäften.

## 2. Stand der Arbeiten

Der Regierungsrat hat im Juni 2025 eine Teilrevision der Wohnraumschutzverordnung (WRSchV) mit Inkrafttreten per 1. November 2025 präsentiert. Im Rahmen dieser Teilrevision hat er die Kritik der Anzugstellenden berücksichtigt, nach der die Wohnschutzbestimmungen die Zusammenlegung von kleineren zu grösseren Wohnungen – und somit zu Familienwohnungen – verhindern.

So wurde durch die Teilrevision der WRSchV eine erleichterte Beurteilung des Kategorienverbleibs statuiert für Umbau-, Renovations- und Sanierungsmassnahmen, die den bestehenden bezahlbaren Mietwohnraum erweitern (§ 5 Abs. 3 WRSchV).

Zudem ist es gemäss der teilrevidierten WRSchV möglich, dass bei Grundrissanpassungen, die insbesondere zu einer Veränderung der Grösse von mehreren Wohnungen führen, die bisherigen Netto-Mietzinsen unter den von Grundrissanpassungen betroffenen Wohnungen aufgeteilt werden können. Die Gesuchstellenden können dazu im Bewilligungsgesuch einen Vorschlag unterbreiten (§ 22a Abs. 2 WRSchV).

Diese Massnahmen tragen der Erwartung der Anzustellenden Rechnung, dass die Wohnschutzbestimmungen der Zusammenlegung von Wohnungen nicht entgegenstehen sollen und insbesondere die Schaffung von gefragten grösseren (Familien-)Wohnungen nicht verhindern.

### 3. Weiteres Vorgehen

Das von den Anzugstellenden eingebrachte Grundanliegen, namentlich die Prüfung einer wissenschaftlich fundierteren Definition von Wohnungsnot, bleibt bestehen.

Im Fall der erwähnten Motionen Hug, Rechsteiner und Messerli hat der Grosse Rat am 24. September 2025 gestützt auf Zwischenberichte des Regierungsrates vom 13. August 2025 jeweils eine Fristverlängerung zur Stellungnahme bis zum 24. September 2027 beschlossen. Aufgrund des offensichtlichen Sachzusammenhangs ist es zweckmässig, die genannten Geschäfte auch mit dem vorliegenden Anzug abzustimmen. Nur dies gewährleistet eine integral durchdachte Umsetzung der verschiedenen Anliegen. Die erforderliche Abstimmung wurde insbesondere im Zwischenbericht des Regierungsrates vom 13. August 2025 (23.5576.03) zur Motion Hug und Konsorten betreffend «Anpassung der Wohnschutzbestimmungen in Bezug auf das Bewilligungsverfahren» thematisiert. Die Arbeiten zur Umsetzung der Forderungen der erwähnten Motionen sind derzeit im Gang und dauern voraussichtlich bis September 2027. Die Frist zur Bearbeitung des vorliegenden Anzugs endet am 12. Juni 2026. Für eine inhaltliche Abstimmung aller erwähnten Geschäfte ist auch eine Abstimmung der Fristen erforderlich.

### 4. Antrag

Aufgrund dieses Berichts beantragen wir, den Anzug Andrea Elisabeth Knellwolf und Konsorten betreffend «Definition Wohnungsnot» stehen zu lassen.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Conradin Cramer  
Regierungspräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl  
Staatsschreiberin