



An den Grossen Rat

26.5216.02

FD/P265216

Basel, 19. August 2026

Regierungsratsbeschluss vom 18. August 2026

Schriftliche Anfrage Michael Graber betreffend Unterstützung zur Finanzierung von selbstgenutztem Wohneigentum für junge Familien

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

«Basel-Stadt hat eine Geburtenziffer (Fertilitätsrate, Total Fertility Rate) von 1.091 mit sinkender Tendenz und findet sich damit auf dem letzten Platz aller Kantone (Durchschnitt der Schweiz im Jahr 2024²: 1.29). Für den langfristigen Fortbestand einer Gesellschaft ist ein Wert von ca. 2.1 unerlässlich. Liegt die Geburtenziffer langfristig deutlich darunter, geht dies mit massiven demographischen Problemen einher. In unserem Kanton wurde schon viel geleistet punkto Vereinbarkeit von Beruf und Familie. Trotzdem sank die Geburtenziffer mit nahezu unverminderter Geschwindigkeit.

Eine 2025 publizierte Studie zeigte, dass es eine Korrelation gibt zwischen Wohneigentum und Anzahl Kinder.³ Paare mit Wohneigentum haben gemäss dieser Studie tendenziell eher Kinder und durchschnittlich mehr Kinder. Von den Autoren wird dies begründet mit dem Wunsch nach Stabilität für die Familiengründung. Das Fördern von selbstgenutztem Wohneigentum für junge Familien würde gemäss dieser Studie demzufolge helfen, die Geburtenziffer anzuheben.

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

1. Wie hoch ist der Familienanteil in den folgenden Wohnformen: Selbstgenutztes Wohneigentum, Genossenschaften sowie andere Miete. Bitte die Zahlen aufschlüsseln nach Anzahl Kinder, Quartier, Wohndauer und Bevölkerungsgruppen.
2. Welche Erkenntnisse liegen dem Regierungsrat vor, ob selbstgenutztes Wohneigentum oder andere Formen von stabilen und langfristig bezahlbaren Wohnverhältnissen (z.B. im gemeinnützigen/genossenschaftlichen Sektor⁴) die Familiengründung begünstigen und damit die Geburtenziffer erhöhen können?
3. Wie kann eine Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum oder andere stabile und langfristig bezahlbare Wohnverhältnisse für junge Familien im Kanton Basel-Stadt wirksam gefördert werden?
4. Wäre z.B. ein Kauf des Grundstücks durch den Kanton und Abgabe an Familien im Baurecht ein zielführender Weg, wie selbstgenutztes Wohneigentum für junge Familien gefördert werden kann?
5. Wie kann sichergestellt werden, dass nach Wegzug der erwachsenen Kinder die Immobilie in- nert wenigen Jahren wieder für eine neue Generation von jungen Familien zur Verfügung gestellt werden kann?

6. Wie kann verhindert werden, dass beim Verkauf der Immobilie ein übermässiger Gewinn wegen allgemeiner Wertsteigerung der Immobilie resp. des Grundstücks abgeschöpft wird?

¹ <https://www.watson.ch/videos/schweiz/821060442-basel-hat-die-tiefste-geburtenrate-der-schweiz-eltern-sagen-wieso>

² <https://www.srf.ch/news/schweiz/zahlen-des-bundes-fuers-2024-in-der-schweiz-werden-immer-weniger-kinder-geboren>

³ Did the Modern Mortgage Set the Stage for the U.S. Baby Boom?, Lisa J. Dettling, Melissa Schettini Kearney, DOI 10.3386/w33446, https://www.nber.org/system/files/working_papers/w33446/w33446.pdf

⁴ Dossier «Gemeinnütziges Wohneigentum» des Bundesamts für Wohnungswesen, <https://www.news.admin.ch/news/message/attachments/88114.pdf>

Michael Graber»

Wir beantworten diese Schriftliche Anfrage wie folgt:

1. Einleitung

Die Finanzierung von Wohneigentum setzt in der Regel den Einsatz von mindestens 20-30% Eigenmitteln sowie die Tragbarkeit der laufenden Finanzierungskosten voraus. Somit ist die Finanzierbarkeit von selbstbewohntem Wohneigentum Bedingung für einen Erwerb von Wohneigentum auf der Nachfrageseite.

Daneben sind es die spezifischen Marktbedingungen im Kanton Basel-Stadt, die den Zugang zu selbstgenutztem Wohneigentum für Privatpersonen/Familien weiter wesentlich beeinflussen. Aufgrund der urbanen Lage als Stadtkanton und der damit verbundenen knappen Verfügbarkeit von Eigentumsobjekten sind geeignete Immobilien teuer und für Familien nicht ohne Weiteres zu finanzieren.

2. Zu den einzelnen Fragen

1. *Wie hoch ist der Familienanteil in den folgenden Wohnformen: Selbstgenutztes Wohneigentum, Genossenschaften sowie andere Miete. Bitte die Zahlen aufschlüsseln nach Anzahl Kinder, Quartier, Wohndauer und Bevölkerungsgruppen.*

Per Ende 2025 lag der Anteil der Familienhaushalte mit Kindern (mindestens ein minderjähriges Kind im Haushalt) in Eigentumswohnungen bei 21.3%. In Genossenschaftswohnungen sind es 21.8% und in Mietwohnungen 15.2%.

In Eigentumswohnungen liegt der Anteil Haushalte mit einem minderjährigen Kind bei rund 10%. Haushalte mit zwei minderjährigen Kindern machen rund 11% aus. Ein ähnliches Bild zeigt sich bei Genossenschaftswohnungen. Bei anderen Mietwohnungen liegt der Anteil Haushalte mit zwei minderjährigen Kindern mit rund 6% tiefer als bei den Wohnungstypen «Eigentumswohnung» und «Genossenschaftswohnung».

Der Anteil Familienhaushalte mit Kindern variiert nach Wohnviertel und Wohnungstyp. Bei den Landgemeinden Riehen und Bettingen sowie den Stadtquartieren Bachletten, Hirzbrunnen, Bruderholz und Kleinhüningen liegt der Familienanteil in Eigentumswohnungen bei rund 25%. Dagegen liegt der Familienanteil in Eigentumswohnungen in den Wohnvierteln Altstadt Kleinbasel, Clara, Gundeldingen und Vorstädten bei unter 10%.

Ein ähnliches Bild zeigt sich bei den Mietwohnungen. In den Landgemeinden ist der Anteil an Familienhaushalten in Mietwohnungen ebenfalls sehr hoch. Die Stadtquartiere mit hohem Anteil Familienhaushalte in Eigentumswohnungen haben tendenziell auch einen hohen Familienanteil in Mietwohnungen. In den städtischen Wohnvierteln Altstadt Grossbasel, Altstadt Kleinbasel liegt der Anteil an Familienhaushalten in Mietwohnungen unter 10%.

Einen hohen Anteil an Familienhaushalten in Genossenschaftswohnungen gibt es in der Landgemeinde Riehen und den Stadtquartieren Rosental, St. Alban und St. Johann.¹

2. *Welche Erkenntnisse liegen dem Regierungsrat vor, ob selbstgenutztes Wohneigentum oder andere Formen von stabilen und langfristig bezahlbaren Wohnverhältnissen (z.B. im gemeinnützigen/genossenschaftlichen Sektor) die Familiengründung begünstigen und damit die Geburtenziffer erhöhen können?*

Dem Regierungsrat liegen dazu keine Erkenntnisse vor. Gemäss der Familienbefragung 2022 des Kantons Basel-Stadt ist die Mehrheit der Familien (über 90%) mit ihrer aktuellen Wohnsituation zufrieden.

3. *Wie kann eine Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum oder andere stabile und langfristig bezahlbare Wohnverhältnisse für junge Familien im Kanton Basel-Stadt wirksam gefördert werden?*

Der Kanton Basel-Stadt fördert bereits heute stabile und langfristig bezahlbare Wohnverhältnisse für junge Familien.

So vergibt der Kanton seine Grundstücke vermehrt im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger, welche preisgünstigen, insbesondere auch familienfreundlichen Wohnraum anbieten. Auf diese Weise werden Neubau- und Erneuerungsprojekte von Wohnbaugenossenschaften gefördert und die Wohnsicherheit für Familien langfristig verbessert. Weiter fördert der Kanton gemäss WRFG das gemeinnützige Wohnraumangebot durch Bürgschaften und die Vergabe von zinsvergünstigten Darlehen (Projektentwicklungsdarlehen sowie künftig Restfinanzierungsdarlehen, sofern der Grosse Rat der Vorlage² zustimmt).

Zusätzlich fördert der Kanton mit dem Wohnbauprogramm 1000+ in Eigeninvestition die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum.

Mit Annahme der «Neue Bodeninitiative (Boden behalten und Basel gestalten!)» im Jahr 2016 wurde darüber hinaus beschlossen, dass Immobilien, die im Kanton Basel-Stadt liegen und im Eigentum der Einwohnergemeinde der Stadt Basel oder des Kantons Basel-Stadt stehen, grundsätzlich nicht verkauft werden dürfen. Ein Verkauf ist nur noch zulässig, sofern sich die Grundstücksfläche im Eigentum des Kantons über einen Zeitraum, von fünf Jahren nicht verringert.

Der Regierungsrat ist der Ansicht, dass der Kanton Basel-Stadt mit der aktiven Bodenpolitik und der vermehrten Abgabe von Boden im Baurecht an Genossenschaften bereits heute langfristig stabile Wohnverhältnisse auch für junge Familien fördert.

4. *Wäre z.B. ein Kauf des Grundstücks durch den Kanton und Abgabe an Familien im Baurecht ein zielführender Weg, wie selbstgenutztes Wohneigentum für junge Familien gefördert werden kann?*

Für den Regierungsrat ist die direkte Abgabe von Grundstücken (Einfamilienhäusern) im Baurecht an Familien kein zielführender Weg, um selbstgenutztes Wohneigentum für junge Familien zu fördern. Einerseits wäre der Boden in der Stadt zu knapp, um Wohneigentum für sämtliche Familien zu ermöglichen. Andererseits müssten, damit die Vergabe von Baurechten auch tatsächlich der Förderung junger Familien dienen würde, flankierende Massnahmen (Selbstnutzungspflichten, Mindestbelegungsvorschriften sowie Einkommens- oder Vermögensobergrenzen) getroffen werden. Entsprechende Vorschriften sind allerdings nicht mit der Eigentumsfreiheit vereinbar. Im

¹ Die Daten stammen aus der Statistik der Haushalte des Statistischen Amtes Basel-Stadt. Sie beziehen sich auf Ende Dezember 2025. Eigentumswohnungen können auch an Dritte vermietet werden, was in der Statistik nicht berücksichtigt wird.

² Ratschlag betreffend Rahmenausgabenbewilligung für die Gewährung von Restfinanzierungsdarlehen zugunsten des gemeinnützigen Wohnraums vom 29. April 2026 [<https://grosserrat.bs.ch/dokumente/100412/000000412487.pdf>]

Übrigen bleibt der Mehrwert von sogenannt «selbstgenutztem Wohneigentum» zu anderen Wohnformen, wie beispielsweise der Miete, fraglich, wenn Eigentum nur unter Vorbehalt zahlreicher Vorschriften besteht.

5. *Wie kann sichergestellt werden, dass nach Wegzug der erwachsenen Kinder die Immobilie innert wenigen Jahren wieder für eine neue Generation von jungen Familien zur Verfügung gestellt werden kann?*

Bei Wohneigentum kann aufgrund der Eigentumsfreiheit nicht durchgesetzt werden, dass die Liegenschaft zu einem bestimmten Zeitpunkt verkauft wird. Der Regierungsrat erachtet es daher als sinnvoller, anstelle von selbstgenutztem Wohneigentum anderen bezahlbaren Wohnraum für Familien zu schaffen resp. zu fördern. Nur wenn der Kanton oder gemeinnützige Organisationen (z.B. Genossenschaften) Eigentümer einer Liegenschaft bleiben, kann längerfristig auf die Wohnverhältnisse Einfluss genommen werden.

Auch Genossenschaften können bei der Vermietung ihrer Wohnungen Belegvorschriften erlassen, die dahingehend ausgestaltet sind, dass sie den Zugang zu preisgünstigem Wohnraum für junge Familien fördern. Beziehen Genossenschaften Fördermittel gemäss dem WRFG, sind sie sogar verpflichtet, entsprechende Belegungsvorschriften einzuführen.

Als sinnvoll erweist sich auch die Schaffung freiwilliger Anreizsysteme für den Wohnungswechsel. In Bezug auf Liegenschaften, die durch Immobilien Basel-Stadt oder die Gebäudeversicherung Basel-Stadt bewirtschaftet werden, wird dies bereits im Rahmen des Programms «Sicheres Wohnen im Alter» gefördert.

6. *Wie kann verhindert werden, dass beim Verkauf der Immobilie ein übermässiger Gewinn wegen allgemeiner Wertsteigerung der Immobilie resp. des Grundstücks abgeschöpft wird?*

Wird eine Liegenschaft verkauft, steht die in Basel-Stadt geltende Grundstückgewinnsteuer einer übermässigen Gewinnabschöpfung entgegen. Bei einer Besitzdauer von bis zu fünf vollendeten Jahren vor Verkauf der nicht selbst genutzten Liegenschaft beträgt der Steuersatz 60% des steuerbaren Gewinns. Der Steuersatz ermässigt sich mit dem 6. Jahr und für jedes angebrochene weitere Jahr um 3.9 Prozentpunkte. Ab dem 16. Jahr und für jedes angebrochene weitere Jahr gibt es eine weitere Ermässigung um 0.9 Prozentpunkte. Ab dem 25. Jahr ungebrochenen Eigentums beträgt der Steuersatz bei einem Verkauf einheitlich 12% (vgl. §109 Abs. 1 Steuergesetz, StG Basel-Stadt). Die Regelung betreffend Grundstückgewinnsteuer bietet somit genügend Anreiz für eine lange Haltedauer einer Liegenschaft.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Conradin Cramer
Regierungspräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin