



Präsidiatdepartement des Kantons Basel-Stadt

**Kantons- und Stadtentwicklung**

► **Fachstelle Wohnraumentwicklung**

# **Wohnraumentwicklungsstrategie des Kantons Basel-Stadt 2012 – 2016**

Auszug aus dem [Ratschlag und Bericht Nr. 12.1202.01](#)

betreffend

Kantonale Initiative „Bezahlbares und sicheres Wohnen für alle!“ und Gegenvorschlag für ein Gesetz über die Wohnraumförderung (Wohnraumfördergesetz, WRFG) und für eine Rahmenausgabenbewilligung für den Erwerb von Arealen und Liegenschaften zu Gunsten des gemeinnützigen Wohnraumangebots vom 20. August 2012.

## Vorbemerkungen

### Anpassungen der Kantonalen Wohnraumentwicklungsstrategie 2012 – 2016 und des Entwurfs des Wohnraumförderungsgesetzes seit dem 20. August 2012

Mit Beschluss vom 20. August 2012 verabschiedete der Regierungsrat den Ratschlag und Bericht Nr. 12.1202.01 betreffend Kantonale Initiative „Bezahlbares und sicheres Wohnen für alle!“ und Gegenvorschlag für ein Gesetz über die Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz, WRFG). Darin sind die Inhalte der Kantonalen Wohnraumentwicklungsstrategie 2012 – 2016 und des Entwurfs des Wohnraumförderungsgesetzes (WRFG) festgehalten.

Am 5. Juni 2013 diskutierte der Grosse Rat das Geschäft und stimmte einigen Änderungsanträgen der vorberatenden Kommissionen zu. Die wichtigsten Änderungen am Ratschlag und Bericht Nr. 12.1202.01 – und damit auch an der Wohnraumentwicklungsstrategie und dem Wohnraumförderungsgesetz (WRFG) – sind folgende:

- a) **Ersetzung des Begriffs „preiswert“ durch „preisgünstig“** im Zusammenhang mit der Förderung des gemeinnützigen Wohnraumangebotes (vgl. § 4 Abs. 2 WRFG und § 9 Abs. 1 WRFG);
- b) **Ausweitung der Rahmenausgabenbewilligung** für den Erwerb von Grundstücken zugunsten des gemeinnützigen Wohnraumangebots (Massnahme 3.3, S. 54 sowie S. 61 ff.) von Fr. 10 Mio. auf Fr. 20 Mio.;
- c) **Erhöhung des Projektentwicklungsdarlehens** für gemeinnützige Wohnbauträger (Massnahme 3.4, S. 55, § 11 WRFG) von Fr. 2 Mio. auf Fr. 5 Mio.;
- d) **Erhöhung der Bürgschaften** für Bauvorhaben von gemeinnützigen Wohnbauträgern (Massnahme 3.5, S. 56, § 12 WRFG) von max. 90% auf max. 94% der anerkannten Anlagekosten;
- e) **Schaffung einer gesetzlichen Grundlage, die es dem Kanton ermöglicht, preisgünstigen Wohnraum für besonders benachteiligte Personen anzubieten** (§ 16 WRFG). Auf die ursprünglich vorgesehene Schaffung einer öffentlich-rechtlichen Stiftung für günstigen Wohnraum wurde dagegen verzichtet. Hinfällig sind damit Kapitel 3.7.2 (S. 65ff) des Ratschlags und Berichts sowie §§ 16-30 des regierungsrätlichen Entwurfs zum WRFG und der Kommentar dazu (S. 100ff). Entsprechend ebenfalls gestrichen ist die vorgeschlagene Ersteinlage in das Stiftungsvermögen in der Höhe von Fr. 15 Mio.;
- f) **Zusätzliche Bewilligungsfreiheit** für den Abbruch von Wohngebäuden, wenn dieser im Interesse des gemeinnützigen Wohnungsbaus erforderlich ist (§ 7 Abs. 2 WRFG);
- g) Kleinere redaktionelle Anpassungen am Wohnraumförderungsgesetz.

Mit diesen Änderungen kamen das Wohnraumförderungsgesetz (WRFG) sowie zwei damit zusammenhängende Ausgabenbeschlüsse als Gegenvorschlag zur Initiative „Bezahlbares und sicheres Wohnen für alle!“ zur Abstimmung und wurden am 22. September 2013 vom Stimmvolk angenommen. Am 1. Juli 2014 erliess der Regierungsrat die Wohnraumförderungsverordnung (WRFV) und die Verordnung über Abbruch und Zweckentfremdung von Wohnraum (VAZW), wodurch das WRFG in Kraft trat.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Zusammenfassung .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Einleitung.....</b>	<b>3</b>
2.1 Ausgangslage .....	3
2.2 Entstehung der Vorlage .....	4
<b>3. Kantonale Strategie zur Wohnraumentwicklung für 2012 – 2016 (Wohnraumentwicklungsstrategie).....</b>	<b>5</b>
3.1 Zusammenfassung .....	5
3.2 Vorbemerkungen .....	7
3.3 Definition des Themenbereichs .....	7
3.4 Ausgangslage .....	8
3.4.1 Geltende Vorgaben .....	8
3.4.2 Projekt Logis Bâle.....	9
3.4.3 Allgemeine Grundlagen .....	10
3.4.4 Akteure .....	12
3.4.5 Statistische Beobachtungen.....	19
3.4.6 Gesetz über Abbruch und Zweckentfremdung (GAZW) .....	27
3.4.7 Folgerungen .....	28
3.5 Ziele .....	29
3.5.1 Übergeordnete Ziele.....	30
3.5.2 Wirkungs- und Sachziele.....	30
3.6 Überblick über alle Massnahmen .....	36
3.6.1 Gliederung.....	36
3.6.2 Wirksamkeit von Fördermassnahmen.....	37
3.6.3 Beschreibung der Massnahmen.....	38
3.6.4 Finanzielle Auswirkungen der Wohnraumentwicklungsstrategie.....	58
3.7 Detaillierte Ausführungen zu ausgewählten neuen Massnahmen .....	59
3.7.1 Rahmenausgabenbewilligung für den Erwerb von Arealen und Liegenschaften zugunsten des gemeinnützigen Wohnraumangebots (Massnahme 3.3).....	59
3.7.2 Stiftung für günstigen Wohnraum (Massnahme 4.6).....	62
3.7.3 Überführung des Gesetzes über Abbruch und Zweckentfremdung (GAZW) ins Wohnraumförderungsgesetz (WRFG) (Massnahmen 2.9 und 2.10).....	68
3.8 Organisation.....	72
3.8.1 Organisatorische Strukturen.....	72
3.8.2 Zusammenarbeit.....	74
3.8.3 Kommunikation .....	75
3.9 Weitere Entwicklung .....	75
3.9.1 Direkte Folgen der Wohnraumentwicklungsstrategie .....	75
3.9.2 Controlling der Wohnraumentwicklungsstrategie.....	76
3.9.3 Überarbeitung der Wohnraumentwicklungsstrategie .....	76
<b>4. Entwurf für ein Gesetz über die Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz, WRFG) ...</b>	<b>77</b>
4.1 Vorbemerkungen .....	77
4.2 Kommentar zu den einzelnen Bestimmungen.....	77
4.3 Finanzielle Auswirkungen des Gesetzes über die Wohnraumförderung (WRFG).....	107
4.3.1 Vorbemerkungen .....	107
4.3.2 Finanzielle Auswirkungen der neuen Massnahmen im Einzelnen.....	107
4.3.3 Schlussfolgerungen .....	110
<b>5. Stellungnahmen des Finanz- und des Justiz- und Sicherheitsdepartements.....</b>	<b>111</b>
<b>Beilage A: Bericht über das Vernehmlassungsverfahren .....</b>	<b>112</b>

## 1. Zusammenfassung

Die Bevölkerungszahl hängt massgeblich von der Verfügbarkeit von geeignetem Wohnraum ab. Dies gilt sowohl mengenmässig, wie auch in qualitativer Hinsicht (Grösse, Ausstattung, Umfeld usw.). Wohnraumentwicklung ist damit angesichts der über lange Zeit sinkenden Bevölkerungszahl im Kanton Basel-Stadt ein zentrales Handlungsfeld. Dies zeigen auch die derzeit aktuellen parlamentarischen Vorstösse zum Thema.

Angesichts dessen und des Abschlusses des Projektes Logis Bâle hat die Regierung entschieden, die kantonalen Aktivitäten der Wohnraumentwicklung zentral zu koordinieren und zu verstetigen. Zur Schaffung von neuem und der Weiterentwicklung von bestehendem Wohnraum sollen die privaten Akteure möglichst gut unterstützt werden. Die Massnahmen der Verwaltung sind bestmöglich aufeinander abzustimmen.

Dazu wurde die vorliegende „Kantonale Strategie zur Wohnraumentwicklung für 2012 – 2016“ (Wohnraumentwicklungsstrategie) mit einem umfassenden Massnahmenbündel erarbeitet. Bewährte Massnahmen sollen fortgeführt und mit zweckmässigen zusätzlichen Massnahmen ergänzt werden.

Im Wesentlichen beruht die Wohnraumentwicklungsstrategie auf folgenden drei Pfeilern:

1. Spezifische Förderung des gemeinnützigen Wohnraumangebots durch Abgabe von Land im Baurecht – verstärkt durch eine Rahmenausgabenbewilligung für den Erwerb von Arealen und Liegenschaften – und weitere Objekthilfen mit wohnpolitischen Auflagen sowie Beratung und Steuererleichterungen, damit besonders preiswerter Wohnraum entsteht.
2. Direkte Unterstützung von Menschen auf dem Wohnungsmarkt durch Subjekthilfe (inkl. Beratung) und Errichtung einer Stiftung für günstigen Wohnraum.
3. Verbesserung der Rahmenbedingungen und Schaffung spezifischer Anreize für private Investitionen, die allgemein zu genügend gutem Wohnraum beitragen sollen; dies beispielsweise durch die Überführung des GAZW in das WRFG in revidierter Form.

Um die gute Abstimmung dieser Pfeiler aufeinander zu gewährleisten, eine integrierte Steuerung der Wohnraumentwicklung zu ermöglichen und in der Umsetzung eine möglichst hohe Akzeptanz zu erreichen, sind zudem Koordination, Handlungsvorschläge und Kommunikation notwendig.

Die in der Wohnraumentwicklungsstrategie festgelegten Massnahmen sollen schliesslich in adäquater Weise im nachstehend in Kapitel 4 erläuterten Gesetz über die Wohnraumförderung (WRFG) verankert werden. Der Regierungsrat hat sich zudem entschieden, das WRFG sowie die drei damit zusammenhängenden Ausgabenbeschlüsse (Projektentwicklungsdarlehen, Rahmenausgabenbewilligung für den Erwerb von Arealen und Liegenschaften zugunsten des gemeinnützigen Wohnraumangebots und Ersteinlage in das Vermögen der Stiftung für günstigen Wohnraum) als direkten Gegenvorschlag zur kantonalen Initiative "Bezahlbares und sicheres Wohnen für alle!" zur Annahme vorzulegen.

## 2. Einleitung

### 2.1 Ausgangslage

Das Wohnen hat für die Bevölkerung einen hohen Stellenwert. Es beeinflusst massgeblich den Lebenswandel und das Wohlbefinden. Zudem stellt es einen gewichtigen Fixposten der Lebenshaltungskosten dar. Die Distanz zwischen dem Wohn- und dem Arbeitsort bestimmt die Mobilitätskosten und ist auch gesamtwirtschaftlich aus ökologischen und verkehrspolitischen Gründen sowie wegen der landschaftlich unerwünschten Zersiedlung wichtig. Das Bauen und das Wohnen – vor allem im Mietverhältnis – sind zwei Themen von grosser politischer Bedeutung.

Mit dem Impulsprojekt Logis Bâle („5'000 Wohnungen innert 10 Jahren“) kann der Kanton Basel-Stadt bereits erste Erfolge in der Förderung des Wohnungsbaus ausweisen. Die Bevölkerung wächst wieder. Dieses Projekt ist Ende 2010 ausgelaufen. Der Regierungsrat möchte nun die räumlichen Voraussetzungen schaffen, damit das aktuelle moderate Bevölkerungswachstum fortgesetzt werden kann. So soll bis im Jahre 2030 eine Bevölkerungszahl von 200'000 erreicht werden. Dabei ist es eine wesentliche Herausforderung, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig eine gute Wohn- und Lebensqualität zu gewährleisten.

Die Förderung des Wohnraums verfügt über keine explizite Fundierung auf Stufe Gesetz. Die Verfassung des Kantons Basel-Stadt konstituiert jedoch in § 34 Abs. 2 die Förderung des Wohnungsbaus als Staatsaufgabe. Mehrere aktuelle parlamentarische Vorstösse fordern hierzu Massnahmen oder gar eine gesetzliche Grundlage.

Um die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung des Kantons Basel-Stadt mittelfristig nachhaltig zu befriedigen, bedarf es einer departementsübergreifenden, integralen Betrachtung und Bearbeitung des Themas – in Form einer Wohnraumentwicklungsstrategie: Es sind Zielsetzungen, die Ableitung von Massnahmen zu deren Erreichung und die koordinierte Umsetzung dieser Massnahmen erforderlich. Zudem sollen diejenigen Massnahmen, welche nicht schon gesetzlich festgeschrieben sind, in einem Wohnraumförderungsgesetz verankert werden.

Gesteuert wird das Thema Wohnen über eine regierungsrätliche Delegation mit den Vorstehern des PD, FD, und BVD (RR-Del Wohnen). Die Leitung des genannten Impulsprojekts Logis Bâle lag bis Ende 2008 bei einem Gremium unter der Federführung des Hochbau- und Planungsamt im BVD. Sie ging danach an die Leitung der Abteilung Kantons- und Stadtentwicklung des PD über. Deren Fachstelle Stadtwohnen wurde zuständig für die Geschäftsstelle Logis Bâle und koordiniert seit dem Projektabschluss 2010 departements-übergreifend die Massnahmen im Bereich Wohnen und ist gleichzeitig die Ansprechstelle für dieses Thema. Sie unterstützt auch gezielt wesentliche Akteure im Bereich der Wohnraumentwicklung. Weitere wesentliche Massnahmen werden durch andere Stellen im Präsidialdepartement sowie vor allem durch das BVD, das FD und das WSU umgesetzt.

## 2.2 Entstehung der Vorlage

Das Präsidialdepartement hat – unterstützt durch die weiteren Departemente der RR-Del Wohnen sowie durch das WSU (vertreten auf Projektleitungsstufe) – die „Kantonale Strategie zur Wohnraumentwicklung für 2012 – 2016“ (Wohnraumentwicklungsstrategie) in den folgenden Schritten erarbeitet: Aufgrund einer Analyse der aktuellen Situation wurden Ziele zur Wohnraumentwicklung formuliert. Zur Erreichung dieser Ziele wurden rund fünfzig Wohnraumangebots- und -nachfrageseitige Massnahmen (bestehende und neue) geprüft, beurteilt und priorisiert oder verworfen. Die so erarbeitete Wohnraumentwicklungsstrategie ist nachstehend in Kapitel 3 abgebildet. Sie dient der erforderlichen Gesamtbetrachtung und -steuerung. Nach wie vor zielführende bestehende Massnahmen (wie z.B. Nutzungsplanungen, Familien-Mietzinsbeiträge und Investorengespräche) werden weitergeführt. Sie werden durch sorgfältig aufeinander abgestimmte neue Massnahmen ergänzt.

Parallel dazu wurde die Gesetzesvorlage erarbeitet. Das Gesetz über die Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz, WRFG) und die Kommentare dazu sind enthalten in und Kapitel 4.2. Die vom Regierungsrat im Hinblick auf die Wohnraumförderung festgelegten Massnahmen werden darin in adäquater Weise verankert. Das WRFG soll als Rahmengesetzgebung die kantonalen Förderungsmassnahmen abbilden. Mit dem vorgeschlagenen Gesetz soll zum Ausdruck gebracht werden, dass die Behörden der Wohnraumförderung im Kanton Basel-Stadt auch über den vorstehend umschriebenen Zeithorizont (2012 – 2016) hinaus grosse Bedeutung geben.

Vom 1. April bis 15. August 2011 waren der Berichtsentwurf zur Wohnraumentwicklungsstrategie (damals noch für 2011 – 2016) und der Entwurf für das WRFG in der öffentlichen Vernehmlassung (siehe Bericht dazu in OA). Mit Blick auf die zahl- und umfangreichen Stellungnahmen wurde die Vorlage überarbeitet.

Wesentlich für das Verständnis der inhaltlichen Unterschiede zwischen der Wohnraumentwicklungsstrategie und dem WRFG ist die Behandlung der Subjekthilfe: Die Fördermassnahmen im Bereich der Subjekthilfe – wie etwa die Ausrichtung von Familien-Mietzinsbeiträgen – gehören konsequenterweise in den Bereich der Sozialleistungen. Sie bezwecken grundsätzlich nicht die Förderung von Wohnraum, tragen jedoch massgeblich zur Verbesserung der konkreten Wohnsituation der Empfänger bei. Aus diesem Grunde sind sie zwar nicht Teil des WRFG, sind aber wesentlicher Bestandteil der Wohnraumentwicklungsstrategie.

### 3. Kantonale Strategie zur Wohnraumentwicklung für 2012 – 2016 (Wohnraumentwicklungsstrategie)

#### 3.1 Zusammenfassung

Die **Wohnraumentwicklungsstrategie** umfasst die Ziele und die darauf abgestimmten Massnahmen der Wohnraumentwicklung im Kanton Basel-Stadt.

Die **Ausgangslage** untersucht geltende Vorgaben (z.B. Richtplan), wichtige Grundlagen (z.B. Begriffsdefinitionen) und relevante statistische Beobachtungen (z.B. Entwicklung des Wohnungsbestands) sowie den einstmaligen Zweck des Gesetzes über Abbruch und Zweckentfremdung (GAZW). Eingeflossen sind auch Überlegungen aus aktuellen parlamentarischen Vorstössen. Es lassen sich folgende **Folgerungen** ziehen:

- Um die sich abzeichnende Trendwende bei der Bevölkerungsentwicklung fortzusetzen, sind gezielte und wirksame Interventionen erforderlich.
- Für die Entwicklung der Bevölkerungszahl ist die Wohnraumentwicklung ein bedeutender Einflussfaktor. Daneben spielen weitere Aspekte wie z.B. Demographie, Wirtschaftslage, Schulen, Steuerbelastung eine wichtige Rolle.
- Der Wohnungsbestand tendiert zu stagnieren. Handlungsbedarf besteht insbesondere in der Erstellung von mittleren bis grossen Wohnungen.
- Privatpersonen sind die klar dominierende Eigentümerkategorie auf dem Wohnungsmarkt, weshalb auf sie ausgerichtete Massnahmen besonderes Potenzial haben.
- Die Leerstandsquote ist zwar höher als beispielsweise in Zürich und Genf, kann aber kaum zur Kompensation des steigenden Wohnraumbedarfs beitragen.
- Der in den letzten Jahren gesunkene Leerwohnungsbestand ist ein klares Zeichen dafür, dass mehr Wohnungen benötigt werden und führt dazu, dass das Wohnraumangebot eher teurer wird.
- Das GAZW hat sich tendenziell zu einer bürokratischen Hürde für und zu einem negativen Signal gegen die Erneuerung und die Schaffung zusätzlichen Wohnraums gewandelt und ist daher in seiner heutigen Form zu hinterfragen.
- Der Flächenbedarf pro Kopf scheint vorerst weiter zu steigen. Nur schon um die Einwohnerzahl halten zu können, muss deshalb die Wohnfläche stetig vergrössert werden.
- Aufgrund der begrenzten Siedlungsflächen muss die weitere Wohnraumentwicklung weitgehend innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes erfolgen.
- Das Steueraufkommen der natürlichen Personen hat einen grossen Anteil an den Staatseinnahmen, was die Wichtigkeit des Themas Wohnen hinsichtlich des finanziellen Spielraums des Kantons verdeutlicht.

Am Wohnungsmarkt gibt es eine Vielzahl unterschiedlicher **Akteure**. Sie sind Zielgruppen der Massnahmen der Strategie. Dabei wirkt die Verwaltung bei dieser departementsübergreifenden Querschnittsaufgabe koordiniert auf die Akteure ein. Am Wohnungsmarkt tritt der Kanton selbst nur beschränkt auf. Agieren sollen primär private Eigentümer, also Privatpersonen und Unternehmen.

Als **Leitgedanke** bei den **Zielen** sollen die Wohnbedürfnisse der ganzen Bevölkerung innerhalb aller Angebotsstufen möglichst gut befriedigt werden. Darunter fallen Aspekte wie z.B. Menge, Qualität und Preis der Wohnangebote.

Daraus abgeleitet strebt die Wohnraumentwicklung unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeit folgende **übergeordneten Ziele** an:

1. **langfristige Prosperität, gesellschaftliche Ziele:**  
Stärkung der wirtschaftlichen und politischen Stellung von Stadt und Region Basel durch eine grosse Bevölkerungszahl und eine ausgewogene Gesellschaftsstruktur
2. **fiskalpolitische Ziele:**  
Sicherung der Leistungsfähigkeit des Gemeinwesens (Kernstadt) durch ausreichende Steuereinnahmen von natürlichen Personen
3. **raumplanerische Ziele:**  
Eindämmung der Zersiedlung des Umlandes durch eine Konzentration des Wohnens im Stadtgebiet, gleichzeitig aber Erhalt von Flexibilität für künftige Wohnraumentwicklungen
4. **sozialpolitische Ziele:**  
Unterstützung von am Wohnungsmarkt benachteiligten bestehenden Einwohnern
5. **ökologische Ziele:**  
Schonung von Ressourcen, Umwelt und Natur

Folgende quantifizierbaren **Sachziele** der Wohnraumentwicklung werden verfolgt:

1. **Moderates Wachstum der Bevölkerung** des Kantons Basel-Stadt. Bis 2030 wird eine Bevölkerungszahl von 200'000 Einwohnerinnen und Einwohnern angestrebt. Dafür:
2. **4'400 zusätzliche Wohnungen innert 10 Jahren** in der Stadt Basel schaffen
  - davon rund 2'800 aus Arealentwicklungen
  - davon rund 500 aus zusätzlichen Verdichtungsmassnahmen in den Quartieren
  - und rund 1'100 aus Ausbaureserven im bestehenden Zonenplan

Über 50 **Massnahmen** (davon ca. 2/3 neu) wurden entwickelt, grob beurteilt und in der Folge priorisiert oder verworfen. Zu einzelnen Fachfragen wurden Kurzstudien eingeholt. Die Massnahmen bauen im Wesentlichen auf **drei Pfeilern** auf:

1. Spezifische Förderung des gemeinnützigen Wohnraumangebots durch Abgabe von Land im Baurecht – verstärkt durch eine Rahmenausgabenbewilligung für den Erwerb von Arealen und Liegenschaften – und weitere Objekthilfen mit wohnpolitischen Auflagen sowie Beratung und Steuererleichterungen, damit besonders preiswerter Wohnraum entsteht.
2. Direkte Unterstützung von Menschen auf dem Wohnungsmarkt durch Subjekthilfe (inkl. Beratung) und Errichtung einer Stiftung für günstigen Wohnraum.
3. Verbesserung der Rahmenbedingungen und Schaffung spezifischer Anreize für private Investitionen, die allgemein zu genügend gutem Wohnraum beitragen sollen; dies beispielsweise durch die Überführung des GAZW in das WRFG in revidierter Form.

Zugunsten der Abstimmung, einer integrierten Steuerung und einer hohen Akzeptanz sind zudem Koordination, Handlungsvorschläge und Kommunikation notwendig.

Die **organisatorische Struktur** umfasst drei Organe: Regierungsrats-Delegation Wohnen, Steuerungsgruppe Wohnraumentwicklung und Fachstelle Wohnraumentwicklung. Zur Überwachung der Wohnraumentwicklungsstrategie wird ein **Controlling** mit einem noch aufzubauenden Monitoring vorgeschlagen.

### 3.2 Vorbemerkungen

Zur Erarbeitung der Wohnraumentwicklungsstrategie wurden Gespräche mit wesentlichen Akteuren des Wohnungsmarkts geführt. Zudem wurden mehrere **wissenschaftliche Studien** eingeholt sowie weitere Abklärungen durchgeführt. Ergebnis davon sind ausführliche Dokumentationen. In diesen finden sich weiterführende Angaben, insbesondere zur Herleitung und Begründung von Aussagen in den Kapiteln 3.4 „Ausgangslage“, 3.5 „Ziele“ und 3.6 „Massnahmen“. Einige der Erkenntnisse sind zudem in Kapitel 3.4.3 wiedergegeben.

In die Wohnraumentwicklungsstrategie flossen zudem Überlegungen im Zusammenhang mit aktuellen parlamentarischen Vorstössen ein. Die Vorstösse werden im vorliegenden Dokument ebenfalls behandelt (vgl. Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

Die Wohnraumentwicklungsstrategie dient folgenden hauptsächlichen **Zwecken**:

- Auslegeordnung zum Thema
- Fördern eines gemeinsamen Verständnisses
- Schaffen von Einigkeit über Ausrichtung und zweckmässige Massnahmen, dadurch Koordination des staatlichen Handelns
- Grundlage für das gleichzeitig vorgelegte WRFG

Grundsätzlich gilt das WRFG für den **Gesamtkanton**. Die Landgemeinden **Riehen und Bettingen** agieren jedoch relativ autonom. Insbesondere liegt die **Planungshoheit** für ihren Gemeindebann bei ihnen; sie kommen jedoch auch in den Genuss der Fördermassnahmen. Zugunsten der Übersichtlichkeit fokussiert die Wohnraumentwicklungsstrategie **nicht quartierscharf**. Die bedarfsgerechte weitere Präzisierung kann in der Umsetzung erfolgen, soweit dies sinnvoll ist und es die Datenlage zulässt.

Zwecks besserer Lesbarkeit kommt im vorliegenden Dokument bei **geschlechtsspezifischen Substantiven** in der Regel die männliche Form zum Einsatz. Diese schliesst immer auch die weibliche Form mit ein und ist geschlechterneutral zu verstehen.

### 3.3 Definition des Themenbereichs

Die Wohnraumentwicklungsstrategie bezieht sich auf die Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung des Kantons Basel-Stadt. In den Bereich des Wohnens fallen alle diesbezüglichen **räumlichen Aspekte** im weitesten Sinne (Verfügbarkeit, Finanzierbarkeit, Umweltverträglichkeit usw.) sowie teilweise auch das Wohnumfeld. Eingeschlossen sind direkt mit den Immobilien verbundene Dienstleistungen (z.B. Hauswartsleistungen). Dazu gehören auch spezifische Familien-, Senioren- und Behinderten-gerechte Angebote. Institutionelle Wohnangebote für Menschen mit speziellem Hilfe- und Pflegebedarf fallen hingegen nicht unter den Themenbereich der Wohnraumentwicklungsstrategie.

### 3.4 Ausgangslage

In diesem Kapitel soll eine gemeinsame Ausgangslage geschaffen werden. Dies erfolgt in folgenden Unterkapiteln:

- Zu Beginn werden die wichtigsten Vorgaben genannt (Kapitel 3.4.1).
- Anschliessend wird das Projekts Logis Bâle beleuchtet (Kapitel 3.4.2).
- Danach folgen allgemeine Grundlagen. Dabei wird auf wichtige Begriffe und Grösseneinheiten eingegangen (Kapitel 3.4.3).
- Weiter werden die Akteure beschrieben (Kapitel 3.4.4).
- Anschliessend folgen für die Wohnraumentwicklung relevante statistische Beobachtungen, ohne diese zu werten (Kapitel 3.4.5).
- Der ursprüngliche Zweck des Gesetzes über Abbruch und Zweckentfremdung wird gesondert beleuchtet und das GAZW wird vor dem Hintergrund der Wohnraumentwicklung beurteilt (Kapitel 3.4.6)
- Abschliessend werden die Beobachtungen interpretiert und pointierte Folgerungen gezogen (Kapitel 3.4.7).

#### 3.4.1 Geltende Vorgaben

Die Wohnraumentwicklungsstrategie stützt sich auf die **Verfassung** des Kantons Basel-Stadt. Spezifisch Bezug auf das Thema Wohnen nimmt unter dem Titel Raumplanung und Wohnumfeld der § 34 KV:

- Der Staat sorgt für die zweckmässige und umweltschonende Nutzung des Bodens im Rahmen einer auf die grenzüberschreitende Agglomeration abgestimmten Siedlungsentwicklung. Er wahrt und fördert die Wohnlichkeit wie auch die städtebauliche Qualität.
- Er fördert im Interesse eines ausgeglichenen Wohnungsmarktes den Wohnungsbau. Er achtet dabei auf ein angemessenes Angebot vor allem an familiengerechten Wohnungen.

Im **Legislativplan 2009 – 2013** des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt finden sich insbesondere unter dem Schwerpunkt „urbane Standortqualität“ Aussagen zum Thema Wohnraumentwicklung: Der Regierungsrat will das Stadtwohnen fördern und ein vielfältiges, modernes und attraktives Wohnangebot schaffen.

Konkret werden im Legislativplan folgende Ziele genannt (leicht verkürzt wiedergegeben):

- Basel-Stadt als gefragter Lebensmittelpunkt für Menschen mit vielfältigen Lebensentwürfen aus dem In- und Ausland
- Siedlungsentwicklung weitgehend innerhalb des ausgewiesenen Siedlungsgebietes und nach innen gerichtet
- Wohnraum von hoher Qualität für unterschiedliche Ansprüche schaffen und bestehenden Wohnraum aufwerten; hochwertigen Wohnraum spezifisch fördern
- ökologische und soziale Bedeutung von Frei- und Grünflächen anerkennen und diese vielfältig nutzen

Diese Ziele werden in der Wohnraumentwicklungsstrategie berücksichtigt.

Der **Richtplan 2009** wurde vom Regierungsrat Basel-Stadt erlassen und vom Bundesrat genehmigt. Er ist für alle kantonalen und kommunalen Behörden verbindlich.

Eines der zentralen Sachthemen des Richtplans heisst „Siedlung – Wohnen“. Im Bereich der Wohnraumentwicklung sind folgende strategischen Entscheide von Bedeutung:

- Mehr Raum für Einwohnerinnen und Einwohner (ST 4):  
Zur Schaffung von Raum für neue Wohnungen werden Potenziale im bestehenden Siedlungsgebiet genutzt (u.a. durch Verdichtung in geeigneten Gebieten), Flächen für Familiengärten und Landwirtschaft optimiert sowie wo möglich langfristig brachliegende Verkehrsflächen verwendet. Bei Arealentwicklungen werden soweit möglich Gewerbeflächen optimiert. Erweiterungen des Siedlungsgebiets werden mit dem Landschaftsschutz abgestimmt.
- Bessere Qualität für Einwohnerinnen und Einwohner (ST 5):  
Der öffentliche Raum wird weiter aufgewertet. In neuen Wohngebieten wird mittels geeigneter Zonierung und durch Schaffung von Freiräumen eine optimale städtebauliche Qualität angestrebt. Zu dicht bebaute Stadtgebiete werden punktuell „entdichtet“. Vom Verkehr stark belastete Wohngebiete werden durch neue Verkehrsanlagen entlastet, bei neuen Umfahrungen werden bestehende Strassen baulich angepasst.
- Erschliessungsqualität (ST 6):  
Die Siedlungsentwicklung und die ÖV-Erschliessung werden aufeinander abgestimmt. Das Umfeld der Bahnhöfe und S-Bahn-Haltestellen wird zu Siedlungsschwerpunkten entwickelt.

Die vorstehenden für die Wohnraumentwicklung relevanten Aussagen des Richtplans waren ebenfalls für die vorliegende Wohnraumentwicklungsstrategie massgeblich.

### 3.4.2 Projekt Logis Bâle

Das Impulsprojekt Logis Bâle „5000 Wohnungen in 10 Jahren“ wurde als Teil des Aktionsprogramms Stadtentwicklung im Jahr 2001 als Task Force Wohnen mit einem Zeithorizont von vorerst fünf, später zehn Jahren gestartet und lief Ende 2010 aus. Es ist ein wichtiger **Wegbereiter** der derzeitigen Aktivitäten zur Wohnraumentwicklung.

Logis Bâle setzte auf eine **Förderung des Wohnraumangebots**, namentlich von attraktiven, modernen und grosszügigen Wohnungen mittels einer Reihe von Massnahmen. Schwerpunktmässig umfassten diese die Koordination, Beratung und Information von Akteuren – mit dem Ziel, private Investoren zur Realisierung guter Wohnbauprojekte zu motivieren. Das übergeordnete **Ziel** des Projekts Logis Bâle war es, die Stabilisierung der Bevölkerungszahl und -zusammensetzung zu erreichen.

In den 10 Jahren des Projekts Logis Bâle wurden 2'765 Wohnungen neu erstellt. Zusätzlich sind etwa 500 Wohnungen durch Dachstockausbauten und weitere 200 durch Umnutzung von Büros entstanden. Weitere 1'200 grosszügigere Wohnungen konnten durch Zusammenlegungen von kleineren Einheiten geschaffen werden. Insgesamt sind so gut 4'600 neue und neuwertige Wohnungen entstanden. Das Projekt Logis Bâle hat folglich das **Ziel quantitativ nicht ganz erreicht**.

Die geschaffenen Wohnungen sind als neue, umgebaute oder zusammengelegte Wohnungen tendenziell **attraktiv und modern**. Sie sind in der Regel auch grosszügiger als ältere oder nicht sanierte Wohnungen. Der Anteil der grösseren Wohnungen ist unter den neu geschaffenen oder aufgewerteten deutlich höher als im Gesamtbestand.

### 3.4.3 Allgemeine Grundlagen

Die in Abbildung 1 kurz definierten **Begriffe** sind für das Verständnis von besonderer Bedeutung, insbesondere auch für statistische Aussagen.

Die wichtigsten Dimensionen zur **Bemessung des Wohnraums**, sowohl für Einzelbetrachtungen als auch für Aggregationen, sind:

- Wohnungsanzahl (per Mitte 2012 rund 105'000 Wohnungen)
- Wohnfläche (per 2000 rund 43 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Einwohner)
- Zimmerzahl (per Mitte 2012 sind 3-Zimmer-Wohnungen mit 37% am stärksten vertreten)
- Wohndichte (per Mitte 2012 rund 1.8 Einwohner pro Wohnung)

**Schaffung, Aufwertung und Erhalt von Wohnraum** können grundsätzlich wie in Abbildung 2 aufgelistet erfolgen. Falls die Aufwertung von Wohnraum im Sinne einer besseren Abstimmung auf die Nachfrage oder Erfüllung der Wohnraumziele erfolgt (vgl. Kapitel 3.5), kann aufgewerteter Wohnraum genauso wertvoll sein wie zusätzlicher. In solchen Fällen ist eine gemeinsame Bilanzierung gerechtfertigt.

Geschaffener Wohnraum kann im Idealfall eine neue Nachfrage, also zusätzliche Einwohner bewirken. In jedem Fall aber wird durch zusätzlichen Wohnraum der bestehende **Wohnungsmarkt entlastet**. Davon profitieren alle Nutzer. Auch wird der heute geschaffene Wohnraum mittelfristig sehr attraktiver Wohnraum sein: noch zeitgemäss, aber vergleichsweise günstiger.

Folgende Massnahmen können eine **Verringerung des Wohnungsbestandes** bewirken:

- Zusammenlegung von Wohnungen (führt tendenziell zu vergleichsweise günstigen grösseren Wohnungen, reduziert nur Anzahl, nicht Fläche)
- Abbruch (wird aber in der Regel durch zeitgemässen Wohnraum in Neubau kompensiert)
- Zweckentfremdung (z.B. Umwandlung von Wohnraum in Büros)

Die **Förderung des Wohnraumangebots** wird breit betrachtet. Folglich sind vielfältige Instrumente zur direkten und indirekten Einflussnahme möglich:

- Schaffung von Wohnangeboten (z.B. direkt als Bauträger, Baurechtgeber)
- Koordination, Beratung und Information von Akteuren
- Finanzielle Förderung und Erleichterung von Wohnbautätigkeiten (z.B. Subventionierung, Fremdkapitalgabe, Bürgerschaftsgabe, Steuererleichterungen)
- Änderung und Auslegung von Vorgaben (z.B. Raumplanung, Vorschriften zu Bauwesen und Denkmalschutz, Gesetze)

**Abbildung 1**

Begriffsdefinitionen (basierend auf Glossar des Statistischen Amtes Basel-Stadt; redigiert)

Immobilie <sup>1</sup>	Oberbegriff für alle immobilien Werte, insbesondere: – Areale (unbebaute Grundstücke), – Baurechte und – Liegenschaften (Grundstücke inklusive Gebäude und Bauten)
Gebäude	Jedes freistehende oder durch Brandmauern getrennte Bauwerk, das industriell, gewerblich, landwirtschaftlich oder zum Wohnen genutzt wird.
Wohngebäude	Reine Wohngebäude sowie hauptsächlich, aber nicht ausschliesslich Wohnzwecken dienende Gebäude.
Wohnung	Durch die Wohnungstür begrenzte, bewohnbare räumliche Einheit mit Kochgelegenheit (Bauwohnung). Die von einer einzigen Haushaltung belegte(n) Bauwohnung(en) zählen als eine Wohnung (Haushaltwohnung).
Zimmer	Räume, die als bauliche Einheit die Wohnung bilden. Küchen, Badezimmer, Nasszellen, Reduits, Gänge, Veranden usw. gelten nicht als Zimmer.
Gebäude-/Wohnungsbilanz	Gegenüberstellung von Gebäude- bzw. Wohnungszuwachs (durch Neubau, Umbau, Zweckänderung usw.) und -reduktion (durch Abbruch, Umbau, Zweckänderung usw.).
Leerwohnung	Leere Wohnung, die am Stichtag sofort bezogen werden könnte. Unberücksichtigt bleiben Umbau-, Abbruch- und Personalwohnungen sowie Pflegeplätze.
Wohnfläche <sup>2</sup>	Summe der Flächen aller Räume und Gänge einer Wohnung (exkl. separater Wohnräume (z.B. Mansarden), offene Balkone, Terrassen, nicht bewohnbare Keller-/ Dachgeschosse).

**Abbildung 2**

Bauliche Massnahmen zur Schaffung, Aufwertung und zum Erhalt von Wohnraum

	zusätzlicher Wohnraum	aufgewerteter Wohnraum	erhaltener Wohnraum
Neubau (inkl. Anbauten)	X		
Ausbau vertikal (v.a. Dachstöcke) und horizontal	X		
Umbau (z.B. Wohnungszusammenlegungen)		X	X
Sanierung (inkl. energetische Sanierung)		X	X
Umnutzung von Gewerberaum für Wohnzwecke	X		

<sup>1</sup> Gemäss Gebrauch bei Immobilien Basel-Stadt.

<sup>2</sup> Da geläufiger, wird hier statt "Wohnungsfläche" das Synonym "Wohnfläche" verwendet.

**Die Förderinstrumente** können einzeln oder kombiniert angewendet werden. Die Herausforderung besteht darin, in der richtigen Stärke und dort zu fördern, wo notwendig. Hürden sollen beseitigt, Mitnahmeeffekte aber verhindert werden.

Nebst direkter Förderung des Wohnraumangebots (**Objekthilfe**) gibt es auch die Möglichkeit der finanziellen Unterstützung der Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt (die so genannte **Subjekthilfe**). Hierzu werden einkommensschwächere Familien mit niederschweligen Familien-Mietzinsbeiträgen, die einkommensschwächsten Bevölkerungsgruppen mit Sozialhilfe und Rentner mit den Ergänzungsleistungen des Bundes unterstützt. Bei Bedarf wird zudem nichtfinanzielle Unterstützung für den Auftritt am Wohnungsmarkt geleistet (z.B. Beratung).

Die Instrumente der Subjekt- und Objekthilfe werden einander in Kapitel 3.6.2.3 kurz gegenübergestellt.

Der Anteil Einfamilienhäuser am gesamten Gebäudebestand beträgt im Kanton Basel-Stadt (inkl. Riehen und Bettingen) 36.8% (per Ende 2000), im benachbarten Kanton Baselland dagegen rund 70% (2010). Ähnliche Unterschiede zwischen Stadt und Land zeigen sich auch in anderen Regionen der Schweiz wie zum Beispiel im Kanton Zürich. So liegt der Wohnflächenverbrauch pro Person in ländlichen Regionen höher als in den Städten. Die Förderung von **ressourcen- und umweltschonendem Wohnen** bedeutet verdichtetes Wohnen im gut erschlossenen urbanen Raum. Einfamilienhäuser auf dem Land benötigen im Vergleich zu Wohnungen in der Stadt ein Mehrfaches an Land und Energie. Verschiedene Berechnungen zeigen, dass selbst wenn ein Einfamilienhaus dem höchsten Minergie-Standard gerecht wird, die graue Energie (Energie die verbraucht wird um die Häuser zu bauen und mit Strassen und Kanalisation zu erschliessen) oftmals die eingesparte Energie übertrifft.

Zudem zeigen Energiebilanzen auf der Basis von CO<sub>2</sub>-Emissionen für Wohnen und Mobilität, dass Bewohner eines Einfamilienhauses auf dem Lande gegenüber den Bewohnern einer Wohnung in der Stadt ein Vielfaches an Energie verbrauchen. Studien und Berechnungen zeigen, dass Bewohner eines Einfamilienhauses, selbst wenn dieses dem Minergie-P-Standard entspricht, mit Heizen fast doppelt so viel CO<sub>2</sub> produzieren wie Bewohner einer unsanierten Stadtwohnung (Blockrandbebauung). Hinzu kommen höhere CO<sub>2</sub>-Emissionen aufgrund des Treibstoffverbrauchs für die längeren Arbeits- und Einkaufswege.

### 3.4.4 Akteure

Der Begriff Akteure wird hier ökonomisch verstanden und folglich **umfassend** beleuchtet. Es geht nicht nur um aktiv Massnahmen ergreifende Stellen, sondern um alle, die auf dem hiesigen Wohnungsmarkt von Bedeutung sind. Sie werden unterteilt nach „Akteure auf dem Wohnungsmarkt“ und „verwaltungsinterne Akteure“ behandelt.

#### 3.4.4.1 Akteure auf dem Wohnungsmarkt

Das Thema Wohnraum betrifft viele unterschiedliche auf dem Wohnungsmarkt tätige Akteure. Alle auf dem Wohnungsmarkt agierenden Akteure bilden die **Zielgruppen** für Massnahmen der Wohnraumentwicklung.

*Abbildung 3*

Akteure auf dem Wohnungsmarkt (ohne kantonale Verwaltung)

<p><b>Eigentümer<sup>3</sup></b>  (von Grundstück, Stockwerk, Wohnung; analog auch Baurechtnehmer)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Privatpersonen (55% der Wohnungen)</li> <li>• Bau- und Immobiliengesellschaften (5%)</li> <li>• Genossenschaften (11%)</li> <li>• Versicherungen (6%)</li> <li>• Immobilienfonds (3%)</li> <li>• Personalvorsorgestiftungen (9%)</li> <li>• Stiftungen<sup>4</sup> und Vereine (3%)</li> <li>• Andere Gesellschaften (7%)</li> <li>• Gemeinwesen (Bund, Kantone, Gemeinden; 1%)</li> </ul>
<p><b>Nutzer</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• selbstnutzende Eigentümer/ Baurechtnehmer</li> <li>• selbstnutzende Mieter/ Pachtnehmer</li> <li>• nutzungsberechtigte Dritte (z.B. Kinder oder Mitarbeiter)</li> </ul>
<p><b>Gebäude- und Umfeldgestalter</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Projektentwickler und ausführendes Baugewerbe</li> <li>• Bauträger (inkl. kollektive Bauträgerschaften)</li> </ul>
<p><b>Fremdkapitalgeber</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• z.B. Banken, Gemeinwesen, Stiftungen, Privatpersonen</li> <li>• Spezialformen für gemeinnützigen Wohnungsbau:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Emissionszentralen</li> <li>- Hypothekar-Bürgschaftseinrichtungen</li> <li>- WIR Bank, Basler Kantonalbank</li> </ul> </li> </ul>

Wichtig ist die Unterscheidung in **bestehende und potenzielle** Akteure. Unterschiedlich sind nicht nur die Kanäle, sondern auch die Art der Ansprache. Wie so oft, gilt auch hier, dass das Gewinnen eines neuen Partners um ein vielfaches aufwändiger ist als das Halten eines bestehenden Partners.

Abbildung 3 zeigt den Versuch einer Aufzählung und Gliederung. Nachfolgend werden die einzelnen Kategorien beschrieben.

**3.4.4.2 Eigentümer**

Bei den Eigentümern sind die **Privatpersonen** quantitativ der mit Abstand bedeutendste Akteur auf dem Wohnungsmarkt. Eine Typisierung dieser Eigentümer ist bezüglich Motivati-on möglich (neben dem Aspekt der Selbstnutzung, vgl. Abbildung 3):

- emotional gebunden
- wertorientiert
- renditeorientiert

Die **Genossenschaften** sind mit rund 10% Anteil am gesamten Wohnungsbestand ein wichtiger Akteur, insbesondere im Segment der preisgünstigen und familiengerechten Wohnungen. Die Fluktuation der Bewohner ist vergleichsweise tief.

<sup>3</sup> Quelle für Anteile: Statistisches Amt Basel-Stadt, Wohnbaustatistik, Stand 2000.

<sup>4</sup> Beispiele für Stiftungen: Christoph Merian Stiftung, Stiftung Habitat, Stiftung Edith Maryon.

Eine Analyse und Beurteilung potenzieller Massnahmen zur Unterstützung gemeinnütziger Wohnbauträger – insbesondere von Genossenschaften – hat jedoch auch Verbesserungspotenzial aufgezeigt. Demnach weisen Genossenschaften im Kanton Basel-Stadt aktuell folgende Hauptprobleme auf, an denen eine zielgerichtete Förderung ansetzen muss:

- Mangel an Know-how
- Mangel an Bauland
- Mangel an Startkapital
- Mangel an Rückstellungen für Erneuerungen.

Ergänzend zu erwähnen sind die teilweise wenig geeigneten Strukturen (zu klein) und die so genannte Mitgliederfalle<sup>5</sup>. Zweifel bestehen auch hinsichtlich der Belegung durch die „richtigen“ Zielgruppen.

**Stiftungen** nehmen auf dem Wohnungsmarkt Basel unterschiedliche und wichtige Rollen ein. Neben ihrer Rolle als Boden- und Liegenschaftsbesitzerinnen bieten einige zusätzliche, das Wohnen betreffende Dienstleistungen an, welche im Wesentlichen auf Einkommensschwächere oder auf Personen mit besonderen Bedürfnissen ausgerichtet sind. Drei der wichtigsten Stiftungen sind:

- **Christoph Merian Stiftung:** Sie besitzt Liegenschaften mit rund 800 Wohnungen im Kanton Basel-Stadt. Zu den selbst bewirtschafteten Immobilien kommen viele Grundstücke, die im Baurecht an andere Akteure ebenfalls zu Wohnzwecken abgegeben werden. Die Bewirtschaftung erfolgt mit wenigen Ausnahmen renditeorientiert. Ein wichtiges Segment ist das Wohnen im Alter. In diesem Zusammenhang werden neue ressourcenorientierte Konzepte anstelle der bisherigen Fürsorge angestrebt (z.B. Stützpunkte zur Vernetzung und Unterstützung im Quartier, um lange in der eigenen Wohnung leben zu können). Der Erlös aus Grundeigentum und Mietliegenschaften bildet ca. 80% des Ertrags. Damit werden Projekte in den Bereichen Soziales und Stadtentwicklung, Kultur sowie Natur, Landwirtschaft und Umwelt finanziert. Weitere Massnahmen zur Unterstützung von auf dem Wohnungsmarkt Benachteiligten werden auf der Basis des Armutsberichtes Basel-Stadt geprüft.
- **Stiftung Habitat:** Sie besitzt 25 Gebäude mit rund 200 Wohnungen in Basel und Umgebung. Als Folge des Erwerbs grösserer Baufelder in der Erlenmatt wird sich diese Zahl stark erhöhen. Die Stiftung Habitat erhält und schafft attraktiven und günstigen Wohnraum und setzt sich für ein lebenswertes Stadtumfeld ein, wobei eine soziale Durchmischung innerhalb der Liegenschaften und im Quartier wichtig sind. Sie berücksichtigt vor allem Familien, Alleinerziehende, Betagte sowie Mieterinnen und Mieter mit speziellen Bedürfnissen. Wo möglich, errichtet die Stiftung Gemeinschaftsräume und Begegnungsmöglichkeiten. Für die Wohnungen besteht ein Mietzins-Subventionierungsmodell, bei dem die Einhaltung einer Mindestbelegung und die Verträglichkeit der Miete innerhalb des Haushaltsbudgets der Bewohner ausschlaggebend sind. Die Stiftung engagiert sich darüber hinaus für das Wohnumfeld, beispielsweise durch Einflussnahme bei der Neugestaltung von Strassen und Plätzen oder der Gestaltung und Bewirtschaftung von Grün- und Freiflächen.
- **Stiftung Edith Maryon:** Sie besitzt 11 Immobilien mit 67 Wohnungen. Diese erwarb sie durch Kauf, Schenkungen und Legate. Die Stiftung stellt diese langfristig und sozial verträglich zur Verfügung – beispielsweise in Form von Miteigentum oder im Baurecht.

---

<sup>5</sup> Genossenschaftsinterne Entscheidungsstrukturen können Sanierungen oder Neubauten blockieren.

Neben dem direkten Engagement auf dem Wohnungsmarkt bietet die Stiftung Mietkautions-Bürgschaften an. Gegen Einzahlung von 15% der Kautionssumme bürgt die Stiftung gegenüber der Vermieterin für die Mietkaution. Zurzeit werden ca. 500 entsprechende Verträge pro Jahr abgeschlossen.

Die Rolle von **Immobilien Basel-Stadt** auf dem Wohnungsmarkt ist wichtig, darf jedoch angesichts eines Anteils von nur etwa 2% am Wohnungsbestand des Kantons auch nicht überbewertet werden (vgl. Kapitel 3.4.4.7).

Als **Interessenvertreter** der Eigentümer treten verschiedene Verbände auf, insbesondere:

- Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft **SVIT** Beider Basel, als Vertreter der Immobilienwirtschaft
- Hauseigentümerverband Schweiz **HEV**, Sektion Basel-Stadt und Hausverein Nordwestschweiz, als Vertreter der privaten Hauseigentümer.
- Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Nordwestschweiz, Regionalverband der gemeinnützigen Wohnbauträger (**Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz**)<sup>6</sup>, der das Angebot an preiswerten Mietwohnungen, die von gemeinnützigen und insbesondere von genossenschaftlichen Organisationen getragen werden, fördert.

#### 3.4.4.3 Nutzer

Die **Typisierung** von Nutzern kann beispielsweise nach folgenden Kriterien erfolgen:

- Form der Nutzungsberechtigung (vgl. Abbildung 3)
- Nutzungsformen (Wohnen, Büro- oder gewerbliche Nutzung, beides)
- Haushaltsform (alleinstehend, kinderloses Paar, Erwachsene mit Kindern, Wohngemeinschaft)
- Arbeitstätigkeit und -ort
- Finanzkraft (Einkommen, Vermögen)
- Alter
- Bildungsstand, Beruf
- Nationalität und soziokultureller Hintergrund

Die **Interessenvertreter** der Nutzer und ihre Rollen sind nachfolgend kurz beschrieben:

- **MV Basel:** Der Mieterinnen- und Mieterverband Basel vertritt die Interessen der Mieterinnen und Mieter im Allgemeinen und diejenigen seiner Mitglieder. Er erstrebt Verbesserungen des Wohnungswesens in sozialer, wirtschaftlicher und technischer Hinsicht und unterstützt Verbesserungen im Zusammenhang mit dem Wohnumfeld.
- **Seniorenforum Basel-Stadt:** Es ist eine Partnerschaft der Seniorenkonferenz Basel-Stadt mit den ihr angeschlossenen Seniorenorganisationen und der kantonalen Verwaltung. Hauptsächliches Ziel des Seniorenforums ist es, die kantonalen Leitlinien zur Seniorenpolitik umzusetzen. Diese Leitlinien bilden zusammen mit den Leitlinien der Alterspflegepolitik das Rückgrat einer umfassenden kantonalen Alterspolitik.
- **Pro Infirmis:** Die Bauberatungsstelle von Pro Infirmis Basel-Stadt fördert die Durchsetzung des behindertengerechten Bauens. Von diesem profitieren auch breite Kreise über die Zielgruppe behinderter Menschen hinaus profitieren.
- **WoVe:** Der Verein studentische Wohnungsvermittlung ist eine Organisation, die sich die Vermietung und Vermittlung von preisgünstigen Zimmern und Wohnungen an in Ausbil-

---

<sup>6</sup> Neue Bezeichnung gültig ab 1. September 2012, vormals Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW, Sektion Nordwestschweiz (SVW Nordwestschweiz).

derung stehende Leute zur Aufgabe gemacht hat. Sie wird von der Universität Basel und der FHNW unterstützt.

- **IG Wohnen:** Die Interessengemeinschaft Wohnen will aktiv zur Linderung von Wohnungsnot in Basel und Region beitragen und sozial benachteiligten Menschen den Zugang zum Wohnungsmarkt ermöglichen.  
Sie bietet Dienstleistungen an, die das Vermietungsrisiko im sozialen und insbesondere auch im finanziellen Bereich sehr gering werden lassen. Die in jedem Mietverhältnis vorgesehenen finanziellen Garantien gegenüber dem Vermieter/ der Vermieterin werden in Zusammenarbeit mit der „Stiftung zur Förderung der sozialen Wohnungsvermietung“ übernommen. Mit entsprechenden Rahmenvereinbarungen mit der Immobilienwirtschaft wird auf dem Wohnungsmarkt Benachteiligten der Zugang zu Wohnraum ermöglicht. Weiter bietet die IG Wohnen Wohnbegleitungen für Personen mit eingeschränkter bzw. fehlender Wohnkompetenz an. Seit 2008 wird die IG Wohnen im Rahmen einer Leistungsvereinbarung vom Kanton Basel-Stadt subventioniert.
- Hauseigentümerverband Schweiz **HEV**, Sektion Basel-Stadt und **Hausverein** Nordwestschweiz sind Vertreter von durch die Eigentümer selbst genutzten Liegenschaften (siehe auch Kapitel 3.4.4.2).

#### 3.4.4.4 Gebäude- und Umfeldgestalter

Mit **Projektentwicklung** wird die Konzeption und Erstellung von in der Regel grösseren Projekten bezeichnet. Die Projektentwicklung besteht aus allen Massnahmen, die notwendig sind, um ein Grundstück überbauen zu können, vom Grundstückerwerb über die Planung, die Finanzierung und den Bau von schlüsselfertigen Bauten bis zum anschliessenden Verkauf oder Betrieb. Projektentwickler können Projektgesellschaften, Eigentümer, Bauunternehmen oder als beratende Dienstleister Architekten und Makler sein.

Die Projektentwickler haben wie die nachfolgend beschriebenen Bauträger eher eine untergeordnete Bedeutung auf dem Wohnungsmarkt, aber einen wesentlichen Einfluss auf die konkrete Ausgestaltung der Gebäude, der einzelnen Wohnungen und deren Umgebung. Viele innovative und qualitätsvolle Projekte sind auf Projektentwickler zurück zu führen. Diese erhöhen durch ihre Erfahrung die Realisierungswahrscheinlichkeit von Projekten.

**Bauträger** sind Unternehmen, die für Privatpersonen oder für Unternehmen Wohn- und andere Immobilien erstellen. Der Bauträger verschafft dabei dem Erwerber das Eigentum am Grundstück und dem darauf erstellten Gebäude, im Gegensatz zum normalen Bauunternehmer, der auf einem Grundstück baut, welches bereits dem Auftraggeber gehört. Der Bauträger baut mit eigenem bzw. finanziertem Geld auf eigenes Risiko. Eine Baugemeinschaft ist eine kollektive Bauträgerschaft. Es handelt sich um eine Zweckgemeinschaft von Privatpersonen, die im Gegensatz zu einem kommerziell tätigen Bauträger als Bauherren andere Ziele als den finanziellen Gewinn verfolgt. Beispiele sind individuelle und kostengünstige Realisierung von Wohneigentum oder besondere Wohnformen (Alt und Jung, Wohnen mit Betreuungsangeboten usw.), Nutzungsmischungen (Wohnen und Arbeiten) und umweltfreundliches Bauen.

Das Bauen in der Gemeinschaft bietet folgende Vorteile:

- gemeinsame Finanzierung und Erstellung, wodurch das Bauen gegenüber individuellem Bauen deutlich günstiger ist
- Gestaltungsmöglichkeiten der eigenen Wohnung, der allgemeinen Flächen und Räume
- aktive Nachbarschaftshilfe schon während der Planungs- und Bauphase

- Planung und Bereitstellung von Gemeinschaftsbereichen
- Arbeitsteilung beim Unterhalt des Baus (Pflege, Instandhaltung).

Eine **privat organisierte Baugemeinschaft** sucht andere Privatpersonen als Mitbauende, die an einem gemeinsamen Projekt interessiert sind. Nach dem Abgleich der individuellen Vorstellungen wird ein passendes Grundstück gesucht und mit der Planung begonnen. Die Mitbauenden übernehmen unterschiedliche Aufgaben und Funktionen während der Planungs- und Bauzeit selber.

Im Falle einer **betreuten Baugemeinschaft** werden dagegen Organisation, Abwicklung und Betreuung des gesamten Projektes gegen Entgelt von einem professionellen Betreuer übernommen. Häufig sichert er bereits eine Option auf ein bestehendes Grundstück. Erst nach der Entwurfsplanung und ersten Kostenermittlung werden Interessenten für das Projekt gesucht. Damit ist bereits eine erste, oft zeitraubende, Phase für Mitbauende erledigt. Trotzdem bleibt noch ausreichender Gestaltungsraum für die eigene Wohnung, bzw. für gemeinsam genutzte Räume im Haus. Trotz der Kosten für die Betreuung ist Bauen in der Baugemeinschaft immer noch günstiger als mit einem Bauträger.

#### 3.4.4.5 Fremdkapitalgeber

Fremdkapitalgeber – **Banken, Versicherungen, Gemeinwesen, Stiftungen, Privatpersonen** – spielen auf dem Wohnungsmarkt eine massgebende Rolle. Die Zurverfügungstellung von Kapital gegen Zinsen ermöglicht meist erst eine Investition in bestehenden oder neuen Wohnraum. Die Kosten für das notwendige Kapital haben einen grossen Einfluss auf die Investitionstätigkeit der privaten und institutionellen Investoren.

Neben der Bereitstellung von Kapital für Investitionen bieten namentlich Banken zusätzliche Dienstleistungen an, so zum Beispiel

- Markteinschätzungen zuhanden ihrer Kunden
- Finanzielle Beratungen aktueller und zukünftiger Liegenschaftsbesitzer
- Studien und Untersuchungen zum Wohnungsmarkt oder zu einzelnen Akteuren (zum Beispiel Studie „Zukunft der Genossenschaften in der Region Basel“ des SVW Nordwestschweiz mit der Basler Kantonalbank und Florian Kirsch, WWZ Universität Basel)
- Seminare und Handbücher für Bau- und Sanierungsprojekte

Darüber hinaus werden Privatpersonen als Liegenschaftsbesitzer und Bauherrschaften von einzelnen Fremdkapitalgebern bei Erfüllung bestimmter Kriterien mit Vorzugszinsen gefördert, zum Beispiel bei Erfüllung von strengen Energieverbrauchsnormen oder Familien mittels einer vergünstigten Ersthypothek.

**Spezialformen für gemeinnützigen Wohnungsbau** sind Emissionszentralen und Hypothekar-Bürgschaftseinrichtungen. Die Emissionszentrale EGW ist ein Instrument zur Finanzierung von Liegenschaften gemeinnütziger Wohnbauträger. Seit 1990 nimmt sie auf dem Kapitalmarkt jährlich mehrere Anleihen auf. Die Finanzierungen der EGW waren von Beginn an wesentlich günstiger als Festhypotheken mit vergleichbarer Laufzeit.

### 3.4.4.6 Indirekte Akteure

Ebenfalls von Bedeutung sind neben den oben aufgeführten, **weitere Interessengruppen**, die nicht als direkte Akteure, sondern als Partner, Multiplikatoren, Meinungsbildner (auch für Investitions- und Finanzierungsentscheidungen) und -vertreter (indirekte Akteure) auftreten:

- Parteien
- Experten / Berater
- Medien
- Alle weiteren Interessenverbände.

### 3.4.4.7 Verwaltungs-interne Akteure

Das Thema Wohnraumentwicklung ist ein typisches Querschnittsthema. In der **Verwaltung des Kantons Basel-Stadt** lässt es sich folglich nicht an einer zentralen Stelle festmachen. Im Gegenteil spielen Stellen aus 6 der insgesamt 7 Departemente eine bedeutende Rolle. Sie sind in Abbildung 4 aufgeführt. Die einzelnen Gremien sowie Organisation und Zusammenarbeit der verwaltungsinternen Stellen werden in Kapitel 3.7 behandelt.

Aktiv **auf dem Wohnungsmarkt** in Erscheinung treten derzeit praktisch keine staatlichen Stellen – auch nicht die als Koordinationsstelle wirkende Fachstelle Wohnraumentwicklung. Der Staat möchte vorwiegend Impulse setzen und möglichst gute Rahmenbedingungen bieten. Somit greift er eher subtil ein. Agieren sollen **primär** private Eigentümer, also Privatpersonen und Unternehmen.

Eine spezielle Rolle nimmt **Immobilien Basel-Stadt** (IBS) ein. Sie bewirtschaftet einerseits den vom Staat zur Erfüllung seiner Verwaltungsaufgaben genutzten Immobilienbestand und andererseits das Immobilienportfolio des Finanzvermögens, das sich durch einen hohen Wohnnutzungsanteil auszeichnet. Somit tritt IBS als aktiver Akteur am Wohnungsmarkt auf. Das Portfolio im Finanzvermögen macht knapp 2% des Wohnungsbestands im Kanton Basel-Stadt aus. Das 8-Punkte-Programm von Immobilien Basel-Stadt umfasst auch Massnahmen zur Förderung des Wohnangebots.

*Abbildung 4*  
 Verwaltungs-interne Akteure

Regierungsrat, Parlament	
Präsidialdepartement (PD)	Kantons- und Stadtentwicklung, insbesondere Fachstelle Stadtwohnen (neu Wohnraumentwicklung <sup>7</sup> )
	Statistisches Amt
	Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten (den Gerichten zugeordnet)
Bau- und Verkehrsdepartement (BVD)	Städtebau & Architektur – Planungsamt
	Städtebau & Architektur – Hochbauamt
	Städtebau & Architektur – Denkmalpflege

<sup>7</sup> Es wird eine Umbenennung in "Fachstelle Wohnraumentwicklung" vorgeschlagen (vgl. Kapitel 3.8.1). Die neue Bezeichnung wird in diesem Dokument ebenfalls verwendet.

	Grundbuch- und Vermessungsamt
	Bau- und Gastgewerbeinspektorat <sup>8</sup>
	Stadtgärtnerei
Finanzdepartement (FD)	Immobilien Basel-Stadt (IBS)
	Steuerverwaltung
Departement für Wirtschaft, Soziales und Umwelt (WSU)	Amt für Sozialbeiträge
	Sozialhilfe
	Vormundschaftsbehörde
	Amt für Umwelt und Energie
Gesundheitsdepartement (GD)	Gesundheitsdienste
Erziehungsdepartement (ED)	Abteilung Jugend- und Familienförderung

Verwaltungsinterne Stellen sind keine eigentlichen Zielgruppen sondern eher **Träger von Massnahmen**. Für eine Querschnittsaufgabe wie die Wohnraumentwicklung ist wichtig, dass Informationen fliessen (von den planenden/ koordinierenden Stellen weg und auch zu diesen hin), Aktivitäten gut abgestimmt sind und zweckmässige Zusammenarbeitsformen gefunden werden. Kapitel 3.7 behandelt die dafür notwendigen organisatorischen Massnahmen.

### 3.4.5 Statistische Beobachtungen

Es werden möglichst aktuelle Daten verwendet. Stellenweise sind allerdings nur ältere Daten vorhanden und die daraus abgeleiteten Aussagen sind folglich mit einer gewissen Unsicherheit behaftet. Soweit nicht anders vermerkt, bilden Daten des Statistischen Amtes die Grundlage. Wichtigste **Datenbasis** sind die Volks-, Gebäude- und Wohnungszählungen. Früher wurden sie alle zehn Jahre als Vollerhebung durchgeführt und in den Zwischenjahren bedarfsweise fortgeschrieben. Die neue Volkszählung seit 2010 beruht auf einer jährlichen Registererhebung, die bestehende Verwaltungsdaten auswertet. Ergänzt wird die Registererhebung mit Stichproben aus der Bevölkerung. Mit der neuen Volkszählung soll der stark beschleunigte wirtschaftliche und gesellschaftliche Wandel besser analysiert werden können.

Die **Bevölkerungszahl** im Kanton Basel-Stadt wies in der ersten Hälfte des zwanzigsten Jahrhunderts verglichen mit der Gesamtschweiz ein starkes Wachstum auf. Seit dem Erreichen des Maximalwerts von 239'597 Einwohnern im Mai 1970 ging die Bevölkerungszahl beständig zurück (Riehen und Bettingen wuchsen auch in dieser Zeit). Seit Beginn des einundzwanzigsten Jahrhunderts stabilisierte sich die Bevölkerungszahl; in der Stadt Basel stieg sie seit 2008 jährlich gar leicht an. Aktuell (Stand Mai 2012) beträgt sie im Kanton Basel-Stadt 192'900 Einwohner, davon 170'900 in der Stadt Basel.

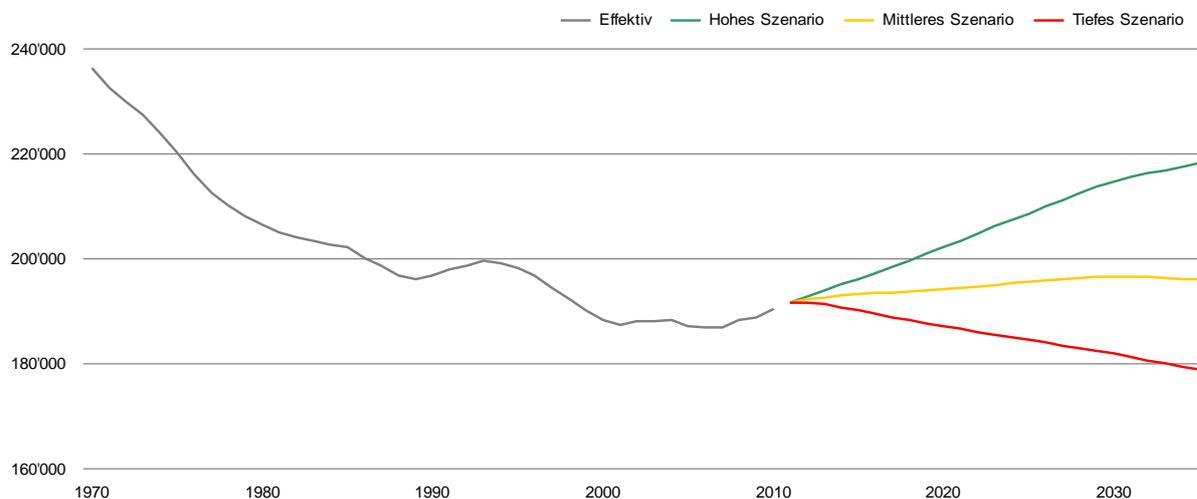
Die **Bevölkerungsprognose** 2012 sagt im mittleren Szenario eine weitere moderate Bevölkerungszunahme in Höhe von 3% voraus (vgl. Abbildung 5). Bis zum Jahr 2035 soll

<sup>8</sup> Das „Bau- und Gastgewerbeinspektorat“ ist das ehemalige „Bauinspektorat“.

sich damit die kantonale Wohnbevölkerung auf 196'000 Einwohner erhöhen, was dem Bevölkerungsbestand Mitte der 90er Jahre entspricht. In diesem Szenario zeigt Kleinbasel die stärkste Zunahme der Wohnbevölkerung (+ 8%), was mit der Umnutzung des Hafens als zusammenhängt, die mit 1 200 zusätzlichen Wohnungen in die Berechnung einfließt. Für Grossbasel-Ost sowie die Landgemeinden Riehen und Bettingen wird ein Bevölkerungszuwachs von je 3% prognostiziert, während für Grossbasel-West eine leichte Abnahme in Höhe von 1% ausgewiesen wird.

Für das mittlere Szenario wird nur ein Teil der geplanten Arealentwicklung berücksichtigt. Die reguläre Bautätigkeit entspricht den Trends der Vergangenheit. Das hohe Szenario hingegen geht von einer intensiven Bautätigkeit aus. Dabei würde die Bevölkerungszahl auf rund 218 000 Einwohner im Jahr 2035 steigen.

**Abbildung 5**  
Bevölkerungsentwicklung im Kanton Basel-Stadt, Bevölkerungsprognose



Der **Schiefstand der Altersstruktur** wird sich weiterhin beträchtlich verschärfen: „von der Pyramide zum Baum“. Einen Zuwachs sollen einzig die über 65-Jährigen verzeichnen können. Alle anderen Altersgruppen werden zurückgehen, am stärksten die Jugendlichen mit über 10%.

Der Ausländeranteil beträgt ca. ein Drittel. Zu beobachten ist eine klare Verlagerung hin zu gut ausgebildeten Immigranten. Dabei wirkt sich die etappiert eingeführte Personenfreizügigkeit für EU-Bürger aus.

Die **Familienbefragung** 2009 ergab, dass knapp 89% der Familien im Kanton Basel-Stadt zufrieden mit ihrer Wohnsituation sind. Von allen Nennungen lebten knapp 63% der Familien in Mietverhältnissen, 24% der Familien bewohnten ein Eigenheim. Über 80% der Befragten verfügen über einen Balkon und 74% über einen Garten/ Vorplatz oder Hof zur Mitbenutzung.

Laut Befragung plante 2009 mehr als die Hälfte aller Familien keinen Wohnungswechsel und lediglich 11% gaben einen konkreten Umzugswunsch an. Hierbei ist aber zu beachten, dass über 70% davon einen Umzug innerhalb der Stadt Basel in Erwägung zogen. Im Vergleich zu den Angaben aus dem Jahr 2007 hat sich dieser Wert beinahe verdoppelt. Damals planten nur 36% einen Wohnungswechsel innerhalb des Kantons. Dies lässt auf eine höhere Attraktivität des Wohnstandorts Basel für Familien schliessen

Die **Bevölkerungsbefragung** 2011 zeigte, dass in den vergangenen Jahren der Anteil der mit dem Wohnungsangebot Zufriedenen kontinuierlich von 54% im Jahr 2003 auf 65% im Jahr 2011 zunahm. In der gleichen Periode nahm der Anteil Unzufriedener von 27% im Jahr 2003 auf 24% im Jahr 2011 ab. Das Jahr 2007 stellt einen Ausreisser dar, indem dann nur 21% unzufrieden waren und sich die Unzufriedenheit folglich seither erhöhte. Demgegenüber nahm die Zufriedenheit auch zwischen 2007 und 2011 zu.

Ebenfalls geht aus der Bevölkerungsbefragung 2011 hervor, dass das Wohnungsangebot als wichtig angesehen wird. Im Jahr 2011 stuften 90% der Befragten das Wohnungsangebot als sehr wichtig oder eher wichtig ein. Dieser Anteil hat sich seit 2003 mit 84% ebenfalls kontinuierlich erhöht.

Die **Siedlungsfläche** nahm 2010 bereits einen Anteil von über 74% der Gesamtfläche des Kantons (ohne Gewässer) ein. Eine Ausweitung der Siedlungsfläche dürfte somit nur sehr eingeschränkt möglich sein. Bei den übrigen Flächen handelt es sich um bestockte (Wald usw.) und landwirtschaftliche Flächen.

Über die letzten Jahrzehnte hat der **Wohnungsbestand** in Basel-Stadt beständig zugenommen auf rund 105'800 Wohnungen (Juni 2012). Seit 1970 betrug die Zunahme über 13'000 oder rund 15% (vgl. Abbildung 6). Ab 1990 hat die Wachstumsdynamik aber deutlich nachgelassen. Dies war der Hauptauslöser für das kantonale Förderprojekt Logis Bâle (vgl. Kapitel 3.4.2).

Abbildung 6

Wohnungsbestand in Basel-Stadt 1970 - 2012, nach Zimmerzahl

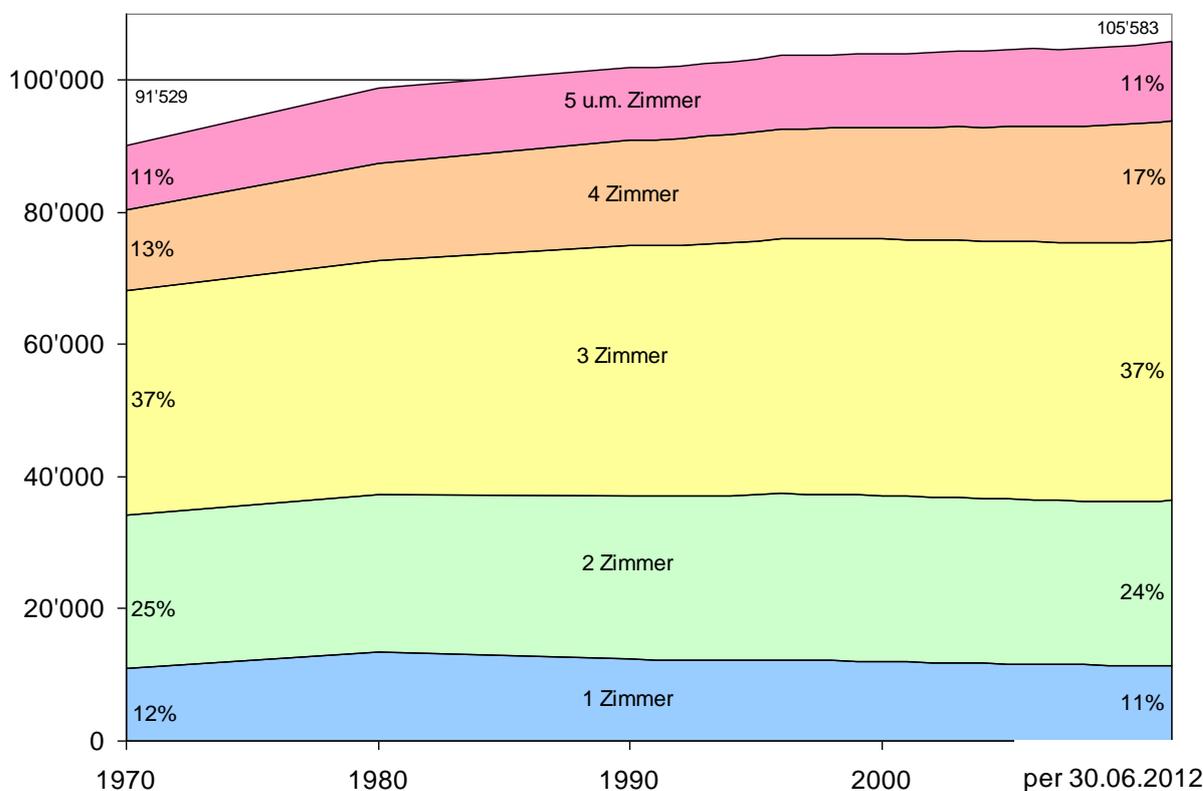
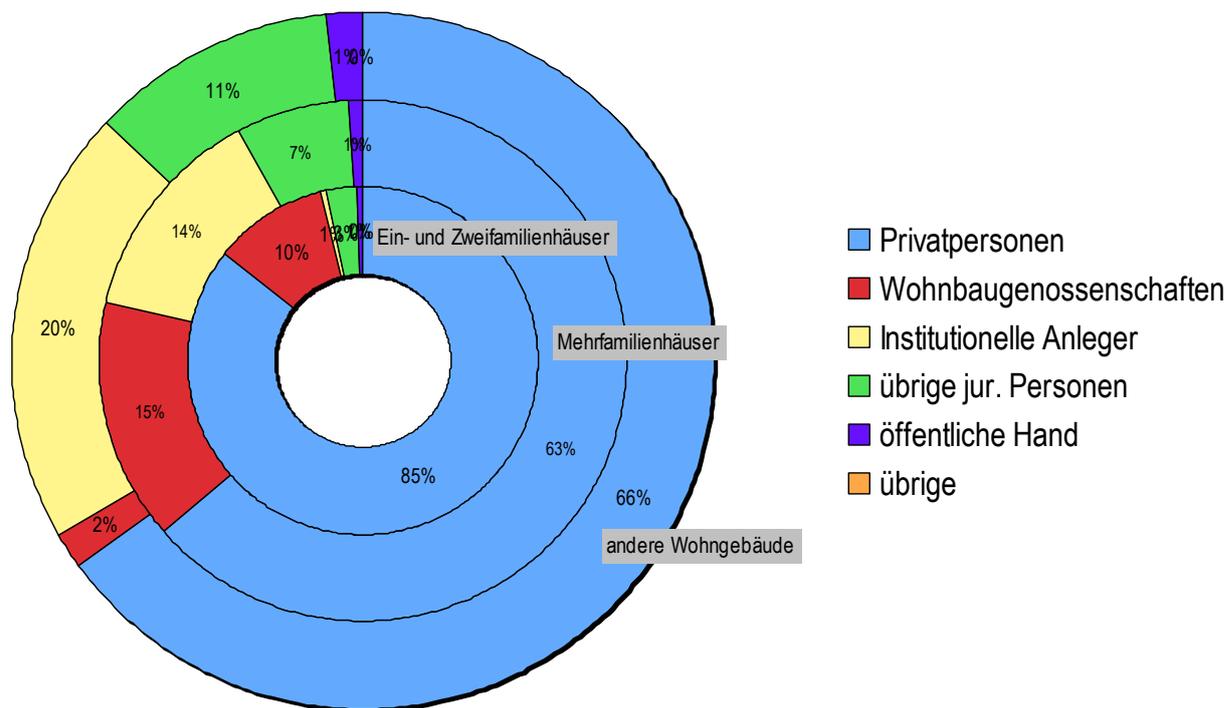


Abbildung 7

Eigentümeranteile der wohngenutzten Gebäude in Basel-Stadt im 2000 je Gebäudetyp



Im Jahr 2000 bestanden rund 18'600 Gebäude, davon rund 13'400 reine und 4'100 andere Wohngebäude (restliche rund 1'100 ohne Wohnnutzung). Die **Eigentümerstruktur** über alle dem Wohnen dienenden Gebäude dominierten mit 70% die Privatpersonen vor Genossenschaften und institutionellen Anlegern mit je 10%. Die deutliche Dominanz der Privatpersonen gilt über alle Gebäudetypen, wobei sich die Verhältnisse doch unterscheiden (vgl. Abbildung 7; aktuellere Zahlen liegen leider nicht vor).

Die **Wohneigentumsquote** (Daten vom Bundesamt für Statistik) im Kanton Basel-Stadt stieg gemäss Bundesamt für Statistik im Zeitraum von 1970 bis 2000 relativ um rund 20% an und betrug im Jahr 2000 12.6%, in der Stadt Basel selbst 10,5%. Verglichen mit den anderen Schweizer Grosstädten war sie damit relativ hoch (z.B. gegenüber Zürich mit 7.1%, Genf mit 5.9% und Lausanne mit 6.5%). In mittelgrossen Städten hingegen lag sie teils deutlich höher. Schweizweit betrug die Eigentumsquote im Jahr 2000 rund 35%.

Zur Beurteilung des **Wohnungsstandards** sind Grösse, Raumaufteilung, Bauzustand und Ausbaustandard wichtig. Mangels direkt verwendbarer Daten muss auf einzelne Indizien abgestützt werden. Die Zimmerzahl liefert Hinweise auf die Grösse (Flächenzahlen erst seit 2011 verfügbar). Der Bauzustand lässt sich aus dem Baujahr und der Zeitdauer seit der letzten Sanierung ableiten. Zum Ausbaustandard liegen keine aussagekräftigen Daten vor. Basel ist aus historischen Gründen eine ausgeprägte Kernstadt (gilt für ganzen Kanton). Daher verfügt sie über einen **hohen Anteil alter, eher kleiner Wohnungen**, welche zumindest teilweise günstig sind. Zusammen mit den Bauten der Nachkriegszeit (bis ca. 1980) ergibt dies einen relativ hohen Anteil günstiger Wohnungen.

Die Bausubstanz von rund 70% der Wohnungen muss als nicht gut bezeichnet werden, da sie in den letzten 30 Jahren weder neu gebaut noch umfassend saniert wurde. Der Anteil neuerer Wohnungen beträgt rund 15%.

Über 70% des Wohnungsbestandes verfügen über drei oder weniger Zimmer (vgl. Abbildung 6), in besonders dicht besiedelten Quartieren gar über 80%. Im Kanton Basel-Landschaft hingegen liegt dieser Wert bei unter 40%. Mit Ausnahme eines Zuwachses an Wohnungen mit vier Zimmern sind die Anteile im Kanton Basel-Stadt seit 1970 praktisch unverändert geblieben.

Bei der letzten Vollerhebung im Jahr 2000 lag der Netto-Mietpreis von etwa 60% der Wohnungen in Basel-Stadt unter CHF 1'000 (vgl. Abbildung 8). Schätzungen des Statistischen Amtes zu Folge ist der Anteil dieser Wohnungen auf gut 40% zurückgegangen (Stand Juni 2012). Dies spiegelt auch der Anstieg des Mietpreisindex zwischen Mai 2000 und Mai 2012 um 17 Prozentpunkte wieder. Der Mietpreisindex basiert auf einer Stichprobenerhebung im Umfang von rund 4'000 Wohnungen, die für den Wohnungsmarkt im Kanton repräsentativ sind.

Die Entwicklung des Wohnungsbestands zeigt für den **Wohnungsbau** im Kanton Basel-Stadt über die letzten Jahrzehnte einen zumeist positiven Saldo. Die jährliche Nettoproduktion der letzten zehn Jahre beträgt rund 120 Wohnungen (vgl. Abbildung 9). Sie resultiert aus Neubauten (rund 275 jährlich), reduziert um Durchschnittswerte für Abbrüche (90) und für Umbausaldi (65). Berücksichtigt man auch erneuerte Wohnungen, so beträgt die jährliche Bruttoproduktion rund 460 Wohnungen. Zu diesen positiven Zahlen beigetragen haben Massnahmen des Projekts Logis Bâle (vgl. Kapitel 3.4.2).

*Abbildung 8*

Anteile der Netto-Mietpreisklassen in Basel-Stadt im 2000, nach Zimmerzahl

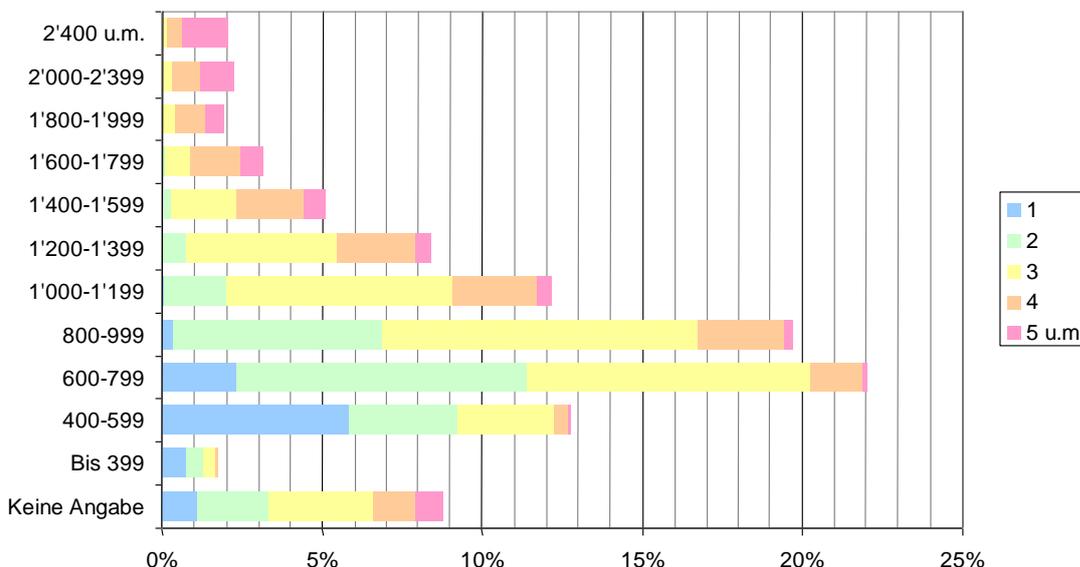
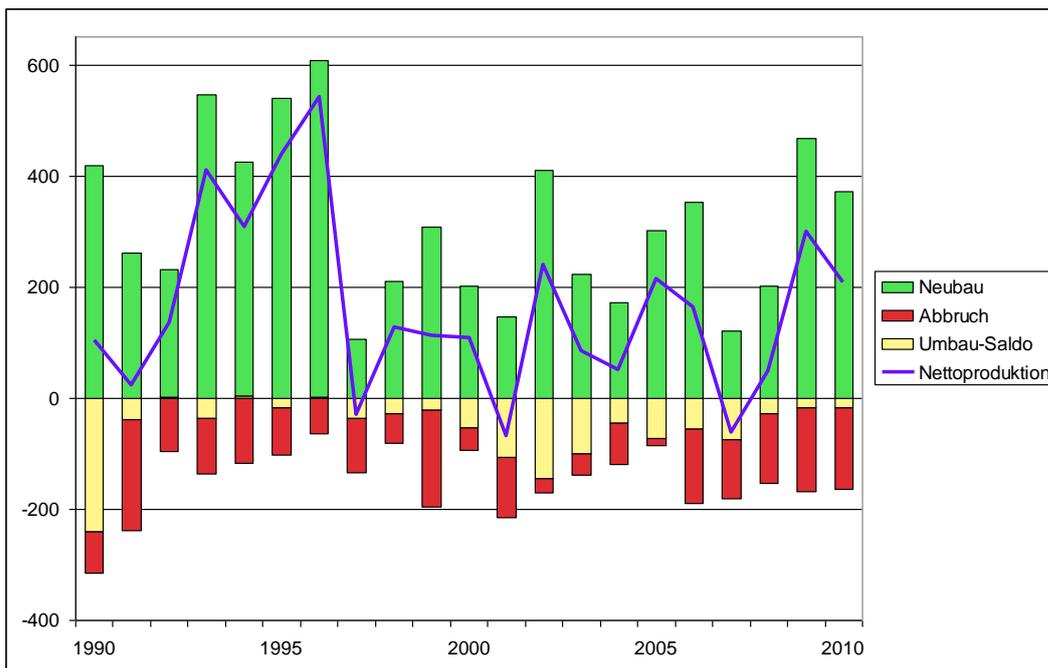
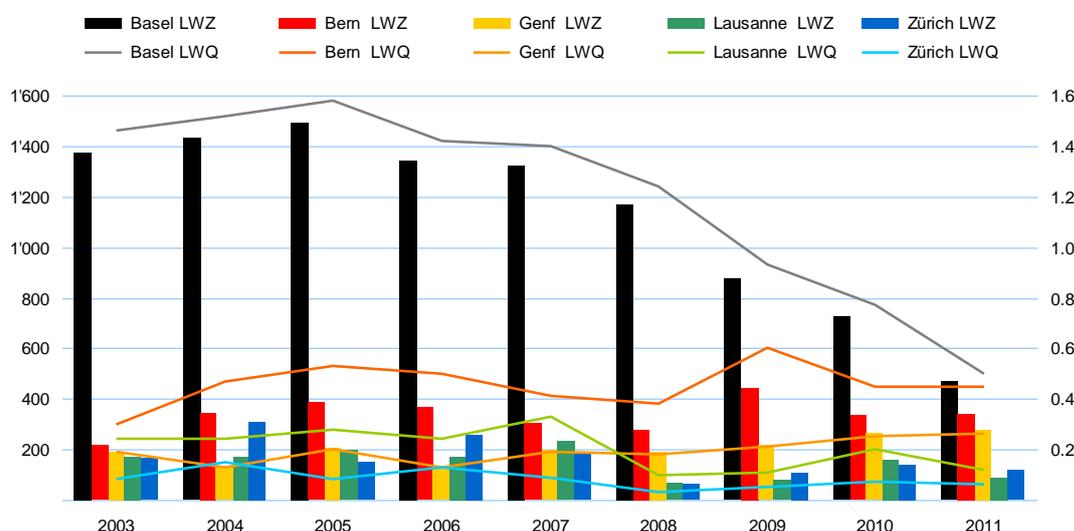


Abbildung 9  
Saldo des Wohnungsbaus in Basel-Stadt 1990 - 2010



Die **Leerstandsquote** im Kanton Basel-Stadt bewegte sich noch Anfang der 2000er Jahre um die 1,5%, per wurde 2009 die 1%-Marke unterschritten. Seither nahm die Leerstandsquote kontinuierlich ab und lag per 1. Juni 2011 bei 0.50%. Damit weist die Stadt Basel allerdings weiterhin einen höheren Wert als andere Schweizer Städte auf (Zürich 0.06%, Bern 0.45%, Genf 0.26%, Lausanne 0.12%, vgl. Abbildung 10). Vom Leerstand sind alle Wohnungsgrößen in ähnlichem Umfang betroffen. Jedoch erlaubt die Situation auf dem Wohnungsmarkt offenbar, dass trotz des stark gesunken Leerstands jährlich noch 9% der Bevölkerung innerhalb des Kantons Basel-Stadt umziehen können.

Abbildung 10  
Leerwohnungszahl und Leerstandsquote der Stadt Basel im Vergleich zu anderen Schweizer Grosstädten 2003 – 2011



Zwischen 1990 und 2000 ist die **Wohndichte** im Kanton Basel-Stadt deutlich gesunken, parallel dazu ist die mittlere Wohnfläche pro Einwohner um 10% auf knapp 43 m<sup>2</sup> gestiegen. Verantwortlich dafür war nebst der Veränderung der sozialen Strukturen (mehr Alleinstehende, ältere Personen und veränderter Familienstrukturen) die steigende Kaufkraft. Eine in Zukunft etwas moderatere Fortsetzung dieser Entwicklung darf erwartet werden.

Für die Wohnraumentwicklungsstrategie wird ein **Mehrbedarf** an Wohnfläche zum Ausgleich des steigenden Flächenverbrauchs von ca. **5.5% innert 20 Jahren** (respektive 2.75% pro Jahrzehnt, vgl. Kapitel 3.4.7) angenommen. Dies impliziert eine stark abgeschwächte Zunahme des Flächenverbrauchs gegenüber den vergangenen Jahrzehnten mit etwa 10% pro Dekade wie auch im kantonalen Richtplan vom 20. Januar 2009 festgehalten.

**Steuergelder** von natürlichen Personen, d.h. der Bewohner, stellen die wichtigste Einnahmenquelle für Gemeinden dar. Abgeschlagen folgen die Steuergelder von juristischen Personen, danach sonstige Steuererträge, Vermögenserträge, Entgelte, Beiträge.

Das Steueraufkommen im Kanton Basel-Stadt betrug im Jahr 2008 rund CHF 2.6 Mia, wovon rund 60% von natürlichen Personen stammen. Das Verhältnis des Steueraufkommens natürlicher zu juristischen Personen sank von rund 4:1 im 2002 kontinuierlich auf 1.7:1. Es liegt deutlich tiefer als im Kanton Basel-Landschaft mit rund 4.5:1, was die Wirtschaftskraft Basels verdeutlicht.

Die **Lebenshaltungskosten** im Kanton Basel-Stadt waren verglichen mit dem Umland immer höher. Mit dem Steuersenkungspaket vom 2008 hat sich dies zumindest in Bezug auf die Steuerlast verändert. Der Kanton Basel-Stadt hat sich **fiskalisch stark an die Agglomeration angeglichen**. Der neueste Steuervergleich der Steuerverwaltung Basel-Stadt zeigt folgende Auffälligkeiten:

- sehr attraktiv für tiefe und hohe Einkommen
- durchschnittlich für mittlere Einkommen

Auf die **Finanzkraft** der Bevölkerung lässt sich aus dem Reineinkommen und Reinvermögen schliessen (vgl. Abbildung 11). Rund die Hälfte der Steuerpflichtigen<sup>9</sup> verfügen über ein Reineinkommen von unter CHF 50'000, rund zwei Drittel über ein Reinvermögen von unter CHF 50'000 (vor Abzug des Freibetrags<sup>10</sup>). Die Anteile der einzelnen Klassen waren über die letzten fünf Jahre äusserst stabil.

Eine Gegenüberstellung von Einkommens- und Vermögensklassen im Kanton Basel-Stadt beispielsweise mit dem angrenzenden Bezirk Arlesheim wäre interessant, ist jedoch aufgrund fehlender vergleichbarer Daten zurzeit nicht sinnvoll möglich. Auf Bezirksebene lassen sich hingegen Statistiken der eidgenössischen Steuerverwaltung zum Median und Mittelwert des steuerbaren Einkommens natürlicher Personen vergleichen. Dabei ist ersichtlich, dass die Mittelwerte und die Mediane des steuerbaren Einkommens im Kanton Basel-Stadt tiefer liegen als im Bezirk Arlesheim (vgl. Abbildung 12). Im Jahr 2006 lag das steuerbare Durchschnittseinkommen in Basel-Stadt mit CHF 71'671 rund CHF 9'000 unter jenem vom Bezirk Arlesheim. Das Medianeinkommen war im Kanton Basel-Stadt mit CHF 53'000 rund CHF 8'000 tiefer als jenes im Bezirk Arlesheim. Es zeigt sich, dass die Differenz zwischen dem Kanton Basel-Stadt und dem Bezirk Arlesheim bezüglich des steuerbaren Durchschnitts- und Medianeinkommens seit 2003 praktisch unverändert blieb.

---

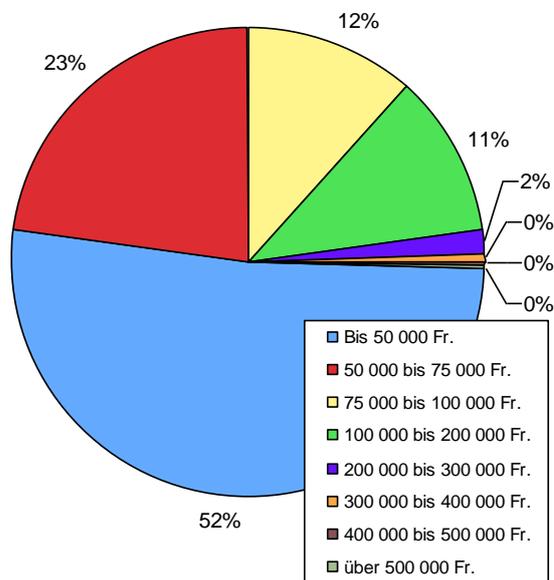
<sup>9</sup> Der Begriff "Steuerpflichtiger" umfasst teilweise mehrere Personen, insbesondere gemeinsam veranlagte Ehepaare.

<sup>10</sup> Die Freibeträge bei der Vermögenssteuer betragen derzeit: CHF 75'000 für Einzelpersonen, CHF 150'000 für Ehepaare und für Alleinstehende mit Kindern.

Abbildung 11

Steuerveranlagungen nach Klassen des Reineinkommens und Reinvermögens in Basel-Stadt im Jahr 2009

Reineinkommen (klassiert)



Reinvermögen (klassiert)

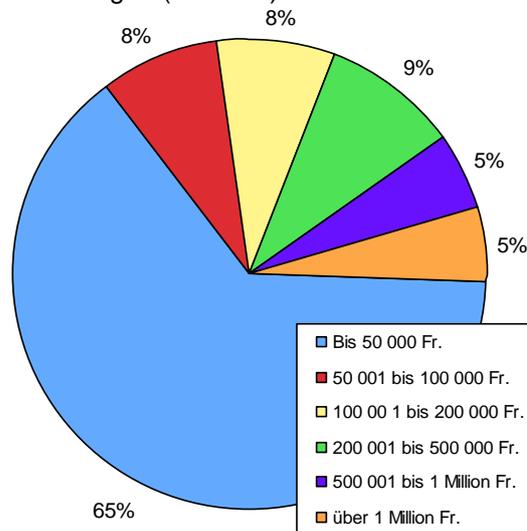


Abbildung 12

Steuerbares Einkommen im Kanton Basel-Stadt und Bezirk Arlesheim auf Basis direkter Bundessteuer

Gebiet		2003			2006		
		Einkommen		Steuerpflichtige	Einkommen		Steuerpflichtige
		Durchschnitt	Median		Durchschnitt	Median	
BS	Kanton Basel-Stadt	67'988	51'800	93'813	71'671	53'000	90'695
BL	Bezirk Arlesheim	77'002	60'200	71'847	80'432	61'100	73'007

Quelle: Eidgenössische Steuerverwaltung

### **3.4.6 Gesetz über Abbruch und Zweckentfremdung (GAZW)**

#### **3.4.6.1 Entstehung und Zweck des GAZW**

Das Gesetz über Abbruch und Zweckentfremdung von Wohnhäusern (GAZW) sowie die betreffende Verordnung stammen aus dem Jahre 1975. Der Schutz gegen Abbruch war bereits 1968 vorerst befristet auf drei Jahre gesetzlich festgelegt worden. 1971 wurde die Befristung aufgehoben. Die Bewilligungspflicht für den Abbruch im GAZW betrifft nicht nur den vollständigen, sondern auch den teilweisen Abbruch von Häusern, die vorwiegend Wohnzwecken dienen. Von letzterem sind unter anderem auch die Zusammenlegungen von kleinen zu grösseren Wohnungen betroffen. Weiter sind gemäss GAZW auch Zweckentfremdungen von Wohnungen, das heisst die Umnutzung von Wohnungen zu Geschäfts- oder Verwaltungsräumen bewilligungspflichtig.

Der Einführung der Abbruchbewilligungspflicht gingen dreissig Jahre voraus, in welchen die Leerwohnungsquote – mit Ausnahme des Jahres 1950 – unter 0.3% lag. Trotz steigender Bautätigkeit in den Nachkriegsjahren und einem eigentlichen Bauboom von Mitte der fünfziger bis Mitte der siebziger Jahre herrschte Wohnungsknappheit. Die Bevölkerung stieg im Kanton Basel-Stadt kontinuierlich an und erreichte 1969 den Jahreshöchststand mit rund 238'500 Einwohnern. Das GAZW wurde zur Erhaltung preisgünstiger Wohnungen sowie zur Verhinderung von Zweckentfremdungen (gegen Wohnraumverdrängung durch Geschäftsräume in der Stadt) erlassen und sollte eine spekulationsdämpfende Wirkung haben. Es hat seine Wurzeln in der sozialen Wohn- und der Raumplanungspolitik.

#### **3.4.6.2 Entwicklung der Leerwohnungsquote seit Inkrafttreten des GAZW**

Im Jahre 1975, dem Jahr, in welchem das GAZW in Kraft trat, stieg die Leerwohnungsquote von Werten unter 0.3% wieder an und lag während drei Jahren leicht über 1%. Ab 1978 bis 1988 lag die Leerwohnungsquote immer zwischen 0.5% und 1.1%. Die Bevölkerungsabwanderung von anfangs 70er bis Ende 80er Jahren dürfte zu diesem Ansteigen der Leerwohnungsquote beigetragen haben. In den Jahren 1989 bis 1994 war der Wanderungssaldo von Basel-Stadt zwischenzeitlich positiv und die Leerwohnungsquote sank auf unter 0.5%. Von 1996 bis 2001 fand erneut eine Bevölkerungsabwanderung aus dem Stadtkanton statt und die Leerwohnungsquote stieg an und blieb von 2002 bis 2008, trotz jährlichem Wanderungsgewinn (Ausnahme 2005), über 1%. Erst danach sank die Leerwohnungsquote unter 1% und ist seither rückläufig (2009: 0.9%, 2010: 0.7% und 2011: 0.5%). Sie erreichte jedoch keine Werte, die mit der Wohnungsnot in der Nachkriegszeit oder mit den Städten Zürich (0.1%) und Genf (0.2%) vergleichbar wären. Hier ist auch anzufügen, dass ein gewisser Leerstand benötigt wird, damit der Markt (Angebot-Nachfrage) funktioniert. Aufgrund der Internetplattformen zur Vermietung (z.B. Homegate) könnte heute auch ein etwas geringerer Leerstand das Funktionieren des Marktes sicherstellen, da Angebot und Nachfrage durch transparentere Information schneller zueinander finden.

#### **3.4.6.3 Fazit**

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt hat sich seit Inkrafttreten des GAZW verändert, wie obige Ausführungen zur Leerwohnungsquote sowie die statistischen Beobachtungen zur Bausubstanz und zu den Mietpreisen (Kapitel 3.4.5) zeigen. Insbesondere mussten zwischenzeitlich grosse Anstrengungen unternommen werden (mit dem Projekt Logis Bâle), um

Investitionen in den Wohnungsbau wieder attraktiv zu machen. Auch ist der sinkende Leerwohnungsbestand ein klares Zeichen dafür, dass mehr Wohnungen benötigt werden. In dieser Hinsicht hat sich das GAZW von einem in den siebziger Jahren notwendigen Schutz tendenziell zu einer bürokratischen Hürde für und zu einem negativen Signal gegen die Erneuerung und Schaffung von Wohnraum gewandelt. Aus diesem Grunde werden im Rahmen der Wohnraumentwicklungsstrategie zwei Massnahmen zur Revision des GAZW entwickelt (vgl. Kapitel 3.7.3).

### 3.4.7 Folgerungen

Aus den statistischen **Beobachtungen** lassen sich folgende **Schlüsse** ziehen:

- Für die Entwicklung der **Bevölkerungszahl** ist die Wohnraumentwicklung ein bedeutender Einflussfaktor. Daneben spielen aber auch weitere Aspekte wie Demographie, Wirtschaftslage, Schulen, Steuerbelastung, Sicherheit, Stadtbild, kulturelle Angebote usw. eine wichtige Rolle.  
Die Bevölkerungsprognose 2012 sagt im mittleren Szenario bis 2035 eine moderate Zunahme auf 196'000 Einwohner voraus. Der Kanton strebt bis 2030 gar 200'000 Einwohner an. Um diese moderate, aber gegenüber der mittleren Prognose höhere Zunahme der Bevölkerung zu erreichen, sind u.a. gezielte und wirksame Interventionen in eine hohe Bautätigkeit erforderlich.
- Der **Wohnungsbestand** tendiert zu stagnieren. Der Anteil kleiner, alter und günstiger Wohnungen ist verglichen mit dem Umland überproportional hoch. Handlungsbedarf besteht somit eher bei mittleren bis grossen Wohnungen.
- Privatpersonen sind mit 55% die klar dominierende **Eigentümerkategorie** auf dem Wohnungsmarkt, weshalb auf sie ausgerichtete Massnahmen besonderes Potenzial haben. Beinahe 15% machen Genossenschaften, Stiftungen und Vereine aus, deren Wohnraumangebot i.d.R. besonders preiswert ist (ein besonders gutes Preis-Leistungs-Verhältnis aufweist).
- Die **Leerstandsquote** sinkt seit einigen Jahren und ist heute vergleichbar mit der Stadt Bern. Sie ist nach wie vor höher als in Genf und Zürich, kann aber kaum zur Kompensation des steigenden Wohnraumbedarfs beitragen. Für das gute Funktionieren des Wohnungsmarktes könnte heute aufgrund von Internetangeboten und der höheren Mieterfluktuation jedoch auch eine geringere Leerstandsquote genügen (schnelleres Matching).
- Der sinkende **Leerwohnungsbestand** ist ein klares Zeichen dafür, dass mehr Wohnungen benötigt werden und führt dazu, dass das Wohnungsangebot tendenziell teurer wird. Derweil hat sich das GAZW tendenziell zu einer bürokratischen Hürde für und zu einem negativen Signal gegen die Erneuerung und die Schaffung zusätzlichen Wohnraums gewandelt und ist daher zu hinterfragen.
- Der **Flächenbedarf** pro Kopf scheint vorerst moderat weiter zu steigen. Nur schon um die Einwohnerzahl zu halten, muss die Wohnfläche stetig vergrössert werden (Annahme für vorliegende Strategie: ca. 2.75% pro Jahrzehnt).
- Aufgrund der begrenzten Flächen muss die weitere **Wohnraumentwicklung** weitgehend innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes sowie in einzeln definierten und dafür besonders geeigneten Bereichen am Stadtrand erfolgen. Wichtig ist, Potenzial zu erkennen und zu nutzen. Insbesondere gilt dies für Arealentwicklungen, da durch diese Mass-

nahmen dem Ziel einer zusätzlichen Schaffung von Wohnraum in besonderem Masse nachgegangen werden kann.

- Das **Steueraufkommen** natürlicher Personen hat mit rund 35% einen grossen Anteil an den kantonalen Gesamteinnahmen, was die Wichtigkeit des Themas Wohnen für den Staatshaushalt verdeutlicht.

### 3.5 Ziele

Dieses Kapitel klärt, **was, wie viel, warum und wie** mit der Wohnraumentwicklung erreicht werden soll. Zur Festlegung und Messung des angestrebten Nutzens werden **Ziele auf drei Ebenen** verwendet (vgl. Abbildung 13):

- **Übergeordnete (Formal-)Ziele** **WARUM?**  
Sie basieren auf Wertvorstellungen und bestimmen die grundsätzliche Stossrichtung. Alle Massnahmen sollten letztendlich mindestens einem Formal-Ziel dienen.
- **Wirkungsziele** **WAS?**  
Aus den übergeordneten Zielen werden konkrete Wirkungsziele abgeleitet. Sie beziehen sich teilweise auf eine quantitativ messbare Grösse (Indikator).
- **Sachziele** **WIE VIEL?**  
Zu einzelnen Wirkungszielen können zusätzlich punktgenau Sachziele formuliert werden. Die Erfüllung dieser Ziele kann im Nachgang genau beurteilt werden.

Konkrete **Massnahmen** bilden eine weitere Betrachtungsebene. Sie werden in Kapitel 3.6 behandelt. **WIE?**

Abbildung 13  
Strukturierung von Zielen und Massnahmen



### 3.5.1 Übergeordnete Ziele

Als Leitgedanke sollen die **Wohnbedürfnisse der ganzen Bevölkerung** innerhalb aller Angebotsstufen möglichst gut befriedigt werden. Darunter fallen Aspekte wie Menge, Qualität und Preis der Wohnangebote, aber auch das Wohnumfeld.

Die Wohnraumentwicklung ist auf nachfolgende übergeordnete (Formal-)Ziele auszurichten. Darin enthalten ist die Nachhaltigkeit in ihren drei Aspekten Gesellschaft, Ökologie und Ökonomie. Ausserdem ist dem Leitgedanken Rechnung zu tragen.

1. **langfristige Prosperität, gesellschaftliche Ziele:**

Stärkung der Stellung von Stadt und Region Basel in wirtschaftlicher und politischer Hinsicht durch eine grosse Bevölkerungszahl und eine ausgewogene Gesellschaftsstruktur (u.a. soziale Durchmischung)

2. **fiskalpolitische Ziele:**

Sicherung der Leistungsfähigkeit des Gemeinwesens (Kernstadt) durch ausreichende Steuereinnahmen von natürlichen Personen

3. **raumplanerische Ziele:**

Eindämmung der Zersiedlung des Umlandes durch eine Konzentration des Wohnens im Stadtgebiet (u.a. Verdichtung) und damit eine Verminderung der Verkehrsflüsse, unter gleichzeitiger Erhaltung von Flexibilität für künftige Wohnraum-Entwicklungen im Stadtgebiet

4. **sozialpolitische Ziele:**

Unterstützung von am Wohnungsmarkt benachteiligten bestehenden Einwohnern

5. **ökologische Ziele:**

Schonung von Ressourcen, Umwelt und Natur

Diese Ziele sollen mit möglichst geringem Finanzaufwand erreicht werden. Dabei ist die ökonomische Gesamtwirkung zu betrachten (Nutzen-Kosten-Verhältnis) und nicht bloss die einzelnen Aufwandpositionen.

Alle operativen Aktivitäten zur Zielerfüllung sollen primär durch nicht-staatliche Akteure erfolgen. Der Staat soll „nur“ geeignete Impulse geben und Anreize setzen.

### 3.5.2 Wirkungs- und Sachziele

Werden die übergeordneten Ziele des vorstehenden Kapitels 3.5.1 den Folgerungen aus Kapitel 3.4.7 gegenüber gestellt, so ergibt sich der Handlungsbedarf für die Wohnraumentwicklung. Dieser wird in Form von Zielen festgehalten, und zwar

- allgemein in Form von **Wirkungszielen**
- zusätzlich als **Sachziel**, wo dies sinnvoll ist und die Zielerreichung einfach gemessen werden kann.

### 3.5.2.1 Wirkungsziele

Nachfolgende Auflistung zeigt die Wirkungsziele und ordnet diese bestmöglich den übergeordneten Zielen zu. Die Zuordnung ist oft nicht eindeutig und ebenfalls nicht widerspruchsfrei möglich. Wo nötig werden die Ziele erläutert. Auf eine Differenzierung nach Zielhierarchien wird verzichtet.

#### 1. Langfristige Prosperität, gesellschaftliche Ziele

- Erreichen einer Bevölkerungszahl von 200'000 bis im Jahr 2030 Bestehende Einwohner sollen gehalten, neue hinzugewonnen werden.
- Bestehenden Wohnraum (mengenmässig) erhalten, erneuern und attraktiver machen (bei Bedarf ersetzen) und zusätzlichen Wohnraum schaffen Dies soll durch Neubau, Um-, An- und Ausbau sowie durch Sanierung erreicht werden. Somit wird eine hohe Bautätigkeit angestrebt. Für den zusätzlichen Wohnraum werden Sachziele formuliert.
- Effizientere Nutzung des Wohnraums anstreben Mittels punktueller Einflussnahme in Bezug auf Wohnungsgrösse und Belegungen, insbesondere im Rahmen der Objekthilfe, soll dazu beigetragen werden, dass mehr Einwohner in der Stadt Platz finden. Dies wirkt auch der Landschaftszersiedelung entgegen.
- Mehr familiengerechten Wohnraum sowie grosszügigen Wohnraum hoher Qualität schaffen Dies steht im Interesse des ausgeglichenen Wohnungsmarktes gemäss Verfassung und einer guten sozialen Durchmischung. Die Verfassung statuiert zudem, dass der Staat auf ein angemessenes Angebot vor allem an familiengerechten Wohnungen zu achten habe (Wohnungen mit einer genügenden Anzahl Zimmer in einem familiengerechten Umfeld). Die „hohe Qualität“ des Wohnraums wird weit gefasst: Sie kann beispielsweise hohe Materialstandards und eine hohe Energieeffizienz umfassen.
- Gefühlte Gerechtigkeit stärken Dies trägt der Tatsache Rechnung, dass für den sozialen Frieden auch Wahrnehmungen eine Rolle spielen, selbst wenn sie nicht einer sachlichen Beurteilung entsprechen.
- Unterschiedliche Wohnungsformen fördern Unterschiedliche Wohnungsformen in grösstmöglicher Nähe unterstützen eine gute soziale Durchmischung.
- Chancen für Wohneigentum erhöhen, um weitere Wohnbedürfnisse zu befriedigen Dies soll dazu beitragen, die Attraktivität des Wohnens zu steigern, da Wohneigentum im Allgemeinen dem Wunsch vieler Personen entspricht.
- Hohe architektonische Qualität anstreben Dadurch wird die Attraktivität des Wohnraums und des Kantons weiter gesteigert.

## 2. Fiskalpolitische Ziele

- Mehr grosszügigen Wohnraum hoher Qualität schaffen
- Möglichst hohen Anteil an Hauptwohnsitznehmern erhalten

Es sollen genug Angebote für gut situierte Einwohner und für speziell zukunftssträchtige Bevölkerungsgruppen (insb. Familien) bestehen. Damit sollen die Voraussetzungen für die nachhaltige Finanzierung des Staatshaushaltes erhalten oder verbessert werden.

Dadurch werden ebenfalls die Voraussetzungen für die Finanzierung des Staatshaushaltes erhalten/verbessert. Von dieser Zielsetzung ausgenommen sind Personen in Ausbildung.

## 3. Raumplanerische Ziele

- Bauliche Verdichtung an geeigneten Lagen unter Wahrung der Wohn- und Lebensqualität
- Freiräume erhalten und schaffen
- Städtebauliche Qualität sichern

Dies unterstützt die in der Verfassung statuierte auf die grenzüberschreitende Agglomeration abgestimmte Siedlungsentwicklung und ist ein massgeblicher Beitrag gegen die Zersiedelung.

Damit wird zur in der Verfassung festgelegten Wohnlichkeit des Kantons Basel-Stadt beigetragen.

Dies wird explizit in der Verfassung statuiert.

## 4. Sozialpolitische Ziele

- Ausreichende Unterstützung für auf dem Wohnungsmarkt Benachteiligte
- Ausreichend geeigneten Wohnraum für Betagte und Behinderte bereitstellen

Darunter fallen Einkommensschwächere und -schwache, Betagte, Behinderte, Personen mit anderem soziokulturellen Hintergrund, anderer Nationalität, Grossfamilien und Personen mit eingeschränkter oder fehlender Wohnkompetenz; wobei der Fokus auf bereits hier Wohnhaften liegt.

Im Zentrum steht die Hindernisfreiheit.

## 5. Ökologische Ziele

- Weitere Zersiedelung des Umlandes verhindern
- Klimabelastung verringern, energetische Autonomie fördern
- Pendler- und Einkaufsverkehr minimieren bzw. motorisierten Individualverkehr vermindern

Attraktiver Wohnraum in der Stadt reduziert den Druck in ländlichen Gebieten, neue Wohnsiedlungen in ländlichem Gebiet zu schaffen und somit Boden mit Siedlungen und Verkehrsverbindungen zu versiegeln.

Gebäude sollen möglichst wenig Energie verbrauchen und wenn möglich erneuerbare Energien an Ort und Stelle nutzen.

Innerhalb der Stadt sind die Wege kürzer und können besser mit umweltfreundlichen Verkehrsmitteln bewältigt werden.

### 3.5.2.2 Sachziele

Der Kanton Basel-Stadt strebt für das Jahr 2030 eine Bevölkerungszahl von 200'000 an. Um dieses Ziel zu erreichen, wird ein **Entwicklungsbedarf** von ca. 17'400 sog. „Einwohneräqui-

valenten“ veranschlagt. Im Gegenzug weisen die aktuellen Berechnungen des Bau- und Verkehrsdepartementes in Zusammenhang mit der Zonenplanrevision<sup>11</sup> ein **Entwicklungspotenzial** (vgl. Abbildungen 14 und 15) in ähnlicher Grössenordnung aus:

- rund 11'000 Einwohneräquivalente durch bereits planungsrechtlich gesicherte Arealentwicklungen, laufende Planungen zu Transformationsgebiete (Spitäler, Dreispitz, Hafen) sowie laufende Planungen zu Stadtrandentwicklungen
- rund 6'600 Einwohneräquivalente aus Eignungsräumen für zusätzliche Verdichtungsmassnahmen in den Quartieren (Aufzonungen, Hochhäuser, kleine Arealentwicklungsprojekte), aus der Umnutzung von Büro- und Gewerbeflächen zu Wohnraum sowie aus der Nutzung von Ausbaureserven im bestehenden Zonenplan

In **Wohnungen** umgerechnet bedeutet dies ca. 8'800<sup>12</sup> zusätzliche<sup>13</sup> Wohnungen (ohne Totalsanierungen oder Zusammenlegungen) über 20 Jahre aufgeteilt in:

- rund 5'500 Wohnungen durch neueste Arealentwicklungen und Zonenplanrevision
- rund 3'300 Wohnungen aus Eignungsräumen für zusätzliche Verdichtungsmassnahmen in den Quartieren (Aufzonungen, Hochhäuser, kleine Arealentwicklungsprojekte), aus der Umnutzung von Büro- und Gewerbeflächen zu Wohnraum sowie aus der Nutzung von Ausbaureserven im bestehenden Zonenplan

Für eine **konkrete Zielsetzung** scheint die Dauer von 20 Jahren zu lange. Für das folgende Sachziel wird sie deshalb der Einfachheit halber rein rechnerisch auf zehn Jahre halbiert. Eine vollständige Ausschöpfung der Maximalwerte ist jedoch gerade in den ersten 10 Jahren nicht realistisch, da die Arealentwicklungen tendenziell eher spät anfallen.

So hergeleitet sollen folgende quantifizierbare **Sachziele** mit der Wohnraumentwicklung erreicht werden, sofern die Voraussetzungen mit der aktuellen Zonenplanrevision tatsächlich geschaffen werden, respektive diese wie geplant umgesetzt wird:

1. **Moderates Wachstum der Bevölkerung** des Kantons Basel-Stadt. Bis 2030 wird eine Bevölkerungszahl von 200'000 Einwohnerinnen und Einwohnern angestrebt.

dafür:

2. **4'400 zusätzliche<sup>13</sup> Wohnungen innert 10 Jahren** in der Stadt Basel schaffen (entspricht einem Einwohneräquivalent<sup>12</sup> von ca. 8'800), davon
  - rund 2'800 aus Arealentwicklungen
  - rund 500 aus zusätzlichen Verdichtungsmassnahmen in den Quartieren
  - rund 1'100 aus im bestehenden Zonenplan

Es wird deutlich, dass ein grosser Teil der Potenziale durch die Realisierung von Arealentwicklungen (also etwa in Transformationsgebieten wie dem Dreispitz oder Stadtrandentwicklungen) umgesetzt werden kann, was deren Bedeutung unterstreicht.

Der Zonenplan der Gemeinde Riehen wird zurzeit revidiert. Die Gemeinde Bettingen hat sich zum Ziel gesetzt, eine attraktive Wohnsitzgemeinde zu bleiben und das Siedlungsgebiet behutsam und massvoll zu verdichten.

---

<sup>11</sup> Einschliesslich einer ersten Potentialabschätzung zur Umnutzung von Büro- und Gewerbeflächen zu Wohnraum im Kanton Basel-Stadt

<sup>12</sup> Es wird eine Wohndichte von 2 Einwohnern pro Wohnung zugrunde gelegt (aktuell rund 1.8).

<sup>13</sup> „Zusätzlich“ ist rein rechnerisch gemeint, also die Differenz zum Anfangswert.

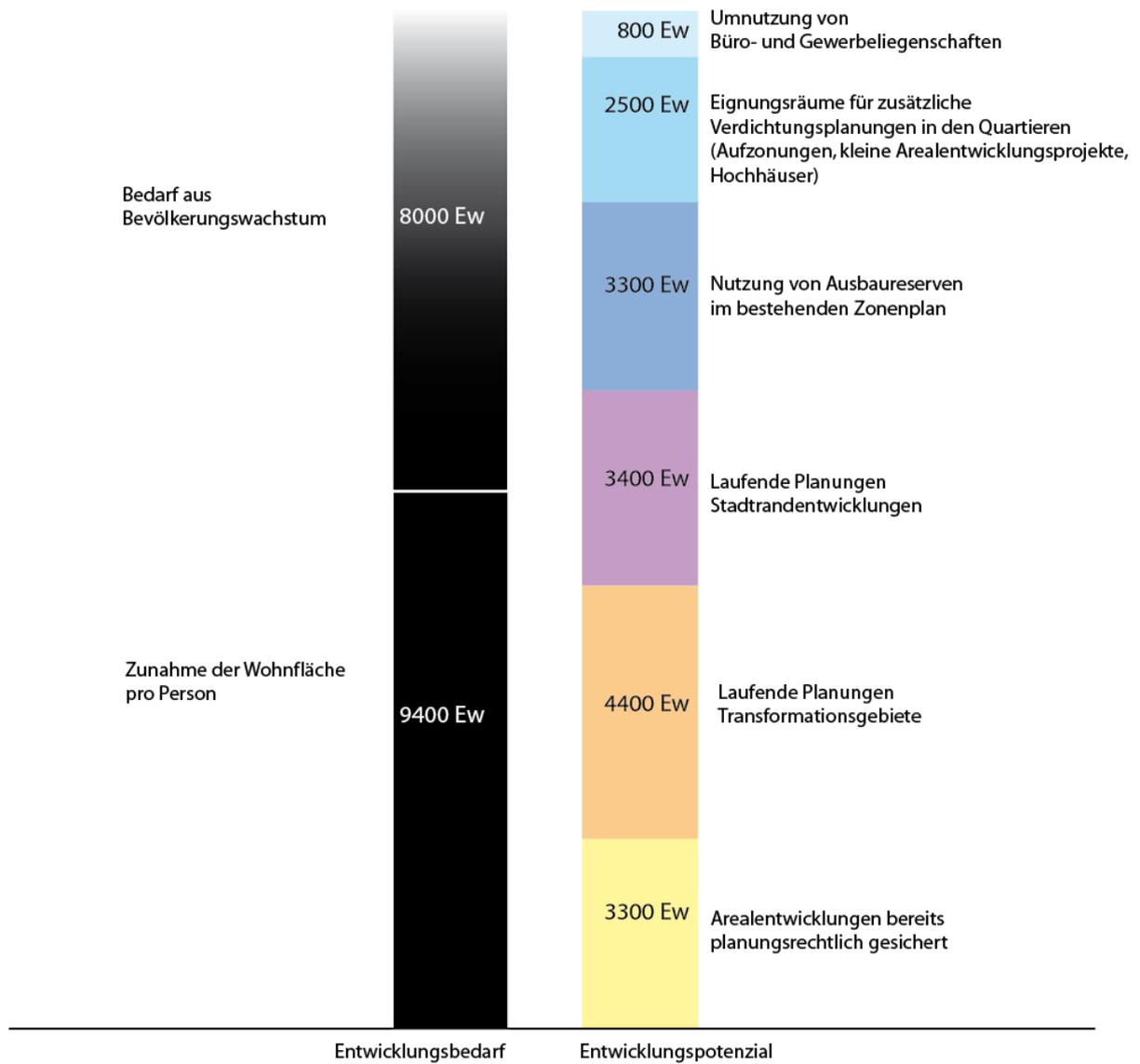
*Abbildung 14*

Einwicklungsbedarf und Entwicklungspotenziale Kanton Basel-Stadt bis 2030

<b>Entwicklungsbedarf</b>	<b>Einwohner- äquivalente</b>
Bedarf aus Bevölkerungswachstum	8'000
Bedarf aus der Zunahme der Wohnfläche pro Person	9'400
<b><i>Entwicklungsbedarf insgesamt</i></b>	<b><i>17'400</i></b>

<b>Entwicklungspotenziale</b>	<b>Einwohner- äquivalente</b>
Umnutzung von Büro- und Gewerbeflächen zu Wohnraum	800
Eignungsräume für zusätzliche Verdichtungsmassnahmen in den Quartieren (Aufzonungen, Hochhäuser, kleine Arealentwicklungsprojekte)	2'500
Nutzung von Ausbaureserven im bestehenden Zonenplan	3'300
Laufende Planungen Stadtrandentwicklungen	3'400
Laufende Planungen Transformationsgebiete (Spitäler, Dreispitz, Hafen)	4'400
Arealentwicklungen bereits planungsrechtlich gesichert	3'300
<b><i>Entwicklungspotenziale insgesamt</i></b>	<b>bis 17'700</b>

Abbildung 15  
Gegenüberstellung von Entwicklungsbedarf und Entwicklungspotenzialen Kanton Basel-Stadt bis 2030



## 3.6 Überblick über alle Massnahmen

### 3.6.1 Gliederung

Bereits heute werden Massnahmen zur Wohnraumentwicklung angewandt. Viele dieser **bestehenden Massnahmen** entstammen dem Projekt Logis Bâle. Die direkte Wirkung des Projekts ist positiv, wenn auch schwierig zu quantifizieren (aufgrund sonstiger Einflussfaktoren auf das Wohnungsangebot). Daher sollen die bestehenden Massnahmen als Teil der Wohnraumentwicklungsstrategie **fortgeführt** und deren Effektivität weiterhin geprüft werden.

Im Rahmen der **Stadtentwicklung Basel Nord** wurden und werden unter dem ganzheitlichen Ansatz der Stadtentwicklung vielfältige Massnahmen zur Wohnraumentwicklung in diesem Perimeter von diversen Akteuren geplant und umgesetzt. Sie werden in der Wohnraumentwicklungsstrategie nicht nochmals behandelt.

Um die Zielerreichung weiter zu verbessern, wurden **zusätzliche Massnahmen** identifiziert. Mittels erster Studien wurden sie untersucht und beurteilt (vgl. auch Kapitel 3.6.3). Die Anforderungen betreffend Detailkonzepte werden nach Vorliegen des politischen Entscheids definiert.

Für eine Ordnung der Massnahmen bietet sich folgende **thematische Gliederung** an:

1. Koordination, Handlungsvorschläge und Öffentlichkeitsarbeit
2. Erhalt, Schaffung und Aufwertung von Wohnraum
3. Förderung des gemeinnützigen Wohnraumangebots
4. Unterstützung ausgewählter Bevölkerungsgruppen
5. Förderung von Wohneigentum

Etwas vereinfacht baut die Strategie im Wesentlichen auf folgenden **drei Pfeilern** auf (vgl. Abbildung 16):

1. Spezifische Förderung des gemeinnützigen Wohnraumangebots durch Abgabe von Land im Baurecht – verstärkt durch eine Rahmenausgabenbewilligung für den Erwerb von Arealen und Liegenschaften – und weitere Objekthilfen mit wohnpolitischen Auflagen sowie Beratung und Steuererleichterungen, damit besonders preiswerter Wohnraum entsteht.
2. Direkte Unterstützung von Menschen auf dem Wohnungsmarkt durch Subjekthilfe (inkl. Beratung) und Errichtung einer Stiftung für günstigen Wohnraum.
3. Verbesserung der Rahmenbedingungen und Schaffung spezifischer Anreize für private Investitionen, die allgemein zu genügend gutem Wohnraum beitragen sollen; dies beispielsweise durch die Überführung des GAZW in das WRFG in revidierter Form.

Um die gute Abstimmung dieser Pfeiler aufeinander zu gewährleisten, eine integrierte Steuerung der Wohnraumentwicklung zu ermöglichen und eine möglichst hohe Akzeptanz der Massnahmen zu erreichen, sind zudem Koordination, Handlungsvorschläge und Kommunikation notwendig.

Abbildung 16  
Übersicht zu Bestandteilen der Wohnraumentwicklungsstrategie



### 3.6.2 Wirksamkeit von Fördermassnahmen

Die erstellten Studien (vgl. Kapitel 3.2) lieferten Anhaltspunkte zur Wirksamkeit von Fördermassnahmen. Nachfolgend werden die wichtigsten Erkenntnisse daraus kurz erläutert.

#### 3.6.2.1 Erhalt, Schaffung und Aufwertung von Wohnraum

Nach aktuellen Berechnungen des Planungsamtes und der Fachstelle Stadtwohnen wird von einem Entwicklungspotenzial von rund 6'600 Einwohneräquivalenten innert 20 Jahren aus Eignungsräumen für zusätzliche Verdichtungsmassnahmen in den Quartieren (Aufzonungen, Hochhäuser, kleine Arealentwicklungsprojekte), aus der Umnutzung von Büro- und Gewerbeflächen zu Wohnraum sowie aus der Nutzung von Ausbaureserven im bestehenden Zonenplan ausgegangen (vgl. Kapitel 3.5.2).

Die zweckdienlichsten Ansatzpunkte zur Förderung von Sanierungen durch private Eigentümer sind: Handhabung des Mietrechts, Begünstigung der finanziellen Werterhaltung, Begünstigung der ideellen Werterhaltung und Reduktion des Informationsdefizits.

Hinsichtlich der Zielgruppen verspricht die Einflussnahme auf Privatpersonen, die Eigentümer und zugleich Bewohner eines Mehrfamilienhauses sind, sowie auf wertorientierte Eigentümer die grösste Wirkung. Schwer zu beeinflussen sind Eigentümer mit emotionaler Bindung, selbstnutzende Eigentümer mit gleichzeitiger Wohn- und Geschäftsnutzung sowie renditeorientierte Eigentümer.

### 3.6.2.2 Förderung des gemeinnützigen Wohnraumangebots

Um zukünftig weiterhin eine bedeutende Rolle als Anbieter preiswerter Wohnungen wahrnehmen zu können und diese möglicherweise noch auszubauen, müssen die gemeinnützigen Wohnbauträger im Kanton Basel-Stadt den wesentlichen Herausforderungen begegnen (vgl. Kapitel 3.4.4). Eine Studie zu Massnahmen zur Förderung des gemeinnützigen Wohnraumangebots und zur Bereitstellung von günstigem Wohnraum stellte auch grundsätzlich die Massnahmen der Objekthilfe denen der Subjekthilfe im Lichte verschiedener Zielsetzungen gegenüber (vgl. Kapitel 3.4.3). Aufgrund der Abwägung dieser Aspekte hat der Regierungsrat bereits in seiner Antwort zur Motion Vitelli betreffend Wohnbauförderungsgesetz vom 24. Juni 2010 dargelegt, welche Massnahmen er als sinnvoll zur Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus erachtet. Zwischenzeitlich wurden diese Überlegungen im Rahmen der Wohnraumentwicklungsstrategie überprüft, konkretisiert und grundsätzlich auf alle Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus ausgeweitet.

### 3.6.2.3 Unterstützung ausgewählter Bevölkerungsgruppen

Wesentliche Instrumente zur Unterstützung von Bevölkerungsgruppen auf dem Wohnungsmarkt sind die Subjekthilfe und die Objekthilfe (vgl. die Ausführungen dazu in Kapitel 3.4.3). Eine qualitative Beurteilung der beiden Möglichkeiten im Lichte verschiedener Zielsetzungen zeigt, dass die Subjekthilfe bezüglich Zielkonformität für das Sozialziel klar besser abschneidet. Ebenso kommt es weniger zu Mitnahmeeffekten als bei der Objekthilfe. Auch führt die Objekthilfe zu Wettbewerbsverzerrungen (Bevorzugung gewisser Bauträger). Jedoch ist der Implementierungs- und Verwaltungsaufwand bei der Objekthilfe zumindest zu Beginn geringer als bei der Subjekthilfe. In der Summe ist die **Subjekthilfe** der Objekthilfe deshalb im Allgemeinen **klar vorzuziehen**.

In spezifischen Situationen kann es jedoch zielführend sein, direkt ein Wohnraumangebot zur Verfügung zu stellen. So beispielsweise in denjenigen Fällen, wo der Wohnungsmarkt einen Teil der Wohnungssuchenden empfindlich diskriminiert (z.B. aufgrund des soziokulturellen Hintergrunds, der Nationalität, der Familiengrösse, zufolge eingeschränkter bzw. fehlender Wohnkompetenz oder aus finanziellen Gründen).

### 3.6.2.4 Förderung von Wohneigentum

Bezüglich Förderung von Wohneigentum bestehen bereits vielfältige Massnahmen auf den Ebenen Bund und Kanton. Zusätzliche Massnahmen bringen die Gefahr von Überlappungen mit bestehenden Massnahmen und von Mitnahmeeffekten. Eine möglichst präzise Fokussierung auf die beabsichtigte Zielgruppe ist daher von entscheidender Bedeutung.

Hauptvorteile einer hohen Wohneigentumsquote sind die positiven **externen Effekte** (z.B. Identifikation, Engagement) sowie die tendenziell interessante soziale Zusammensetzung (Familien), Hauptnachteil eine geringere Flexibilität auf dem Wohnungsmarkt.

## 3.6.3 Beschreibung der Massnahmen

Abbildung 17 enthält eine thematisch gegliederte **Auflistung** aller durchzuführenden und zuerst näher zu prüfenden Massnahmen. Jede Massnahme wird grob beurteilt und die Zuständigkeit für deren Durchführung wird angegeben. Der „Finanzbedarf“ wird ausgehend

von der heutigen Situation betrachtet; bereits vorhandene/ zugesicherte Finanzmittel bleiben hierfür unberücksichtigt.

Eine kurze **Beschreibung** jeder umzusetzenden Massnahme enthält Abbildung 18. Die Stossrichtung der Massnahmen ist weitgehend selbsterklärend.

Darüber hinaus wurde für jede Massnahme die Zielgruppe definiert (gem. Kapitel 3.4.4), ein oder mehrere Ziele zugeordnet (gem. Kapitel 3.5) und die Träger bestimmt. Dabei kann eine Massnahme zur Erfüllung mehrerer Ziele beitragen und ein Ziel kann von mehreren Massnahmen gestützt werden. Beispielsweise dienen dem Wirkungsziel „mehr familiengerechten Wohnraum sowie grosszügigen Wohnraum hoher Qualität schaffen“ folgende Massnahmen in ihrer konkreten Ausgestaltung:

- 1.4 Austausch mit wesentlichen Akteuren
- 1.6 Beobachtung, Beurteilung und Handlungsvorschläge zur Wohnraumentwicklung
- 2.2 Information der und Kontaktpflege mit Investoren
- 2.4 Gezielte Wohnumfeldaufwertung und aktive Kommunikation
- 2.7 8-Punkte-Programm Immobilien Basel-Stadt
- 2.8 Intensivierung der aktiven Bodenpolitik im Finanzvermögen
- 2.11 Information und Beratung zur Mobilisierung von Ausbaureserven und zur Förderung von Sanierungen
- 3 alle Massnahmen zur Förderung des gemeinnützigen Wohnraumangebots
- 5 alle Massnahmen zur Förderung von Wohneigentum

Die Massnahmen 2.9 „Zwingende Bewilligungserteilung für Abbruch bei Schaffung von mindestens gleich viel Wohnraum, Bewilligungsfreiheit für Teilabbruch und aktualisierte Bewilligungskriterien für Zweckentfremdung“ und 2.10 „Bewilligungspflicht für Abbruch und Zweckentfremdung beim Bau- und Gastgewerbeinspektorat“ sind u.a. das Ergebnis der Überprüfung der Wirkungen des GAZW. Da ihnen politisch eine herausragende Bedeutung zukommt, werden sie in einem separaten Kapitel ausführlicher beschrieben und beurteilt.

Gleiches gilt aufgrund des grossen Finanzbedarfs für die Massnahmen 3.3 „Rahmenausgabenbewilligung für den Erwerb von Arealen und Liegenschaften zugunsten des gemeinnützigen Wohnraumangebots“ und 4.6 „Stiftung für günstigen Wohnraum“.

Abbildung 17

Liste der vorgesehenen Massnahmen mit grober Beurteilung

Massnahme	bestehend / zusätzlich	Zielerfüllung, Wirksamkeit	Finanzbedarf / -ausfall	Federführung	Status zu Umsetzung / Konkretisierung
<p><i>Legende:</i>  Zielerfüllung, Wirksamkeit: ↗ stark; → mittel; ↘ schwach  Finanzbedarf / -ausfall: ↘ tief; → mittel; ↗ hoch  Status: fortführen; neu umsetzen; prüfen</p>					
<b>Thema 1: Koordination, Handlungsvorschläge und Öffentlichkeitsarbeit</b>					
1.1 Interdepartementale Koordination operationeller Massnahmen zur Wohnraumentwicklung	b	→	↘	PD	fortführen
1.2 Anlaufstelle für Anfragen zur Wohnraumentwicklung	b	→	↘	PD	fortführen
1.3 Öffentlichkeitsarbeit Wohnraumentwicklung	b	↗	↘	PD	fortführen
1.4 Austausch mit wesentlichen Akteuren	b	→	↘	PD	fortführen
1.5 Koordination der strategischen Planung Wohnraumentwicklung	b+z	↗	↘	PD	neu umsetzen
1.6 Beobachtung, Beurteilung und Handlungsvorschläge zur Wohnraumentwicklung	b+z	↗	↘	PD	neu umsetzen
<b>Thema 2: Erhalt, Schaffung und Aufwertung von Wohnraum</b>					
2.1 Instrumente der Nutzungsplanung	b	↗	↘	BVD	fortführen
2.2 Information der und Kontaktpflege mit Investoren	b	↗	↘	PD	fortführen
2.3 Punktuelle Unterstützung von Akteuren auf dem Wohnungsmarkt	b	→	↘	PD	fortführen
2.4 Gezielte Wohnumfeldaufwertung und aktive Kommunikation	b+z	↗	↘	BVD	fortführen
2.5 Energetisches Gebäudesanierungsprogramm	b	→	↘	WSU	fortführen
2.6 Energetische Modellvorhaben als Ideenlieferant und gutes Beispiel	b	→	↘	WSU	fortführen
2.7 8-Punkte-Programm Immobilien Basel-Stadt [betrifft auch Themen 4 und 5]	b	↗	↘	FD	fortführen
2.8 Intensivierung der aktiven Bodenpolitik im Finanzvermögen	b	↗	↘	FD	neu umsetzen
2.9 Zwingende Bewilligungserteilung für Abbruch bei Schaffung von mindestens gleich viel Wohnraum, Bewilligungsfreiheit für Teilabbruch und aktualisierte Bewilligungskriterien für Zweckentfremdung	z	→	↘	PD	neu umsetzen
2.10 Bewilligungspflicht für Abbruch und Zweckentfremdung beim Bau- und Gastgewerbeinspektorat	b+z	↗	↘	BVD	neu umsetzen

<b>Massnahme</b>	<b>bestehend / zusätzlich</b>	<b>Zielerfüllung, Wirksamkeit</b>	<b>Finanzbedarf / -ausfall</b>	<b>Federführung</b>	<b>Status zu Umsetzung / Konkretisierung</b>
<i>Legende:</i> <i>Zielerfüllung, Wirksamkeit:</i> ↗ stark; → mittel; ↘ schwach <i>Finanzbedarf / -ausfall:</i> ↘ tief; → mittel; ↗ hoch <i>Status:</i> fortführen; neu umsetzen; prüfen					
2.11 Information und Beratung zur Mobilisierung von Ausbaureserven und zur Förderung von Sanierungen	b+z	→	↘	PD	neu umsetzen
2.12 Prüfen einer Optimierung der Praxis bei der Mehrwertabgabe	z	↗	↘	BVD	prüfen
2.13 Prüfen einer Förderung von Ersatz-Neubauten, die äusserst Ressourcen-schonend oder Emissions-frei sind	z	↗	→	WSU	prüfen
2.14 Prüfen einer Information und Beratung zur Unterstützung der Umnutzung von Büro- und Gewerbeflächen zu Wohnraum	z	→	↘	PD	prüfen
2.15 Prüfen kreativer Massnahmen zur Förderung von Grünflächen	z	↗	↘	PD	prüfen
2.16 Prüfen einer Unterstützung zukunftsgerichteter Wohnformen (inkl. „Affordable Housing“)	z	→	↘	PD	prüfen
2.17 Prüfen der Ausgestaltung, Modifikation oder Auslegung regulatorischer Treiber zugunsten von Sanierungen	z	↗	↘	PD	prüfen
<b>Thema 3: Förderung des gemeinnützigen Wohnraumangebots</b>					
3.1 Abgabe von Land im Baurecht mit Auflagen (Basis: partnerschaftlicher Baurechtsvertrag PLUS)	b	↗	↘	FD	fortführen
3.2 Beratung zum Initiieren einer Projektentwicklung	b	→	↘	PD	fortführen
3.3 Rahmenausgabenbewilligung für den Erwerb von Arealen und Liegenschaften zugunsten des gemeinnützigen Wohnraumangebots	z	↗	↗	FD	neu umsetzen
3.4 Darlehen zur Projektentwicklung, mit Auflagen	z	↗	↗	FD	neu umsetzen
3.5 Bürgschaften für Bauvorhaben, mit Auflagen	z	↗	↘	FD	neu umsetzen
3.6 Betriebswirtschaftliche Beratung und Ausbildung	z	→	↘	PD	neu umsetzen
3.7 Privilegierung bei der Handänderungssteuer	z	↗	↗	FD	neu umsetzen
3.8 Bewertungseinschlag für Renovationsfondsrücklagen bei der Grundstücksteuer von Wohngenossenschaften	z	↗	→	FD	neu umsetzen

Massnahme	bestehend / zusätzlich	Zielerfüllung, Wirksamkeit	Finanzbedarf / -ausfall	Federführung	Status zu Umsetzung / Konkretisierung
<p><i>Legende:</i>  <i>Zielerfüllung, Wirksamkeit:</i> ↗ stark; → mittel; ↘ schwach  <i>Finanzbedarf / -ausfall:</i> ↘ tief; → mittel; ↗ hoch  <i>Status:</i> fortführen; neu umsetzen; prüfen</p>					
<b>Thema 4: Unterstützung ausgewählter Bevölkerungsgruppen</b>					
4.1 Checkliste für hindernisfreies und seniorengerechtes Wohnen	b	→	↘	GD	fortführen
4.2 Ergänzungsleistungen zur AHV und IV	b	↗	↗	WSU	fortführen
4.3 Familien-Mietzinsbeiträge	b+z	↗	↗	WSU	fortführen
4.4 Mietzinszahlungen im Rahmen der Sozialhilfe	b	↗	↗	WSU	fortführen
4.5 Wohnungsvermittlung und Begleitung bei ungenügender Wohnkompetenz	b	↗	→	WSU	fortführen
4.6 Stiftung für günstigen Wohnraum	z	↗	↗	WSU	neu umsetzen
4.7 Beratung und Information von Investoren / Bauträgern über seniorengerechtes Wohnen	z	→	↘	PD	neu umsetzen
4.8 Prüfen einer Förderung von hindernisreduzierenden Verbesserungen an bestehenden Immobilien	z	→	↘	BVD	prüfen
<b>Thema 5: Förderung von Wohneigentum</b>					
5.1 Prüfen einer Förderung innovativer Formen des Wohneigentums	z	→	↗	PD	prüfen
5.2 Prüfen einer Information und Beratung für Baugemeinschaften	z	↗	↘	PD	prüfen

*Abbildung 18*  
 Beschreibung der vorgesehenen Massnahmen

<b>Thema 1: Koordination, Monitoring und Öffentlichkeitsarbeit</b>	
<p>1.1 Interdepartementale Koordination operativer Massnahmen zur Wohnraumentwicklung</p>	<p>Massnahmen betreffend die Wohnraumentwicklung werden von verschiedensten staatlichen Stellen initiiert und getragen. Diese Massnahmen werden durch eine zentrale Stelle, die Fachstelle Wohnraumentwicklung (aktuell noch Fachstelle Stadtwohnen), koordiniert. Dies bedeutet, dass die Massnahmen inhaltlich (keine ungewollten Gegenläufigkeiten) und terminlich bestmöglich auf die Wohnraumentwicklungsstrategie und aufeinander abgestimmt werden.</p> <p>Die Massnahme umfasst jeden Austausch mit den internen Akteuren zum Zweck der Koordination. Wichtige Gremien der Koordination sind die RR-Del Wohnen sowie die Steuerungsgruppe Wohnraumentwicklung.</p>
<p>1.2 Anlaufstelle für Anfragen zur Wohnraumentwicklung</p>	<p>Die Fachstelle Wohnraumentwicklung ist die zentrale Anlaufstelle für sämtliche Anfragen zu allen das Wohnen betreffenden Themen.</p> <p>Dies gilt sowohl für interne Stellen der Verwaltung sowie, wo sinnvoll, auch für verwaltungsexterne Partner.</p> <p>Hauptsächliche Aufgaben sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Entgegennehmen sämtlicher Anfragen aller Anspruchsgruppen betreffend Wohnraumentwicklung bzw. zur Strategie</li> <li>– Beantwortung der Anfragen oder Weiterleitung spezifischer Anfragen an die federführenden Departemente und an externe Know-how-Träger (z.B. Anfragen zu aktuellen Wohnbauprojekten, Arealentwicklungen und planerischen Vorhaben).</li> </ul>
<p>1.3 Öffentlichkeitsarbeit Wohnraumentwicklung</p>	<p>Information und Sensibilisierung von Politik, Verwaltung, weiteren Akteuren und - nach Bedarf - der Bevölkerung.</p> <p>Das Thema Wohnraumentwicklung soll auch in anderen Verwaltungsstellen mit Bevölkerungskontakt in Wohnungs- und Baufragen präsent sein. Interessenten können so proaktiv angegangen und informiert werden.</p> <p>Die Massnahme umfasst die beiden folgenden Teilbereiche:</p> <p>Öffentlichkeitsarbeit Fachstelle Wohnraumentwicklung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Information über Ziele, Strategie und Massnahmen des Kantons im Bereich der Wohnraumentwicklung sowie über die Zielerreichung</li> <li>– Information im Hinblick auf Abstimmungen zu politischen Vorhaben</li> <li>– Medienarbeit</li> <li>– Internetauftritt</li> </ul> <p>Imageförderung des Wohnens im Kantons Basel Stadt (Wohnortmarketing): nach Bedarf soll das Ansehen des Wohnens im Kanton mit geeigneten Massnahmen gefördert werden (z.B. Stadtwohnkampagne)</p>

<p>1.4 Austausch mit wesentlichen Akteuren</p>	<p>Die Fachstelle Wohnraumentwicklung sorgt für einen regelmässigen Austausch des Kantons mit Verbänden, Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus (z.B. Genossenschaften und Stiftungen) sowie institutionellen Investoren. Letztere werden insbesondere mit der Massnahme 2.2 „Information der und Kontaktpflege mit Investoren“ adressiert.</p> <p>Formen des Austauschs sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Wohnforum Basel: beratendes Gremium mit Vertreterinnen und Vertretern aus allen Bereichen der Wohnraumentwicklung, wechselnde Zusammensetzung entsprechend den behandelten Themen</li> <li>– bilaterale Gespräche</li> <li>– Arbeitsgruppen</li> <li>– Fachtagungen</li> <li>– Veranstaltungen und Apéros</li> </ul>
<p>1.5 Koordination der strategischen Planung Wohnraumentwicklung</p>	<p>Die Wohnraumentwicklungsstrategie ist periodisch (etwa alle 5 Jahre) zu überprüfen, gegebenenfalls sind Anpassungen, Untersuchungen und Abklärungen vorzunehmen. Dies erfolgt durch die Fachstelle Wohnraumentwicklung in Zusammenarbeit mit den Fachdepartementen.</p> <p>Dabei sind erneuerte Datengrundlagen (z.B. aus Volks-, Gebäude- und Wohnungszählungen sowie Familienbefragungen), Ergebnisse der Beobachtung der Wohnraumentwicklung und des Massnahmen-Controllings oder spezifische Fragestellungen zu berücksichtigen. Zusätzlich können Untersuchungen zu zukunftsgerichteten Massnahmen und Abklärungen angestellt werden.</p>
<p>1.6 Beobachtung, Beurteilung und Handlungsvorschläge zur Wohnraumentwicklung</p>	<p>Der Kanton beobachtet die Wohnraum- und Wohnumfeldentwicklung, insbesondere die Zusammensetzung des Wohnungs- und Leerwohnungsbestands, den Wohnflächenbedarf sowie die Entwicklung der Mietzinse. Er analysiert die Daten, um allenfalls Handlungsvorschläge für Massnahmen im Hinblick auf die Zielerreichung der Wohnraumentwicklungsstrategie zu ergreifen.</p> <p>Zu diesem Zweck ist ein zweckdienliches und aussagekräftiges Monitoring von geeigneten Indikatoren aufzubauen und durchzuführen.</p> <p>Bereits jetzt zeichnet sich ab, dass Grundlagen zu folgenden Themen erforderlich sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Wohnflächen (bisher vieles behelfsweise über Zimmerzahl)</li> <li>– Mietzinsentwicklung (auch in Bezug auf die Wirkung von Sanierungen): Voraussichtlich sind ab 2014 aufgrund gepoolter Daten aus der Strukturhebung des Bundes verbesserte Datengrundlagen zu erwarten.</li> </ul>

<b>Thema 2: Erhalt, Schaffung und Aufwertung von Wohnraum</b>	
2.1 Instrumente der Nutzungsplanung	<p>Der Kanton trägt im Rahmen der Richt- und Nutzungsplanung den Grundsätzen des Wohnraumförderungsgesetzes Rechnung. Die Planungshoheit der Gemeinden wird nur insoweit tangiert, als der kantonale Richtplan für die kommunalen Behörden verbindlich ist.</p> <p>Die Richt- und Nutzungsplanung soll zur Wohnraumentwicklung beitragen durch:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Sicherstellung der notwendigen Flächen für die Bereitstellung des für eine nachhaltige Bevölkerungsentwicklung notwendigen Wohnraums – dazu neue Siedlungsgebiete ausscheiden und Areale öffnen (Ziel aus dem Legislaturplan)</li><li>– Langfristigen Schutz der bestehenden schutzwürdigen Bausubstanz</li><li>– Erlass des Wohnanteilplans auf Gesetzesstufe zur Steuerung und Erhaltung der für das Wohnen gewünschten Nutzungsverteilung.</li></ul>
2.2 Information der und Kontaktpflege mit Investoren	<p>Über die Fachstelle Wohnraumentwicklung pflegt der Kanton den Kontakt mit Investoren, um Anliegen und Anregungen auszutauschen. Ein wichtiges Ziel ist es, private Investoren zur Realisierung von Wohnbauprojekten zu motivieren, welche den Zielsetzungen der Wohnraumentwicklungsstrategie entsprechen.</p> <p>Ein wichtiges Instrument ist das jährlich oder zweijährlich stattfindende Investorengespräch. Teilnehmer sind die Regierungsräte der RR-Del Wohnen, rund 100 Vertreter von Investoren, sowie etwa 20 Vertreter aus Verwaltung und Verbänden.</p> <p>Anhand von Vorträgen der Regierungsräte und von Gastreferaten werden aktuelle Themen der Wohnraumentwicklung und Investitionsmöglichkeiten im Kanton aufgezeigt. Der Veranstaltungsort kann thematisch angebunden an die Vorträge, aktuelle Themen oder Projekte sein. Durch den anschliessenden Apéro wird die Gelegenheit für Gespräche mit den Regierungsräten und für informelle Kontakte geschaffen.</p>
2.3 Punktuelle Unterstützung von Akteuren auf dem Wohnungsmarkt	<p>Unterstützung von Akteuren auf dem Wohnungsmarkt für Aktivitäten, welche den Zielsetzungen der Wohnraumentwicklungsstrategie entsprechen.</p> <p>Die Unterstützung umfasst die folgenden beiden Massnahmenarten:</p> <p>Punktuelle Präsenz an externen Veranstaltungen: Sensibilisieren und Informieren von Bevölkerung, Politik und Verwaltung auf wertvollen Plattformen mit interessantem Publikum, im Interesse der Wohnraumentwicklung (z.B. Sonderschau Stadtwohnen an ImmoExpo Basel)</p> <p>Internetplattform Stadtwohnen. Mögliche Inhalte sind z.B.:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Vorstellung der Wohnraumentwicklungsstrategie</li><li>– Aktuelle Informationen zur Wohnraumentwicklung und zu Veranstaltungen zum Thema Wohnen</li><li>– Links zu für die Wohnraumentwicklung relevanten Amtsstellen, Verbänden und externen Akteuren sowie deren Dienstleistungen</li></ul>

<p>2.4 Gezielte Wohnumfeldaufwertung und aktive Kommunikation</p>	<p>Es werden Massnahmen zur Aufwertung des Wohnumfeldes, im Bereich des Sozialraummanagements (z.B. Nutzungsmanagement des öffentlichen Raums) und zur Optimierung der Grün- und Freiräume ergriffen. Ziel im Rahmen der Wohnraumentwicklungsstrategie ist es, quartierspezifisch die Investitionen von Eigentümern zu steigern („Impact“, insbesondere betreffend Neubau, Sanierung, Mobilisierung von Ausbaureserven). Voraussetzung dafür ist die aktive Kommunikation der betreffenden Massnahmen zur Aufwertung des Wohnumfeldes.</p> <p>Der Legislaturplan sieht u.a. folgende Massnahmen der Aufwertung vor: Raum und niederschwellige Angebote für Kinder und Jugendliche in jedem Quartier sowie bedarfsgerechte und nachhaltige Weiterentwicklung der Qualitäten der Innenstadt sowie der Riehener und Bettinger Dorfzentren.</p>
<p>2.5 Energetisches Gebäudesanierungsprogramm</p>	<p>Zweckmässige Sanierungen, die eine Verbesserung der Energieeffizienz bewirken, werden gefördert. Instrumente hierfür sind Investitionsbeiträge und Beratung.</p> <p>Aus der CO<sub>2</sub>-Abgabe des Bundes werden seit Anfang 2010 Beiträge für die Verbesserung von Einzelbauteilen (z.B. Fenster, Estrich, Fassade) geleistet.</p> <p>Wer sein Gebäude gesamthaft saniert (in einem oder in mehreren Schritten), erhält aus dem kantonalen Förderfonds eine Verdoppelung bis Verdreifachung dieser Beiträge, je nach Qualität der Sanierung (vgl. §§ 38 und 39 sowie Anhang 4 der Energieverordnung).</p> <p>Insbesondere bei Sanierungsvorhaben kann der Kanton zudem die Beratung fördern (vgl. § 12 Abs. 2 des Energiegesetzes).</p>
<p>2.6 Energetische Modellvorhaben als Ideenlieferant und gutes Beispiel</p>	<p>Energetische Pilot- und Demonstrationsobjekte, von denen in qualitativer Hinsicht eine Vorbildwirkung auf den gesamten Wohnungsbau erwartet werden darf, werden unterstützt. Ein Beispiel sind Häuser mit sehr geringem Energieverbrauch.</p> <p>Heute wird bereits das Programm „P+D-Bauten Basel“ unterstützt (Programm zur Förderung von Pilot- und Demonstrationsbauten der 2000-Watt-Gesellschaft – Pilotregion Basel).</p>
<p>2.7 8-Punkte-Programm Immobilien Basel-Stadt [betrifft auch Themen 4 und 5]</p>	<p>Das Stadtwohnen in Basel wird durch Einbezug der Immobilien des Finanzvermögens gefördert und ein vielfältiges, modernes und attraktives Wohnangebot geschaffen. Dies erfolgt mit 8 Massnahmen auf 4 Ebenen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Quartierentwicklung             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wohnviertel differenziert entwickeln</li> </ol> </li> <li>– Entwicklungsinstrumente             <ol style="list-style-type: none"> <li>2. Investitionen in den Bestand</li> <li>3. Abbruch/ Neubau</li> <li>4. Aktivierung von Nutzungsreserven</li> </ol> </li> <li>– Zielsegmente             <ol style="list-style-type: none"> <li>5. Gehobene Wohnansprüche befriedigen</li> <li>6. Urbanes Wohnen im mittleren Segment bedienen</li> <li>7. Genossenschaften unterstützen für Familienwohnungsbau</li> </ol> </li> <li>– Eigentumsformen             <ol style="list-style-type: none"> <li>8. Förderung Miete vor Eigentum</li> </ol> </li> </ul>
<p>2.8 Intensivierung der aktiven Bodenpolitik im Finanzvermögen</p>	<p>Die aktive Bodenpolitik des Kantons Basel-Stadt wird mit gezielten Investitionen in eigenen Wohnraum und insbesondere mit Hilfe einer Rahmenausgabenbewilligung (vgl. Massnahme 3.3) intensiviert.</p>

2.9 Zwingende Bewilligungserteilung für Abbruch bei Schaffung von mindestens gleich viel Wohnraum, Bewilligungsfreiheit für Teilabbruch und aktualisierte Bewilligungskriterien für Zweckentfremdung

Die laufende Erneuerung des Gebäudebestandes, der den heutigen Ansprüchen nicht mehr genügt, ist für eine langfristige, nachhaltige Wohnraumentwicklung wichtig. Im Sinne der Wohnraumförderung soll die heute geltende Bewilligungspflicht für den vollständigen und teilweisen Abbruch von Wohnraum aus dem Gesetz über Abbruch und Zweckentfremdung (GAZW) revidiert und in zeitgemässer Form ins WRFG übernommen werden. So soll vor allem der Abbruch von Wohnraum bei Schaffung von mindestens gleich viel Wohnraum – vorbehaltlich der Einhaltung der nutzungsplanerischen Vorschriften zum Wohnanteil – in jedem Fall bewilligt werden. Im Gegensatz zum geltenden Recht, wo eine Abbruchbewilligung bei der Schaffung von „...wesentlich mehr Wohnraum...“ erteilt werden kann, soll in Zukunft die zuständige Behörde dazu verpflichtet werden. Dies hat eine grössere Rechts- und Planungssicherheit für die Gesuchsteller zur Folge. Weiter trägt die Umsetzung dieser Massnahme zur erwünschten Verdichtung des Siedlungsgebietes bei. In der Regel weisen Ersatzneubauten nämlich mehr Wohnraum als die zurückgebauten Gebäude auf.

Die Abbruchbewilligung soll ebenfalls – vorbehaltlich der Einhaltung der nutzungsplanerischen Vorschriften – zwingend erteilt werden, wenn das zulässige Mass der baulichen Nutzung in einem städtebaulich sinnvollen Rahmen ausgeschöpft wird und gleichzeitig der Anteil der Wohnnutzung gleich bleibt. Mit dieser Bestimmung soll der städtebaulich erwünschte Ersatz von Gebäuden mit ungenügender Bausubstanz und (zu) hoher Ausnutzung auch in denjenigen Fällen ermöglicht werden, in denen mit dem Ersatzbau die Schaffung von gleich viel Wohnraum nicht möglich oder sinnvoll ist. Dadurch kann schlechte Bausubstanz einfacher ersetzt werden.

Zudem soll der Teilabbruch bewilligungsfrei werden. Durch die Bewilligungsfreiheit von Teilabbruch wird die Zusammenlegung von kleinen Wohnungen zu grösseren und somit die Schaffung grosser und (im Vergleich zu Neubauten) günstiger Wohnungen gefördert. Von diesen Zusammenlegungen profitieren unter anderem Familien.

Neu sollen zudem die heute immer stärker verbreiteten wohnverwandten Nutzungen, insbesondere das betreute Wohnen und die Kindertagesstätten explizit von der Bewilligungspflicht für Zweckentfremdung ausgenommen werden. In Anbetracht der Zielsetzung, künftig sämtlichen Wohnraum vor Verdrängung zu schützen, soll gleichzeitig auch im Rahmen der Zweckentfremdung auf eine privilegierte Behandlung von Einfamilienhäusern verzichtet werden.

Es zeigt sich, dass die Abbruchbewilligungspflicht nach geltendem Recht (GAZW) investitionskritische Signale aussendet. So werden die umfangreichen baulichen Regulierungen im Stadtkanton immer wieder durch Akteure des Wohnungsbaus kritisiert. Dies steht im Widerspruch zu den Bemühungen, gute Rahmenbedingungen für private Investitionen zu schaffen. Die zwingende Bewilligungserteilung für Abbruch bei Schaffung von mindestens gleich viel Wohnraum – vorbehaltlich der Einhaltung der nutzungsplanerischen Vorschriften zum Wohnanteil, die Bewilligungsfreiheit für Teilabbruch und die aktualisierten Bewilligungskriterien für Zweckentfremdung stellen diesbezüglich Verbesserungen dar.

<p>2.10 Bewilligungspflicht für Abbruch und Zweckentfremdung beim Bau- und Gastgewerbeinspektorat</p>	<p>Die Bewilligungspflicht für Abbruch und Zweckentfremdung von Wohnraum soll beibehalten und im WRFG statuiert werden. Gleichzeitig soll jedoch der Ablauf der Bewilligungserteilung insofern vereinfacht werden, als über die Bewilligungsfähigkeit zukünftig im Baubewilligungsverfahren ohne Einbezug bzw. Anhörung der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten (SSM) entschieden werden soll.</p> <p>Bei Abbruchgesuchen soll demnach die behördliche Prüfung, ob entsprechende Kriterien erfüllt sind (vor allem ob durch den Ersatzneubau mindestens gleich viel Wohnraum entsteht), im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens stattfinden. Mit dem Wegfall der Gesuchsprüfung durch die SSM, respektive der alleinigen Zuständigkeit des Bau- und Gastgewerbeinspektorats, sollen die bürokratischen Hürden auf dem Weg zu einer Abbruchbewilligung im Vergleich zu heute etwas reduziert werden.</p>
<p>2.11 Information und Beratung zur Mobilisierung von Ausbaureserven und zur Förderung von Sanierungen</p>	<p>Durch Information und Beratung von Privatpersonen, die Eigentümer von Mehrfamilienhäusern sind, zu bautechnischen, juristischen und finanziellen Fragen, werden insbesondere die Mobilisierung von Ausbaureserven sowie Sanierungen, gefördert.</p> <p>Im Rahmen einer zeitlich befristeten und finanziell limitierten Aktion offeriert der Hauseigentümerverband Basel-Stadt in Zusammenarbeit mit der Fachstelle Stadtwohnen bereits heute ein kostenloses Erstberatungsangebot für private Liegenschaftseigentümer. Dieses soll künftig auf private Eigentümer von Mehrfamilienhäusern und auf die Mobilisierung von Ausbaureserven sowie Sanierungen fokussieren. Im Zentrum der Beratung steht, Ausbaureserven zu identifizieren und eine grobe Aufwand-/ Ertragsschätzung zu machen.</p> <p>Pro Fall bzw. Kategorie (bautechnische, juristische und finanzielle Beratung) werden maximal CHF 600 eingesetzt, pro Objekt maximal CHF 1'800. Insgesamt stehen maximal CHF 40'000 jährlich für diese Massnahme zur Verfügung.</p>
<p>2.12 Prüfen einer Optimierung der Praxis bei der Mehrwertabgabe</p>	<p>Diese Massnahme besteht darin, eine mögliche Optimierung der Praxis der Mehrwertabgabe vertieft zu prüfen.</p> <p>Die Prüfung von möglichen Anpassungen erfolgt umfassend, unter Einbezug der ebenfalls betroffenen Industrie- und Gewerbeareale.</p>

<p>2.13 Prüfen einer Förderung von Ersatz-Neubauten, die äusserst Ressourcenschonend oder Emissionsfrei sind</p>	<p>Diese Massnahme besteht darin, die Förderung des Ersatzes von Bauten, welcher eine Verbesserung der Energieeffizienz bewirkt, zu prüfen. Es wird angestrebt, in Erstellung und Betrieb äusserst Ressourcen schonend oder gar emissionsfrei zu sein.</p> <p>Die energetische Sanierung von Gebäuden wird heute mit Subventionen gefördert (vgl. Massnahme 2.5). Bei gewissen Altbauten ist aber eine Sanierung nicht mehr zweckmässig oder unverhältnismässig teuer. In Analogie soll deshalb bei einem Abbruch und Neubau ebenfalls eine Subvention gesprochen werden. Die Bemessung könnte analog den Förderbeiträgen erfolgen, die für Gesamtsanierungen gewährt werden.</p> <p>Neubauten, welche die gesetzlichen Anforderungen deutlich unterschreiten und als Niedrigenergiehäuser den Minergie-P-Standard oder gleichwertige Anforderungen erfüllen, werden bereits heute mit Beiträgen aus dem Energie-Förderfonds unterstützt (vgl. § 37 sowie Anhang 4 der Energieverordnung). Die konkreten Anforderungen werden laufend überprüft und wenn nötig bzw. möglich angepasst.</p> <p>Dabei müsste die neu vorgeschlagene Massnahme mit der bereits bestehenden finanziellen Förderung abgestimmt werden. Die Erstere geht tendenziell weiter (höhere Beiträge). Im Weiteren sollen Doppelspurigkeiten vermieden werden.</p>
<p>2.14 Prüfen einer Information und Beratung zur Unterstützung der Umnutzung von Büro und Gewerbeflächen zu Wohnraum</p>	<p>Gemäss einer Potenzialabschätzung zur Umnutzung von Büro- und Gewerbeflächen zu Wohnraum im Kanton Basel-Stadt liegt in diesem Bereich ein prüfungswertes Potenzial vor.</p> <p>Mögliche zu prüfende Fördermassnahmen des Kantons:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Informationskampagne, um auf Möglichkeiten und Chancen von Umnutzungen aufmerksam zu machen:<ul style="list-style-type: none"><li>- Factsheet zum Thema</li><li>- Umnutzungsberater, zur Beurteilung des Umnutzungspotenzial für konkrete Liegenschaften</li><li>- Umnutzungsberechnungstool</li></ul></li><li>- Direkte Kontaktnahme mit Eigentümern</li><li>- Datenbank/ Liste mit aktuell oder in absehbarer Zeit leerstehenden Objekten</li></ul>
<p>2.15 Prüfen kreativer Massnahmen zur Förderung von Grünflächen</p>	<p>Diese Massnahme besteht darin, mögliche kreative Massnahmen zur gezielten Schaffung von zusätzlichen naturnah gestalteten Grünflächen in dicht bebauten Quartieren, die Erhöhung deren Nutzbarkeit (beides zur Optimierung der Qualität von Wohnraum) oder zumindest die Wahrnehmung von bestehenden und neuen Grünräumen zu prüfen.</p> <p>Grundsätzlich für eine Prüfung in Frage kämen beispielsweise: Grünflächen (Parks) auf Dächern von öffentlichen und privaten Gebäuden, Nutzungsumlagerungen, Verdichten bei gleichzeitigem Schaffen von Freiräumen auf benachbarten oder nahe beieinander liegenden Parzellen, Pocketparks, Verkleinern überdimensionierter Verkehrsflächen und Schaffen von zusätzlichen Frei- und Grünräumen, punktuelles Abbrechen von Gebäuden zum Schaffen von Freiflächen an für das Quartier wichtigen Begegnungsorten, private Grünflächen und Hinterhöfe der Öffentlichkeit respektive übrigen Anwohnern zugänglich machen, zusammenhängende – heute getrennte – Grünflächen zu grösseren besser nutzbaren Flächen zusammenfassen usw.</p>

<p>2.16 Prüfen einer Unterstützung zukunftsgerichteter Wohnformen (inkl. „Affordable Housing“)</p>	<p>Möglichkeiten zur Unterstützung zukunftsgerichteter Wohnformen sollen geprüft werden. Darunter fallen Themen wie geringer Flächenverbrauch pro Kopf, Bevölkerungsdurchmischung innerhalb der Bewohnerschaft, günstiger Wohnungsbau („Affordable Housing“), Emissions-freies Bauen, Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten, gemeinschaftliches Wohnen, Selbst- und experimenteller Wohnungsbau.</p> <p>Mögliche Unterstützungsformen seitens Kanton:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Beratung und Information von potenziellen Investoren und Nutzern mittels:<ul style="list-style-type: none"><li>– Information über zukunftsgerichtete Wohn- und Bauformen</li><li>– Begleitung von Pilotprojekten</li><li>– Unterstützung bei Marketing- und Vermittlungsbemühungen</li><li>– Vermittlung von Kontakten zwischen Investoren und Nutzern (Landbesitzer, Kanton)</li><li>– evtl. wissenschaftliche Begleitung oder Vermittlung derselben, Monitoring und Auswertung</li></ul></li><li>2. Für gemeinnützige Wohnbauträger: im Rahmen der für das gemeinnützige Wohnraumangebot vorgesehenen Fördermassnahmen.</li></ol>
<p>2.17 Prüfen der Ausgestaltung, Modifikation oder Auslegung regulatorischer Treiber zugunsten von Sanierungen</p>	<p>Diese Massnahme besteht darin, mittelfristig bei Bedarf eventuell Anstrengungen zur Vereinfachung von Vorschriften und Verfahren zu initiieren oder zu unterstützen, welche die Schaffung von zusätzlichem und neuwertigem Wohnraum durch Sanierungen erschweren oder verhindern.</p> <p>Grundsätzliche Beispiele: Umweltvorschriften- und Energiestandards, Nutzungsbonus, Mietrecht, Denkmalschutz.</p> <p>Voraussetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Bedarf fallweise nachgewiesen</li><li>– substanzielle Verbesserungen sind durch die getroffenen Massnahmen möglich.</li></ul> <p>Bei der Ausarbeitung neuer Bestimmungen liegt die Federführung weiterhin bei den fachlich zuständigen Departementen.</p>

### Thema 3: Förderung des gemeinnützigen Wohnraumangebots

3.1 Abgabe von Land im Baurecht mit Auflagen (Basis: partnerschaftlicher Baurechtsvertrag PLUS)

Gemeinnützigen Wohnbauträgern wird auf geeigneten Parzellen ein Baurecht unter Auflagen eingeräumt, um die Schaffung von neuem und die Sanierung sowie den Um- und Ausbau von bestehendem Mietwohnraum nach den Grundsätzen der Wohnraumentwicklungsstrategie zu fördern.<sup>14</sup>

Die Vergabe von Baurechten erfolgt in der Regel im Finanzvermögen durch den Regierungsrat. Grundsätzlich wird das *Modell des partnerschaftlichen Baurechtszinses* verwendet, das die Nutzung und Erträge des Baurechtsnehmers berücksichtigt und die Rendite partnerschaftlich zwischen Baurechtsgeber und Baurechtsnehmer aufteilt. Ferner wird bei Neubauten und zukunftsweisenden Sanierungen oder Ersatzneubauten, welche die wohnpolitischen Ziele des Kantons unterstützen, der *partnerschaftliche Baurechtsvertrag Plus* zur Anwendung kommen, welchen der Kanton mit Vertretern der Genossenschaften gemeinsam erarbeitet hat. Er sieht zusätzlich eine Staffelung des Baurechtszinses in den ersten Jahren vor und verpflichtet zusätzlich die Genossenschaften zur Äufnung eines Erneuerungsfonds. Von der Abgabe von Land im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger könnten u.a. auch Seniorinnen und Senioren profitieren.

Ein Baurecht wird stets unter Auflagen eingeräumt, welche die Nachhaltigkeit und Qualität der Bauvorhaben sicherstellen (z.B. bezüglich Energieeffizienz, Ausbaustandart, Architektur) und die Verwirklichung der wohnpolitischen Ziele des Kantons gewährleisten (z.B. Wohnsitzpflicht, Wohnraumbelastung, Wohnungsgrösse, ausgewogene soziale Durchmischung der Bewohnerschaft). Zudem dürfen die Baurechte nur mit Zustimmung des Baurechtsgebers in Stockwerkeigentum oder sonstige Formen von Mit- oder Gesamteigentum überführt werden. Damit wird gewährleistet, dass der mit Hilfe des Baurechts geförderte Mietwohnraum möglichst erhalten bleibt.

3.2 Beratung zum Initiieren einer Projektentwicklung

Mit der Beratung von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Hinblick auf die Projektierung von Neubauten, Aus- und Umbauten sowie Sanierungen von Mietwohnraum soll das gemeinnützige Wohnraumangebot im Kanton gefördert werden. Damit wird die bestehende Finanzierung von Erstberatungen für Neubau- und Sanierungsprojekte in Zusammenarbeit mit dem Schweizerischen Verband für das Wohnungswesen SVW, Sektion Nordwestschweiz (neu: Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz) weitergeführt und auf alle Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus ausgeweitet. In diesem Rahmen könnte diese Massnahme u.a. auch Seniorinnen und Senioren zugutekommen.

Pro Fall werden maximal CHF 1'500 eingesetzt, insgesamt jährlich maximal CHF 20'000.

<sup>14</sup> Baurechtserteilungen an andere Nutzer (z.B. Privatpersonen, Unternehmen) werden im gewöhnlichen Auftrag von Immobilien Basel-Stadt weitergeführt.

3.3 Rahmenausgabenbewilligung für den Erwerb von Arealen und Liegenschaften zugunsten des gemeinnützigen Wohnraumangebots

Diese Massnahme unterstützt eine aktive Bodenpolitik und somit die räumliche Handlungsfähigkeit des Kantons. Eine unmittelbare Folge soll die Erhöhung des gemeinnützigen Wohnraumangebots im öffentlichen Interesse sein, entsprechend den spezifischen wohnpolitischen Zielen.

Der Kanton soll geeignete Areale und Liegenschaften erwerben können, um diese gemeinnützigen Wohnbauträgern (Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus) im Baurecht zu überlassen. Eine vom Grossen Rat zu beschliessende Rahmenausgabenbewilligung schafft die dafür notwendigen Voraussetzungen, indem sie eine allfällige Differenz zwischen Kaufpreis (oftmals Marktpreis für Stockwerkeigentum) und Wert des Baurechts für Boden und Gebäude (Marktpreis für preiswerte Mietwohnungen mit Auflagen im öffentlichen Interesse) finanziert. Die Rahmenausgabenbewilligung wird also nur beansprucht, wenn sich Kaufpreis und Wert des Baurechts nicht entsprechen.

Der Immobilienerwerb wird im Finanzvermögen abgewickelt. Eine allfällige Preisdifferenz zwischen dem Kaufpreis und dem Wert des Baurechtes wird über die Rahmenausgabenbewilligung finanziert. Der zugekaufte Boden und allfällige Gebäude werden unter Auflagen gemeinnützigen Wohnbauträgern im Baurecht überlassen. Die Auflagen beziehen sich auf die Nachhaltigkeit und Qualität der Bauvorhaben (z.B. Energieeffizienz, Ausbaustandard, Architektur) sowie die Verwirklichung wohnpolitischer Ziele des Kantons (z.B. Wohnsitzpflicht, Wohnraumbelastung, Wohnungsgrösse, soziale Durchmischung der Bewohnerschaft).

Zudem dürfen die Baurechte nur mit Zustimmung des Baurechtgebers in Stockwerkeigentum oder sonstige Formen von Mit- oder Gesamteigentum überführt werden. Damit wird gewährleistet, dass der Mietwohnraum möglichst erhalten bleibt.

Dem Grossen Rat wird eine Rahmenausgabenbewilligung für Investitionsbeiträge von CHF 10 Mio. beantragt. Bei einem Mitfinanzierungsanteil durch die Rahmenausgabenbewilligung von 20% der gesamten Kaufsumme können so langfristig Areale und Liegenschaften im Wert von CHF 50 Mio. mit rund 100 bis 150 Wohnungen entstehen.

Von der Rahmenausgabenbewilligung könnten im Rahmen eines gemeinnützigen Wohnraumangebotes u.a. auch Seniorinnen und Senioren profitieren.

Kapitel 3.7.1 legt das ausführliche Konzept der Rahmenausgabenbewilligung dar.

<p>3.4 Darlehen zur Projektentwicklung, mit Auflagen</p>	<p>Künftig soll die Phase der Entwicklung von Projekten für Neu- Um- oder Ausbau bzw. Sanierung von Mietwohnraum mit zinsvergünstigten, bedingt rückzahlbaren Darlehen unterstützt werden. Unter Projektentwicklung sind Untersuchungen, unternehmerischen Entscheidungen, Planungen und andere bauvorbereitenden Massnahmen zu verstehen. Mit den Projektentwicklungsdarlehen kann die Finanzierungslücke überbrückt werden bis ein ausgereifter Projektvorschlag vorliegt, der den Kapitalgebern vorgestellt werden kann.</p> <p>Die Darlehen sollen stets unter Auflagen gewährt werden, welche die Nachhaltigkeit und Qualität der Bauvorhaben sicherstellen (z.B. Energieeffizienz, Ausbaustandards, Architektur) und die Verwirklichung der wohnpolitischen Ziele des Kantons gewährleisten (z.B. Wohnsitzpflicht, Wohnraumbelegung, Wohnungsgrösse, ausgewogene soziale Durchmischung der Bewohnerschaft). Die mit der Darlehensgewährung zu verbindenden Auflagen werden durch den Regierungsrat bestimmt.</p> <p>Da es wenig zielführend ist, wenn der Kanton einzelne Projekte prüfen muss, sollen Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz einen Projektentwicklungsfonds errichten, welcher einerseits durch freiwillige Beiträge seiner Mitglieder sowie andererseits durch ein einmaliges, zinsvergünstigtes und bedingt rückzahlbares Darlehen des Kantons Basel-Stadt gespeist wird. Aus diesem Fonds können den Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus beispielsweise wiederum (rückzahlbare) Darlehen für Projektentwicklungen des gemeinnützigen Wohnungsbaus gewährt werden. Davon könnten im Rahmen eines gemeinnützigen Wohnraumangebots u.a. auch Seniorinnen und Senioren profitieren.</p> <p>Die Entscheidung über die Verwendung der Mittel obliegt bei Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz, wobei sie sich an vom Kanton vorgegebene Kriterien und Auflagen zu halten hat (z.B. mittels Leistungsauftrag). Über diese Zusammenarbeitsform haben sich der Vorstand von Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz und der Regierungsrat vorbehaltlich des vorliegenden Wohnförderungsgesetzes geeinigt.</p> <p>Das vom Kanton gewährte Darlehen soll maximal CHF 2 Mio. betragen.</p>
--	---

<p>3.5 Bürgschaften für Bauvorhaben, mit Auflagen</p>	<p>Im Zusammenhang mit der Schaffung von neuem und der Sanierung sowie dem Um- und Ausbau von bestehendem Mietwohnraum kann der Regierungsrat gemeinnützigen Wohnbauträgern Bürgschaften für Bauvorhaben gewähren. Die Bürgschaften werden jeweils für maximal 30 Jahre ab Baubeginn gewährt. Mit der Übernahme von Bürgschaften geht das Gläubigerrisiko für Hypotheken von den gemeinnützigen Wohnbauträgern an den Kanton über. Der Zins für den Bauträger sinkt somit, da die Bonität besser wird. Der Kanton muss nur im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Bauträgers einen finanziellen Beitrag leisten.</p> <p>Dieses Instrument der Objekthilfe soll ebenfalls mit Auflagen verknüpft werden, welche die Nachhaltigkeit und Qualität der Bauvorhaben sicherstellen (z.B. bezüglich Energieeffizienz, Ausbaustandart, Architektur) und die Verwirklichung der wohnpolitischen Ziele des Kantons gewährleisten (z.B. Wohnsitzpflicht, Wohnraumbelegung, Wohnungsgrösse, ausgewogene soziale Durchmischung der Bewohnerschaft). Analog zur Darlehensvergabe (vgl. Massnahme 3.4) ist beabsichtigt, Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz mit der Überprüfung der Voraussetzungen für allfällige Bürgschaften des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu beauftragen.</p> <p>Die gesamte Hypothekensumme könnte in den nächsten 10 Jahren rund CHF 100 Mio. betragen.</p> <p>Von den Bürgschaften könnten im Rahmen eines gemeinnützigen Wohnraumangebots u.a. auch Seniorinnen und Senioren profitieren.</p>
<p>3.6 Betriebswirtschaftliche Beratung und Ausbildung</p>	<p>Die weitergehende Beratung und Ausbildung von gemeinnützigen Wohnbauträgern hinsichtlich der Weiterentwicklung ihrer Organisation und der Sicherstellung einer nachhaltigen Finanzstruktur soll gefördert werden.</p> <p>Durch die betriebswirtschaftliche Beratung sollen die Professionalisierung der Organisation und der Kulturwandel beim Management unterstützt werden. Dies kann über verschiedene Massnahmen erreicht werden, etwa über den Erfahrungsaustausch mit nahe stehenden Verantwortlichen erfolgreicher Wohnbauträger oder über Schulungsangebote. Im Falle von Genossenschaften geht es insbesondere um Zusammenschlüsse und das Durchbrechen der Mitgliederfalle (wenn genossenschaftsinterne Entscheidungsstrukturen Projekte wie Sanierungen oder Neubauten blockieren) sowie eine Erhöhung der Rückstellungen. Davon können im Rahmen eines gemeinnützigen Wohnraumangebots u.a. auch Seniorinnen und Senioren profitieren.</p> <p>Diese Beratungs- und Ausbildungsleistungen sollen ebenfalls durch Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz erbracht werden. Pro Fall werden maximal CHF 3'500 eingesetzt, insgesamt maximal CHF 50'000.</p>

<p>3.7 Privilegierung bei der Handänderungssteuer</p>	<p>Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus sollen beim Erwerb von Wohneigentum hinsichtlich der Handänderungssteuer gleich wie Privatpersonen mit Stockwerkeigentum behandelt werden. Davon könnten im Rahmen eines gemeinnützigen Wohnraumangebots u.a. auch Seniorinnen und Senioren profitieren. Sie werden von der Handänderungssteuer befreit, wobei Genossenschaften dafür folgende Bedingungen erfüllen müssen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– ihre Mieterinnen und Mieter sind mehrheitlich zugleich Genossenschaftsmitglieder</li><li>– das Genossenschaftskapital ist zur Hauptsache von ihnen eingebracht</li><li>– das Genossenschaftskapital wird maximal bis zu einem um 1% unter dem Zinssatz der Basler Kantonalbank für variable erste Hypotheken liegenden Satz verzinst</li><li>– das Grundstück wird während mindestens sechs Jahren mehrheitlich von Genossenschaftsmitgliedern selbst bewohnt.</li></ul> <p>Sind diese Voraussetzungen erfüllt, wird die Handänderungssteuer auf dem Liegenschaftserwerb beim Veräusserer erhoben und auf 1.5% reduziert.</p> <p>Zudem wird ein Veräusserer von der Steuer befreit, wenn er eine Wohnliegenschaft zwecks Erwerbs einer gleich genutzten Ersatzliegenschaft veräussert. Dies gilt selbst dann, wenn auch der Erwerber von der Handänderungssteuer entbunden ist.</p>
<p>3.8 Bewertungseinschlag für Renovationsfondsrücklagen bei der Grundstücksteuer von Wohngenossenschaften</p>	<p>Genossenschaften profitieren von einer Senkung der Grundstückssteuer und werden dazu angeregt, zweckgebundene Rücklagen für Gebäuderenovationen zu bilden und dafür entsprechende Mietzinserhöhungen zu beschliessen.</p> <p>Eine Senkung der Grundstücksteuer erfolgt unter folgenden Bedingungen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– ihre Mieterinnen und Mieter sind mehrheitlich zugleich Genossenschaftsmitglieder</li><li>– das Genossenschaftskapital ist zur Hauptsache von ihnen eingebracht</li><li>– das Genossenschaftskapital ist maximal bis zu einem um 1 Prozent unter dem Zinssatz der Basler Kantonalbank für variable erste Hypotheken liegenden Satz verzinst</li><li>– der Abzugsbetrag wird zur Äufnung eines aus liquiden Vermögensmitteln bestehenden Fonds für die Finanzierung von wertvermehrenden Investitionen (Renovationsfonds) verwendet</li></ul> <p>Der Abzug wird angemessen – beispielsweise auf 0.75% des Gebäudeversicherungswertes – begrenzt. Davon könnten im Rahmen eines gemeinnützigen Wohnraumangebots u.a. auch Seniorinnen und Senioren profitieren.</p>

<b>Thema 4: Unterstützung ausgewählter Bevölkerungsgruppen</b>	
4.1 Checkliste für hindernisfreies und seniorengerechtes Wohnen	Eine Checkliste für hindernisfreien und seniorengerechten Wohnraum besteht und ist Interessierten zugänglich.
4.2 Ergänzungsleistungen zur AHV und IV	Ergänzungsleistungen zur AHV und IV können Personen erhalten, die einen Anspruch auf eine Rente der AHV oder IV haben. Die Leistungen sind für Rentnerinnen und Rentner bestimmt, die in bescheidenen Verhältnissen leben, bzw. hohe Krankheits- bzw. Heimkosten haben. Die Ergänzungsleistungen werden durch den Kanton ausgerichtet und teilweise durch den Bund mitfinanziert. Sie bestehen aus jährlichen Leistungen, die monatlich ausbezahlt werden sowie zusätzliche Vergütungen von Krankheits- und Behinderungskosten. Der monatlich ausgerichtete Betrag entspricht der Differenz zwischen den anrechenbaren Einnahmen und anerkannten Ausgaben. Die Berechnung der Ausgaben berücksichtigt Kosten für den allgemeinen Lebensbedarf, die Krankenkassenprämie und die Miete. Für die maximal anrechenbaren Mietkosten wird zwischen Alleinstehenden und Ehepaaren/Personen mit Kindern unterschieden. Falls eine rollstuhlgängige Wohnung notwendig ist erhöht sich der Höchstbetrag.
4.3 Familien-Mietzinsbeiträge	<p>Es werden Mietzinsbeiträge als bedarfsabhängige Sozialleistung zugunsten von Familien mit geringem Einkommen gesprochen (Subjekthilfe). Die Familien-Mietzinsbeiträge wurden mit der Schaffung des Harmonisierungsgesetzes Sozialleistungen per 1. Januar 2009 ausgebaut und per 1. Januar 2013 erneut erhöht. Die Höhe des Beitrags ist abhängig vom Einkommen und Vermögen des Haushaltes sowie von der Höhe des Mietzinses.</p> <p>Folgendes soll bewirkt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Erhaltung einer guten Durchmischung der Bevölkerung</li> <li>– Befriedigung der Wohnbedürfnisse von Familien mit geringem Einkommen</li> </ul> <p>Diese Familien-Mietzinsbeiträge sind marktgerecht und niederschwellig ausgestaltet. Sie stärken die Familien beim Auftritt auf dem Wohnungsmarkt.</p>
4.4 Mietzinszahlungen im Rahmen der Sozialhilfe	<p>Es werden für Mietzinsen oder Mietzinsanteile die effektiven Kosten übernommen, aber maximal die Beträge gemäss Unterstützungsrichtlinien des Departements für Wirtschaft, Soziales und Umwelt des Kantons Basel-Stadt.</p> <p>Die Sozialhilfe beteiligt sich überdies an den Umzugskosten, den Prämien für die Haftpflicht- und Hausratsversicherungen und – unter bestimmten Voraussetzungen – an den Kosten für betreutes oder begleitetes Wohnen.</p> <p>Mietzinsgarantien oder Mietzinsdepots werden nicht übernommen.</p>
4.5 Wohnungsvermittlung und Begleitung bei ungenügender Wohnkompetenz	Seit 2008 unterstützt der Kanton Basel-Stadt die IG Wohnen mit einem Subventionsvertrag. Die IG Wohnen erbringt Leistungen im Bereich Wohnungsvermittlung und Begleitung bei ungenügender Wohnkompetenz. Dabei werden einerseits via soziale Wohnungsvermittlungsstelle der IG Wohnen Personen mit Nachteilen auf dem Wohnungsmarkt (z.B. aufgrund Betreibungen oder der Familiengröße) bei der Wohnungssuche unterstützt. Dazu besteht eine Rahmenvereinbarung der IG Wohnen mit der Immobilienwirtschaft, um das Vermietungsrisiko zu minimieren. Zum anderen wird die Wohnbeglei-

	<p>tung bei ungenügender Wohnkompetenz (wenig regelkonformes Verhalten der Mieter) unterstützt. Wohnbegleitungen werden von verschiedenen Organisationen angeboten (IG Wohnen, HEKS, Stiftung Wohnhilfe usw.).</p>
<p>4.6 Stiftung für günstigen Wohnraum</p>	<p>Es wird eine öffentlich-rechtliche Stiftung geschaffen. Die Stiftung stellt kostengünstige Wohnungen bereit und vermietet sie an Personen, die zum Bezug von Subjekthilfe berechtigt sind und bei der Wohnungssuche zusätzlich benachteiligt sind. Unter Subjekthilfe werden Familien-Mietzinsbeiträge, Sozialhilfe und Ergänzungsleistungen zur AHV/IV zusammengefasst. Mögliche zusätzliche Benachteiligungen bei der Wohnungssuche umfassen insbesondere soziokulturelle Hintergründe, Nationalität, Familiengrösse, eingeschränkte oder fehlende Wohnkompetenz oder finanzielle Gründe wie hohe Beteiligungen oder Verlustscheine.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass ein nicht unerheblicher Teil der potenziellen Mieterschaft gleichzeitig durch die Sozialhilfe Basel-Stadt betreut wird. Deshalb hat die Stiftung ein bestimmtes Kontingent ihrer Wohnungen zur ausschliesslichen Belegung durch die Sozialhilfe freizuhalten. Die Kontingentwohnungen sollen die Notwohnungen entlasten sowie familiengerechtere und länger dauernde Wohnsituationen ermöglichen. Der Regierungsrat legt jährlich die Höhe dieses Kontingent fest.</p> <p>Die Stiftung verfolgt keine Gewinnabsichten, wirtschaftet aber selbsttragend und bewahrt den Wert ihres Grundkapitals. Eine nicht verzinsliche Ersteinlage ins Stiftungsvermögen in der Höhe von CHF 15 Mio. erfolgt durch eine Widmung des Kantons Basel-Stadt.</p> <p>Die Stiftung kann Hypotheken und Darlehen aufnehmen, der Anteil des Fremdkapitals darf aber 50% des in Immobilien investierten Kapitals nicht übersteigen. Dies ergibt eine anfängliche Gesamtkapitalisierung von CHF 30 Mio. Die Stiftung partizipiert am Markt als Käufer, Baurechtnehmer oder Mieter und kann Legate und Schenkungen erhalten. Sie soll innert 5 bis 10 Jahren 100 Wohnungen im einfachen Ausbaustandard zur Verfügung stellen.</p> <p>Die Liegenschaften werden nach dem Prinzip der Kostenmiete bewirtschaftet: Die Mietzinsen sind so bemessen, dass sie mittelfristig die Gestehungskosten decken. Das Prinzip der Kostenmiete, der Verzicht auf eine Verzinsung der Ersteinlage in das Stiftungskapital, tiefe Gebäudekosten und einfache Wohnungsstandards erlauben günstige Mietzinsen. Die Mietzinsen sollen im für die Subjekthilfe massgebenden Bereich liegen.</p> <p>Zur Förderung der Wohnkompetenz und des gedeihlichen Zusammenlebens kann die Stiftung zusätzliche Massnahmen ergreifen. Diese Massnahmen werden durch die Erträge der Stiftung oder gegebenenfalls durch kantonale Mittel finanziert.</p> <p>Kapitel 3.7.2 legt das detaillierte Konzept der Stiftung dar.</p>
<p>4.7 Beratung und Information von Investoren / Bauträgern über seniorengerechtes Wohnen</p>	<p>Investoren respektive Bauträger werden allgemein über die gewichtige Nachfrage nach Wohnraum von Senioren und weiterem Bedarf an hindernisfreiem Wohnraum informiert.</p> <p>Interessierte werden für weiterführende Informationen an spezialisierte Stellen (z.B. Seniorenforum Basel) verwiesen.</p>

<p>4.8 Prüfen einer Förderung von hindernisreduzierenden Verbesserungen an bestehenden Immobilien</p>	<p>Diese Massnahme besteht darin, die Förderung von hindernisreduzierenden Verbesserungen an bestehenden Immobilien zu prüfen, insbesondere, ob Anreize geschaffen werden sollen, bestehende Immobilien in Richtung Hindernisfreiheit zu verbessern. Ein besonderes Augenmerk liegt auf der Seniorengerechtigkeit. Hindernisfreie Bauten sind jedoch grundsätzlich für alle potenziellen Nutzer geeignet.</p>
---	---

### Thema 5: Förderung von Wohneigentum

<p>5.1 Prüfen einer Förderung innovativer Formen des Wohneigentums</p>	<p>Diese Massnahme besteht darin, eine mögliche Förderung innovativer Eigentumsmodelle zu prüfen. Dabei steht als konkrete Massnahme die Information über die Vorteile für den Nutzer und für den Investor im Vordergrund. Eine weitergehende Förderung wäre beispielsweise die Unterstützung von Pilotprojekten als Anschauungsbeispiele für Interessierte oder die Abgabe von Bauland für alternative Eigentumsmodelle.</p> <p>Zum Beispiel bietet Property Light (Kleines Wohneigentum) einige Vorteile (für Nutzer: kleines Eigenkapital, Zuständigkeit für die eigene Wohnung, kein Kündigungsrisiko; für Investoren: wenig Mittelbindung pro Objekt, Zuständigkeit nur für allgemeine Teile, kein Leerstandsrisiko), ist allerdings unter geltendem Bundesrecht nur schwierig realisierbar.</p>
<p>5.2 Prüfen einer Information und Beratung für Baugemeinschaften</p>	<p>Diese Massnahme besteht darin, dass Bau- bzw. Sanierungsgemeinschaften möglicherweise mittelfristig durch Information und Beratung gefördert werden.</p> <p>Denkbar wären öffentliche Informationsangebote sowie die Schaffung eines Netzwerks um Interessenten zusammen zu bringen oder weitergehende Massnahmen wie nicht rückzahlbare Beiträge oder Darlehen usw.</p> <p>Welche Wirkung eine Förderung von Baugemeinschaften im Kanton Basel-Stadt auf die Wohneigentumsquote hätte, hängt von zwei Aspekten ab:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– den Einsparungen, welche sich durch Baugemeinschaften erzielen lassen</li> <li>– Reaktion der Nachfrage nach Wohneigentum auf die gesunkenen Kosten</li> </ul> <p>Sollte die Förderung von Baugemeinschaften umgesetzt werden, ist vorgängig eine vertiefte Analyse erforderlich.</p>

#### 3.6.4 Finanzielle Auswirkungen der Wohnraumentwicklungsstrategie

Von den 41 Massnahmen, welche zur Umsetzung der Wohnraumentwicklungsstrategie erforderlich sind, bestehen erst 18, d.h. nicht einmal die Hälfte der Massnahmen. **14 neue Massnahmen** sind bereits definiert (Status „neu umsetzen“). Deren finanzielle Auswirkungen werden in Kapitel 4.3 grob abgeschätzt. Die übrigen neun Massnahmen stehen erst zur Prüfung an (Status „prüfen“). Deren allfällige finanzielle Auswirkungen können erst abgeschätzt werden, wenn sie konkretisiert worden sind.

## **3.7 Detaillierte Ausführungen zu ausgewählten neuen Massnahmen**

### **3.7.1 Rahmenausgabenbewilligung für den Erwerb von Arealen und Liegenschaften zugunsten des gemeinnützigen Wohnraumangebots (Massnahme 3.3)**

#### **3.7.1.1 Grundsätzliches**

##### **Anlass**

Als Reaktion auf die Resultate der Vernehmlassung wird als neue Massnahme die Förderung des Erwerbs von Arealen und Liegenschaften zugunsten des gemeinnützigen Wohnraumangebots mit kantonalen Mitteln in die Wohnraumentwicklungsstrategie aufgenommen (Massnahme 3.3, vgl. Kapitel 3.6.3).

Der Kanton soll geeignete Areale und Liegenschaften erwerben können, um diese zwecks Schaffung von preiswertem Mietwohnraum gemeinnützigen Wohnbauträgern (Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus) im Baurecht zu überlassen. Der Immobilienerwerb wird wie üblich im Finanzvermögen abgewickelt. Wenn sich der Kaufpreis der Immobilie und der Wert des Baurechts, wie er im Hinblick auf die Bereitstellung von preiswertem Mietwohnraum festgelegt werden muss, nicht entsprechen, soll die Differenz mit Hilfe derjenigen Mittel abgeschrieben werden können, die durch eine Rahmenausgabenbewilligung finanziert werden. Langfristig soll auf diese Weise ein entsprechendes Wohnraumangebot im Wert von CHF 50 Mio. mit rund 100 bis 150 Mietwohnungen entstehen.

Die Baurechtserteilung an gemeinnützige Wohnbauträger regelt § 13 WRFG. § 13 Abs. 2 WRFG bildet die rechtliche Grundlage für eine allfällige Mitfinanzierung des Erwerbs durch die Rahmenausgabenbewilligung, spricht für die Finanzierung der Preisdifferenz (vgl. Kapitel 4.2).

##### **Begehren**

Dem Grossen Rat wird eine Rahmenausgabenbewilligung für Investitionsbeiträge von CHF 10 Millionen beantragt. Die Form einer Rahmenausgabenbewilligung erlaubt dem Kanton die auf dem Immobilienmarkt erforderliche schnelle Handlungsfähigkeit.

##### **Ziele**

Die Rahmenausgabenbewilligung dient folgenden, im Einklang mit der Wohnraumentwicklungsstrategie stehenden Zielen:

- Vergrösserung des gemeinnützigen Wohnraumangebots (mithin des Angebots an preiswerten Mietwohnungen) im öffentlichen Interesse, das heisst den spezifischen wohnpolitischen Zielen entsprechend
- Unterstützung der aktiven Bodenpolitik des Kantons
- Vergrösserung des kantonalen Bodenbesitzes und dadurch der langfristigen räumlichen Handlungsfähigkeit des Kantons

##### **Zweck**

Die Rahmenausgabenbewilligung hat folgenden Zweck:

- Für gemeinnützige Wohnraumangebote geeignete Areale und Liegenschaften sollen erworben und gemeinnützigen Wohnbauträgern im Baurecht überlassen werden. Diese treten in der Folge als Anbieter des Mietwohnraums am Markt auf.

- Der Erwerb der Immobilien erfolgt durch das Finanzvermögen im Sinne eines „Fonds de Roulement“.
- Die Rahmenausgabenbewilligung stellt Finanzmittel bereit, damit der Kanton – im Hinblick auf die Schaffung preiswerten Mietwohnraums – bei Bedarf die Differenz zwischen Kaufpreis und Wert des Baurechts finanzieren kann.
- Im Falle einer Mitfinanzierung durch die Mittel der Rahmenausgabenbewilligung erfolgt die Baurechtserteilung stets unter wohnpolitischen Auflagen (Partnerschaftlicher Baurechtsvertrag Plus).
- Die Rahmenausgabenbewilligung kann über mehrere Jahre genutzt werden, bis sie ausgeschöpft ist.

### **3.7.1.2 Bausteine für ein gemeinnütziges Wohnraumangebot**

#### **Erwerb der Immobilie**

Der Anstoss für einen Immobilienerwerb kann vom Kanton oder von Dritten (z.B. gemeinnützigem Wohnbauträger) ausgehen, wenn eine potenziell geeignete Liegenschaft auf dem Immobilienmarkt angeboten wird. Im Fokus stehen grössere unbebaute Areale oder bebaute Areale (Liegenschaften), die ein grösseres Angebot an Mietwohnraum erlauben.

Die Immobilie wird vom Kanton zum Marktpreis erworben (= Kaufpreis). Dies erfolgt im Finanzvermögen im Sinne eines „Fonds de Roulement“. In der Regel wird vorgängig eine verbindliche Vereinbarung mit dem künftigen Baurechtnehmer abgeschlossen.

#### **Mitfinanzierung durch die Rahmenausgabenbewilligung**

Eine Mitfinanzierung durch die Rahmenausgabenbewilligung wird nur dann benötigt, wenn der Kaufpreis der Immobilie (oftmals Marktpreis von Stockwerkeigentum) und der Wert des Baurechts für Boden und allfällige Gebäude – basierend auf dem Marktpreis für Mietwohnungen mit Auflagen im öffentlichen Interesse – sich nicht entsprechen. Eine solche Preisdifferenz kann entstehen, weil Wohnraum bei Eigentum einen höheren Preis als bei Miete erzielt oder wenn bestehende Bausubstanz zur Schaffung von neuem Wohnraum beseitigt wird.

Der Mitfinanzierung des Immobilienerwerbs und der gezielten Erteilung des Baurechts einerseits stehen andererseits die Baurechtszinsen und die Erfüllung von Auflagen (vgl. unten) gegenüber.

#### **Auswahl des Baurechtnehmers**

Die Auswahl des Baurechtnehmers erfolgt durch den Regierungsrat auf Vorschlag von Immobilien Basel-Stadt. Der Entscheid erfolgt in der Regel in Absprache mit dem Vorstand von Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz.

#### **Erteilung des Baurechts**

Dem Wohnbauträger wird ein Baurecht gewöhnlich über einen Zeitraum von 50 Jahren gewährt, mit Verlängerungsoptionen um 30 und nochmals um 20 Jahre. Es kommt der partnerschaftliche Baurechtsvertrag Plus zur Anwendung. Dieser sieht eine gestaffelte Vergünstigung des Baurechtzinses in den ersten Jahren vor und verpflichtet zur Äufnung eines Erneuerungsfonds und zur Einhaltung von wohnpolitischen Auflagen (siehe die

nachstehenden Erläuterungen). Der Baurechtszins wird auf der Basis eines Marktpreises für Mietobjekte mit öffentlichen Auflagen bemessen.

### **Auflagen an den Baurechtnehmer**

Eine Abgabe im Baurecht unter Mitfinanzierung der Rahmenausgabenbewilligung erfolgt stets unter Auflagen. Diese Auflagen sollen die Nachhaltigkeit und Qualität der Bauvorhaben sowie die Verwirklichung der wohnpolitischen Ziele des Kantons gewährleisten. Beispiele für Auflagen sind:

- Verzicht auf Stockwerkeigentum (nur Miete)
- Energieeffizienz
- Ausbaustandard
- Architektur
- soziale Durchmischung der Bewohnerschaft
- keine Diskriminierung bei Vergabe
- Wohnraumbelegung (Anzahl Personen pro Zimmerzahl)
- Wohnungsgrößen nach Zimmerzahl
- Wohnsitzpflicht
- Verpflichtung zur Äufnung eines Erneuerungsfonds

Welche dieser Auflagen im konkreten Einzelfall sinnvoll und zumutbar sind, wird jeweils im Baurechtsvertrag festgelegt. Da dieser eine langfristige Wirkung hat (bis zu 100 Jahre Dauer), sind Auflagen sehr bedacht auszuwählen.

### **Anbieter des Wohnraums**

Anbieter der durch die Rahmenausgabenbewilligung mitfinanzierten Mietwohnungen ist der jeweilige gemeinnützige Wohnbauträger. Er bestimmt die Mieterschaft und hat dabei die geltenden Auflagen zu berücksichtigen.

### **Umwandlung in Stockwerkeigentum sowie andere Formen des Mit- oder Gesamteigentums**

Stockwerkeigentumsanteile sowie andere Formen des Mit- oder Gesamteigentums dürfen nur mit der Zustimmung des Baurechtgebers errichtet werden. Damit wird gewährleistet, dass der mit Hilfe der vom Kanton gewährten Baurechte geschaffene preiswerte Mietwohnraum als solcher erhalten bleibt. Gleichzeitig soll eine Zerstückelung der im Baurecht abgegebenen Parzellen verhindert werden. Dies, weil mit zerstückeltem Eigentum erfahrungsgemäss bestehende Nutzung zementiert wird und spätere Nutzungsänderungen oder Entwicklungsmöglichkeiten verunmöglicht werden.

### **Heimfall der Immobilie**

Beim Erlöschen des Baurechts fällt das Grundstück mitsamt Gebäuden und Anlagen an den Kanton zurück. Haben die Bauten noch einen Wert, so hat der Kanton eine Heimfallentschädigung zu entrichten. Die Detailbestimmungen erfolgen gemäss partnerschaftlichem Baurechtsvertrag Plus.

#### **3.7.1.3 Finanzierung der Rahmenausgabenbewilligung**

Dem Grossen Rat wird eine Rahmenausgabenbewilligung für Investitionsbeiträge von CHF 10 Mio. beantragt. Bei einem Anteil der Mitfinanzierung durch die Rahmenausgabenbewilli-

gung von durchschnittlich 20% der gesamten Kaufsumme können so langfristig Areale und Liegenschaften im Wert von CHF 50 Mio. mit rund 100 bis 150 Mietwohnungen entstehen.

Die Investitionen (Kaufpreis) und die Baurechterträge erfolgen direkt im Finanzvermögen. Die Rahmenausgabenbewilligung ihrerseits kennt ausschliesslich Ausgaben und keine Einkünfte. Demzufolge wird sie nach einer gewissen Zeit ausgeschöpft sein.

#### **3.7.1.4 Organisation der Rahmenausgabenbewilligung**

##### **Verwaltung**

Die Verwaltung der Rahmenausgabenbewilligung obliegt dem Regierungsrat, dem das Finanzdepartement die entsprechenden Anträge stellt. Das umfasst auch den Entscheid über die Mitfinanzierung von Immobilienkäufen, die Auswahl der Baurechtnehmer und die Festlegung der wohnpolitischen Auflagen. Die Kontrolle der Einhaltung der wohnpolitischen Auflagen kann an Dachorganisationen der gemeinnützigen Wohnbauträger delegiert werden.

Die Bearbeitung der Käufe und Baurechte erfolgt durch Immobilien Basel-Stadt. Je nach Intensität der zusätzlichen Aktivitäten sind dafür zusätzliche Personalressourcen nötig.

##### **Aufsicht**

Die Rahmenausgabenbewilligung steht unter der Aufsicht des Grossen Rates. Der Regierungsrat berichtet jährlich über den Rechnungsstand und die mitfinanzierten Vorhaben.

### **3.7.2 Stiftung für günstigen Wohnraum (Massnahme 4.6)**

#### **3.7.2.1 Grundsätzliches**

##### **Anlass**

Als Reaktion auf die Resultate der Vernehmlassung wird als neue Massnahme die Schaffung einer öffentlich-rechtlichen Stiftung für günstigen Wohnraum in die Wohnraumentwicklungsstrategie aufgenommen (Massnahme 4.6, vgl. Kapitel 3.6.3). Mit ihrer Hilfe sollen kostengünstige Wohnungen bereitgestellt und an Personen vermietet werden, die zum Bezug von Subjekthilfe berechtigt und bei der Wohnungssuche zusätzlich benachteiligt sind. Bei der Entscheidung, auf welche Weise die Bereitstellung von kostengünstigem Wohnraum erfolgen soll, fiel die Wahl auf die öffentlich-rechtliche Anstalt, konkret die öffentlich-rechtliche Stiftung. Diese Organisationsform hat – im Vergleich zur ebenfalls geprüften privatrechtlichen Stiftung – den Vorteil, dass sie mittels der erforderlichen ausführlichen Gesetzesbasis genau auf den Zweck ihrer Tätigkeit zugeschnitten werden kann. Dabei kann ihr zum einen grosse operative und wirtschaftliche Freiheit eingeräumt werden. Zum anderen erlauben staatliche Ernennungsrechte, Genehmigungsvorbehalte (u.a. hinsichtlich der Jahresrechnung, des Geschäftsberichtes und der Ausführungsreglemente) sowie eine ausgebaute Aufsicht eine enge Begleitung durch die kantonalen Organe. Zudem entspricht die Wahl der öffentlich-rechtlichen Stiftung den Public Corporate Governance-Richtlinien vom 14. September 2010. Diese sehen vor, dass verselbständigte Einheiten, die Kantonsaufgaben erfüllen, in der Regel als öffentlich-rechtliche Anstalt auszugestaltet sind.

## **Zweck**

Die Stiftung:

- stellt kostengünstige Wohnungen bereit und erwirbt dafür bestehende Liegenschaften oder erstellt sie nötigenfalls
- vermietet ihre Wohnungen an Personen, die zum Bezug von Subjekthilfe berechtigt und bei der Wohnungssuche zusätzlich benachteiligt sind (vgl. Erläuterungen in Kapitel 3.7.2.3)
- reserviert ein vom Regierungsrat festgelegtes Kontingent ihrer Wohnungen zur Belegung durch die Sozialhilfe Basel-Stadt (SHB)
- hält ihre Liegenschaften instand und bewirtschaftet sie

## **Geschäftsgebaren**

Die Stiftung:

- ist gemeinnützig und verfolgt keine Gewinnabsichten
- wirtschaftet selbsttragend und bewahrt den Wert des Stiftungskapitals
- muss das Stiftungskapital nicht verzinsen (ermöglicht günstige Mieten)
- achtet auf die Schonung von Ressourcen, Umwelt und Natur

## **Grundlagen**

Die Stiftung ist gesetzlich zu verankern, wofür im Wohnraumfördergesetz (WRFG) ein eigener Abschnitt geschaffen wird (§§ 16 ff. WRFG). Zudem wird die Stiftung in das Handelsregister eingetragen.

Die Stiftung ist steuerbefreit. Für Verbindlichkeiten der Stiftung haftet ausschliesslich das Stiftungsvermögen. Bei einer Auflösung der Stiftung fällt das Stiftungsvermögen dem Kanton Basel-Stadt zu.

### **3.7.2.2 Immobilienbestand**

#### **Zu- und Abgang von Immobilien**

Die Stiftung kann wie folgt zu Immobilien kommen:

- als Käuferin, Baurechtnehmerin oder auch als Mieterin auf dem Immobilienmarkt
- durch Legate und Schenkungen

Primär werden bereits bestehende Gebäude genutzt. Allfällig sind Instandsetzungen, Umnutzungen und Erweiterungen angezeigt. Die Erstellung von Neubauten soll nur ausnahmsweise erfolgen. Beim Verkauf von Immobilien hat die Stiftung unter Wahrung des Stiftungszwecks freie Hand.

#### **Lage und Art der Wohnungen**

Der Wohnraum der Stiftung soll über weite Gebiete des Kantons Basel-Stadt verteilt sein. Bei der Wahl der Liegenschaften ist eine gute soziale Durchmischung und Verträglichkeit innerhalb des betreffenden Quartiers anzustreben. Da die Auswahl der Mieterschaft nur eine beschränkte soziale Durchmischung innerhalb der Wohnhäuser zulässt, sind kleinere Mehrfamilienhäuser besonders geeignet.

Im Sinne günstiger Mieten sind im Allgemeinen bestehende Gebäude mit geringen Betriebs- und Unterhaltskosten zu bevorzugen. Die Wohnungen sollen über einen einfachen aber

nachhaltigen Ausbaustandard verfügen. Ferner sind Wohnungen mit effizienten Grundrissen zu bevorzugen, die unter Berücksichtigung der Anzahl Zimmer über eine vergleichsweise geringe Grundfläche verfügen. Eine Mehrzahl der Wohnungen soll für Familien möglichst geeignet sein. Innert 5 – 10 Jahren wird ein Angebot von rund 100 Mietwohnungen angestrebt.

### **Wohnungskontingent für Sozialhilfe Basel-Stadt (SHB)**

Ein bestimmtes Kontingent der jeweils vorhandenen Anzahl Wohnungen wird zur Belegung durch die Sozialhilfe Basel-Stadt (SHB) reserviert. Ausgehend vom Bedarf der SHB und den Möglichkeiten der Stiftung wird das jeweilige Kontingent jährlich durch den Regierungsrat festgelegt.

Die SHB bedient mit dem für sie reservierten Kontingent dieselbe Ziel-Mieterschaft wie die Stiftung (vgl. Kapitel 3.7.2.3). Die Kontingentwohnungen sollen die Notwohnungen entlasten sowie familiengerechtere und länger dauernde Wohnsituationen ermöglichen. Die Vermietung dieser Wohnungen liegt in der Verantwortung der SHB.

Der Kanton entschädigt die Stiftung für das für die SHB reservierte Wohnungskontingent – einschliesslich der Leerstände – in Höhe der üblichen Mietzinsen. Damit kommt er auch für Mietzinsausfälle auf, was eine höhere Flexibilität bei der Unterbringung von Härtefällen ermöglicht.

### **3.7.2.3 Mieterschaft**

#### **Ziel-Mieterschaft**

Das Wohnungsangebot richtet sich an Personen, die auf dem Wohnungsmarkt mehrfach benachteiligt sind. Mehrfach benachteiligt meint, dass sie

- zum Bezug von Subjekthilfe berechtigt sind, d.h. ihre wirtschaftlichen Verhältnisse bescheiden, und sie zugleich
- bei der Wohnungssuche zusätzlich benachteiligt sind.

Unter Subjekthilfe werden folgende Sozialbezüge zusammengefasst: Familien-Mietzinsbeiträge, Sozialhilfe und Ergänzungsleistungen zur AHV/IV.

Die möglichen zusätzlichen Benachteiligungen bei der Wohnungssuche können insbesondere soziokulturelle Hintergründe, Nationalität, Familiengrösse, eingeschränkte oder fehlende Wohnkompetenz oder finanzielle Gründe wie hohe Beteiligungen oder Verlustscheine umfassen.

#### **Weitere Mieterschaft**

Eine Vermietung an nicht der Ziel-Mieterschaft entsprechenden Personen, ist dann möglich, wenn sich längere Zeit niemand aus der Ziel-Mieterschaft um eine freie Wohnung bewirbt. Die Vermietung an die weitere Mieterschaft soll temporär sein, bis die Nachfrage der Ziel-Mieterschaft wieder zunimmt. Diesem Umstand ist bei der Auswahl der Mieterschaft Rechnung zu tragen. Besonders geeignet dürften Studierende sein. Dies würde auch zu einer sozial etwas vielseitiger zusammengesetzten Mieterschaft beitragen.

### **Auswahl der Mieterschaft**

Die Auswahl der Mieterschaft für das Kontingent der SHB erfolgt durch die SHB. Diese teilt der Stiftung die Wahl sowie alle für den Vertragsabschluss notwendigen Angaben mit.

Die Auswahl der restlichen Mieterschaft liegt in der Verantwortung der Stiftung. Familien erhalten unter Berücksichtigung der verfügbaren Wohnungen und Interessenten mit hohem Ausmass der Benachteiligungen und Dringlichkeit den Vorzug. Die erforderlichen Nachweise sind durch die Interessenten oder auch stellvertretend durch Dritte (z.B. spezialisierte Institutionen) zum Zeitpunkt der Bewerbung zu erbringen. Ausschlaggebend ist zudem auch die Aussicht auf ein friedliches Zusammenleben innerhalb eines Wohnhauses. Weiterhin erfolgt die Auswahl ungeachtet von Geschlecht, Alter, Religion und Nationalität.

### **Veränderung der Anspruchsgrundlagen**

Der Anspruch (d.h. die mehrfache Benachteiligung) ist periodisch zu überprüfen. In den Wohnungen des SHB-Kontingents erfolgt die Prüfung durch die SHB, die ohnehin über viele der notwendigen Angaben verfügt.

Fällt während eines laufenden Mietverhältnisses die Berechtigung zum Bezug von Subjekthilfe weg, so führt das alleine nicht zu einer Kündigung. Die Mieterschaft gehört dadurch jedoch nicht mehr zur Ziel-Mieterschaft, sondern zur „weiteren Mieterschaft“. In Fällen besonders schwerwiegender nicht-finanzieller Benachteiligung auf dem Wohnungsmarkt, kann die Vermieterin die Mieterschaft weiterhin als Ziel-Mieterschaft anerkennen, sofern das für die Subjekthilfe massgebende Einkommen nicht bedeutend überschritten wird.

Es ist zudem das Ziel, dass die Vermieterin einen angemessenen Mietzins von denjenigen Mietern erhält, bei welchen die Berechtigung zum Bezug der Subjekthilfe weggefallen ist.

#### **3.7.2.4 Mietangebot**

##### **Mietdauer**

Die Mietverhältnisse sind so auszugestalten, dass der Zweck der Stiftung möglichst gut erfüllt wird. Im Mietreglement soll festgehalten werden, ob die Mietverträge befristet oder unbefristet gestaltet werden.

##### **Mietzinsen**

Die Liegenschaften werden nach dem Prinzip der Kostenmiete bewirtschaftet. Die Mietzinsen sind so zu bemessen, dass sie mittelfristig die Fremdkapitalkosten, die Unterhalts- und Verwaltungskosten, weitere notwendige Aufwendungen sowie die Abschreibungen beziehungsweise einen angemessenen Rückbehalt für künftige Instandstellungen decken. Verzicht auf Eigenkapitalverzinsung, tiefe jeweils relevante Lebenszykluskosten<sup>15</sup>, einfache Wohnungsstandards und das Kostenmietprinzip erlauben günstige Mietzinsen. Diese sollen im für die Subjekthilfe des Kantons massgebenden Bereich liegen.

---

<sup>15</sup> Die Lebenszykluskosten berücksichtigen die Summe aller relevanten Kosten einer Liegenschaft (Projektkosten, Umbau-, Sanierungs- oder Erstellungskosten, Nutzungskosten und Leerstandskosten)

Da das Angebot der Stiftung die kantonale Subjekthilfe gezielt ergänzt, wird keine zusätzliche Verbilligung der Mietzinsen vorgenommen. Die Mietzinsen sind durch die Mieterschaft geschuldet.

### **Belegungsauflagen**

Die Zahl der Zimmer darf die Zahl der Mitglieder des Haushalts nicht übersteigen. Bei Alleinerziehenden darf die Zimmerzahl einer Wohnung die Anzahl der darin wohnenden Personen um höchstens eins überschreiten. Bei Unterbelegung gelten dieselben Bestimmungen wie für den Wegfall der Berechtigung zum Bezug von Subjekthilfe (vgl. Punkt „Veränderung der Anspruchsgrundlagen“).

### **Untervermietung**

Untervermietung ist zu verhindern, wenn sie im Widerspruch zum Stiftungszweck steht. Gemäss Art. 262 OR muss für eine Untervermietung in jedem Fall die Zustimmung des Vermieters eingeholt werden und diese kann unter Berufung auf die Einhaltung des Stiftungszwecks verweigert werden. Die Details werden durch den Stiftungsrat im von diesem zu erlassenden Mietreglement geregelt.

### **Gedeihliches Zusammenleben und Sozialintegration**

Zur Förderung der Wohnkompetenz und des gedeihlichen Zusammenlebens kann die Stiftung zusätzlich zum Wohnungsangebot entsprechende Massnahmen ergreifen. In diesem Zusammenhang ist beispielsweise an die Einrichtung von Gemeinschaftsräumen oder an Mediationsgespräche zu denken. Die Stiftung kann die Inanspruchnahme dieser Leistungen durch die betroffene Mieterschaft als verpflichtend erklären. Diese Massnahmen werden durch Erträge der Stiftung finanziert.

Darüber hinaus kann die Stiftung sozialintegrative Massnahmen im Zusammenhang mit den jeweiligen Wohnhäusern anbieten – z.B. im Rahmen von Sanierungen oder der Gartenpflege. Diese Massnahmen werden durch die Erträge der Stiftung oder gegebenenfalls auch durch kantonale Mittel finanziert.

### **Kündigung**

Eine vorzeitige Kündigung kann aufgrund von Unterbelegung, baulichen Massnahmen oder im Hinblick auf einen Verkauf der Liegenschaft erfolgen. Ist eine Ziel-Mieterschaft betroffen, wird nach Möglichkeit ein Ersatzangebot unterbreitet. Ebenfalls möglich ist eine Kündigung, wenn anhaltend Mietzinsen nicht fristgerecht entrichtet werden.

## **3.7.2.5 Finanzierung der Stiftung**

### **Kapitalisierung**

Das Stiftungskapital wird geüfnet durch eine nicht verzinsliche Ersteinlage des Kantons Basel-Stadt mittels Widmung von Finanzmitteln in Höhe von CHF 15 Mio. Zusätzlich erhöhen kann es sich durch:

- weitere Beiträge des Kantons oder Zuwendungen Dritter (Legate und Schenkungen)
- Betriebsüberschüsse, beispielsweise aus Mietzinserträgen

Fremdkapital kann die Stiftung in Form von Hypotheken und Darlehen aufnehmen. Das aufgenommene Fremdkapital darf jedoch in der Summe einen Anteil von 50% des gesamthaft in Immobilien investierten Kapitals (Eigen- und Fremdkapital) nicht übersteigen.

Ausgehend von der Ersteinlage in Höhe von CHF 15 Mio. beträgt die anfänglich maximal mögliche Gesamtkapitalisierung CHF 30 Mio. Bei 100 angestrebten Wohnungen können somit pro Wohnung im Durchschnitt maximal CHF 300'000 eingesetzt werden. Allerdings sind darin Betriebsmittel und die erforderliche Liquidität der Stiftung noch nicht berücksichtigt. Aufgrund von Legaten und Schenkungen könnte das Stiftungskapital aber auch höher ausfallen und so eine grössere Wohnungszahl ermöglichen.

### **Einkünfte und Erfolgsverwendung**

Die Stiftung finanziert sich vorab aus Mietzinseinkünften, Kapitalerträgen sowie aus allfälligen weiteren Beiträgen des Kantons Basel-Stadt oder Zuwendungen Dritter.

Bei allfälligen Defiziten wird angestrebt, diese im darauffolgenden Geschäftsjahr auszugleichen, um das Stiftungskapital wiederherzustellen. So könnten während maximal zwei Jahren in Folge dafür allfällige Reserven verwendet werden. Gibt es keine anderen realisierbaren Möglichkeiten, wäre zu prüfen, das Mietzinsniveau auf den frühesten möglichen Zeitpunkt entsprechend anzuheben. Die diesbezüglichen Bestimmungen werden im Finanzreglement festgehalten.

Allfällige Überschüsse sind bis zu einem Umfang von 10% des Stiftungskapitals als Reserve einzubehalten und danach ausschliesslich im Sinne des Stiftungszwecks einzusetzen.

### **3.7.2.6 Organisation der Stiftung**

#### **Aufsicht**

Die Aufsicht liegt beim Regierungsrat. Dieser überprüft insbesondere die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die zweckmässige Verwendung des Stiftungsvermögens. Des Weiteren nimmt der Regierungsrat Kenntnis vom Budget, des Berichts der Revisionsstelle und genehmigt den Geschäftsbericht, die Jahresrechnung sowie die erlassenen Ausführungsreglemente (insbesondere Organisations-, Finanz- und Mietreglement).

#### **Stiftungsrat**

Der Stiftungsrat ist das oberste leitende Organ der Stiftung. Er nimmt alle ihm und keinem anderen Organ zugewiesenen Aufgaben wahr. Zudem erarbeitet er Organisations-, Finanz- und Mietreglemente.

Der Stiftungsrat besteht aus fünf Mitgliedern, die durch den Regierungsrat gewählt werden. Der Regierungsrat bestimmt das Stiftungsratspräsidium sowie die weiteren Mitglieder des Stiftungsrats.

#### **Geschäftsstelle**

Die Geschäftsstelle vollzieht die Beschlüsse des Stiftungsrats und sorgt für den ordnungsgemässen Betrieb der Stiftung. Die Kompetenzen der Geschäftsstelle sind im Organisationsreglement festgelegt.

Mit dem Personal der Geschäftsstelle (einschliesslich der Geschäftsführerin bzw. dem Geschäftsführer) werden öffentlich-rechtliche Arbeitsverträge abgeschlossen, die sich inhaltlich nach dem Personal- und Lohngesetz des Kantons Basel-Stadt richten. Der Anschluss an die Pensionskasse des Kantons Basel-Stadt hat sich beispielsweise im Falle der IWB bewährt und ist deshalb auch hier vorgesehen.

### **Revisionsstelle**

Der Regierungsrat wählt zur Überwachung des Finanz- und Rechnungswesens eine Revisionsstelle. Er kann damit die Finanzkontrolle des Kantons oder ein gesetzlich anerkanntes Revisionsunternehmen beauftragen, das über die nötige Kenntnis im öffentlichen Haushalts- und Wohnbauförderungsrecht verfügt.

### **Rechnungswesen**

Für das Rechnungswesen sind die einschlägigen Vorschriften des Schweizerischen Obligationenrechts anzuwenden. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Über jede Liegenschaft ist eine separate Objektbuchhaltung zu führen.

### **3.7.3 Überführung des Gesetzes über Abbruch und Zweckentfremdung (GAZW) ins Wohnraumförderungsgesetz (WRFG) (Massnahmen 2.9 und 2.10)**

Das heute gültige Gesetz über Abbruch und Zweckentfremdung von Wohnhäusern (GAZW) aus dem Jahre 1975 unterstellt den Total- und Teilabbruch und die Zweckentfremdung von Wohnraum der Bewilligungspflicht.

Eine Auswertung der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten über Gesuche für Abbrüche und Zweckentfremdungen gemäss GAZW von 2004 bis 2008 ergab, dass nur eines von total 117 Gesuchen für Totalabbruch und sechs von total 325 Gesuchen für Teilabbruch abgelehnt wurden (von total 152 Gesuchen für Zweckentfremdung wurden 23 ganz oder teilweise abgelehnt). Es musste somit nur auf wenige Total- und Teilabbrüche verzichtet werden.

Dennoch stellt die Abbruchbewilligungspflicht eine Beschränkung der Eigentumsrechte dar und hat zunächst eine Planungsunsicherheit für den Eigentümer zur Folge. Das GAZW hat sich von einem in den siebziger Jahren notwendigen Schutzinstrument tendenziell zu einer bürokratischen Hürde und zu einem negativen Signal gegen die Verbesserung des Wohnraumangebots gewandelt, indem es den Rückbau von nicht mehr zeitgemäsem Wohnraum und dessen Ersatz erschwert.

Gleichzeitig kann davon ausgegangen werden, dass derzeit immer noch ein relativ hoher Bestand an günstigen Wohnungen vorhanden ist, auch wenn es im Tiefpreissegment schwieriger geworden ist, Wohnungen zu finden.

Zudem ist die Leerwohnungsquote deutlich höher als in Zürich oder Genf (vgl. Kapitel 3.4.5) und es ziehen nach wie vor ca. 9% der Bevölkerung innerhalb des Kantons um.

Eine gewisse Spekulationsgefahr ist zwar auch in Basel nicht auszuschliessen; aufgrund der zu erwartenden Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt dürfte diese aber im Vergleich mit anderen Städten vorderhand eher gering sein. Ausserdem wird die Spekulation durch die

Grundstückgewinnsteuer mit ihren hohen Zuschlägen bei kurzfristigem Liegenschaftsbesitz wirksam erschwert. Die Grundstückgewinnsteuer gilt sowohl für Privatpersonen wie auch für Unternehmen (sog. monistisches System). Sie wurde 1994 eingeführt und hatte die Bekämpfung der Spekulation zum Ziel.

Deshalb soll das Gesetz revidiert und in zeitgemässer Form in das neue Wohnraumfördergesetz (WRFG) überführt werden.

### **3.7.3.1 Ziel, Vorgehen und Überblick**

Der Legislaturplan 2009 – 2013 fordert unter dem Schwerpunkt "Urbane Standortqualität" unter anderem eine bessere Nutzung der Reserven im Wohnungsbestand. Besonders effektiv kann dies durch Abbruch und Neubau erreicht werden. Zudem kann dadurch schlechte, insbesondere energetisch ungenügende Bausubstanz ersetzt werden. Innerhalb des Kantons Basel-Stadt gelten ca. 60% der Wohnungen als nicht renoviert. Durch energetische Sanierungen und Ersatzneubauten kann der Energiebedarf bedeutend reduziert werden. Dabei zeigen insbesondere Wohnbauten, welche in den Jahren vor 1985 erstellt wurden, ein grosses Einsparungspotential von mindestens 50% des aktuellen Heizenergiebedarfs. Bei vielen älteren Bauten ist aufgrund der schlechten Bausubstanz oder anderen Überlegungen ein Abbruch und Neubau einer Sanierung vorzuziehen.

Die Wohnraumentwicklungsstrategie und das daraus abgeleitete WRFG halten die Ziele für die Entwicklung des Wohnraums im Stadtkanton fest. Insbesondere soll sich die Wohnraumsituation quantitativ und qualitativ weiter verbessern. Dies soll im Wesentlichen durch verschiedene Massnahmen in den folgenden drei Bereichen erreicht werden: (1.) Spezifische Förderung des gemeinnützigen Wohnraumangebotes – unter anderem durch Objekthilfe, (2.) direkte Unterstützung von Menschen auf dem Wohnungsmarkt, durch Subjekthilfe, (inkl. Beratung) und Errichtung einer Stiftung für günstigen Wohnraum sowie (3.) Verbesserung der Rahmenbedingungen und Schaffung von spezifischen Anreizen für private Investitionen. Zu den Massnahmen im letztgenannten Bereich gehört die Revision des Gesetzes über Abbruch und Zweckentfremdung von Wohnhäusern (GAZW). Dabei soll die Bewilligungspflicht für den Abbruch im Grundsatz beibehalten, im Sinne der Wohnraumförderung aber gezielt erleichtert werden: So soll der Abbruch bei gleichzeitiger Schaffung von mindestens gleich viel Wohnraum zwingend bewilligt werden – vorbehältlich der Einhaltung der nutzungsplanerischen Vorschriften zum Wohnanteil. Gleichzeitig wird auf die Bewilligungspflicht des Teilabbruchs verzichtet. Die Bewilligungspflicht für Zweckentfremdung wird dagegen beibehalten, die Bewilligungskriterien werden aber auf die heutigen Anforderungen ausgerichtet. Schliesslich wird der Ablauf des Bewilligungsverfahrens insofern vereinfacht, als das Bau- und Gastgewerbeinspektorat für die Prüfung und Bewilligung von Abbruchs- und Zweckentfremdungsgesuchen ausschliesslich zuständig sein wird.

Nachstehend werden die beiden mit der Überführung des GAZW ins WRFG zusammenhängenden Massnahmen und ihre möglichen Wirkungen im Einzelnen beschrieben. Dabei bezieht sich Massnahme 2.9 in Kapitel 3.7.3.2 auf den Inhalt und Massnahme 2.10 in Kapitel 3.7.3.3 auf das Verfahren. Die Details der rechtlichen Verankerung werden im Kommentar erläutert (Kapitel 4.2, §§ 7 und 8 WRFG).

### **3.7.3.2 Massnahme 2.9: Zwingende Bewilligungserteilung für Abbruch bei Schaffung von mindestens gleich viel Wohnraum, Bewilligungsfreiheit für Teilabbruch und aktualisierte Bewilligungskriterien für Zweckentfremdung**

#### **Zwingende Bewilligungserteilung für Abbruch bei Schaffung von mindestens gleich viel Wohnraum, Bewilligungsfreiheit für Teilabbruch**

Im Gegensatz zum geltenden Recht, wo eine Abbruchbewilligung bei der Schaffung von "wesentlich mehr Wohnraum" erteilt werden *kann*, soll der Abbruch von Wohnraum – vorbehältlich der Einhaltung der nutzungsplanerischen Vorschriften zum Wohnanteil – künftig *in jedem Fall* bewilligt werden, wenn dieser durch mindestens gleich viel Wohnraum ersetzt wird. Dies hat nebst der gezielten Erleichterung des Abbruchs eine grössere Rechts- und Planungssicherheit für die Gesuchsteller zur Folge. Auf diese Weise sollen die Investitionen in Wohnraum gefördert werden (vgl. § 5 Abs. 1 WRFG). Die explizite Einschränkung im GAZW auf Wohnraum für Familien soll nicht übernommen werden, da aufgrund von veränderten Familienstrukturen (zum Beispiel mehr Einelternfamilien) eine Definition von Familienwohnraum ohnehin schwieriger geworden ist.

Im Gegensatz zur heute gültigen gesetzlichen Regelung, die den kurzfristigen Erhalt von günstiger Bausubstanz zum Ziel hat, legt die vorgeschlagene Massnahme den Fokus auf die langfristige Schaffung und Bereitstellung von Wohnraum. Die Umsetzung dieser Massnahme hat in der Praxis zur Folge, dass in vielen Fällen der vollständige Abbruch zwingend bewilligt würde. Häufig weisen Ersatzneubauten nämlich mehr Wohnraum als die zurückgebauten Gebäude auf, was zur erwünschten Verdichtung des bestehenden Siedlungsgebietes beiträgt. Wenn ein Spielraum besteht, mehr Wohnraum zu schaffen, wird dieser in der Regel auch genutzt, was im Sinne einer nachhaltigen Wohnraumentwicklung wünschenswert ist.

Abbrüche von Gebäuden, deren Ausmasse bereits an der Grenze der Ausnutzungsziffer liegen oder diese gar überschreiten, würden hingegen von der vorgehend beschriebenen Bewilligungsprivilegierung nicht profitieren, da die Schaffung von mindestens gleich viel Wohnraum nicht möglich oder städtebaulich unerwünscht ist. Dies würde insbesondere auf viele sanierungsbedürftige Bauten aus den sechziger oder siebziger Jahren zutreffen. Ein Ersatzneubau wäre aber gerade bei solchen Bauten aufgrund der mitunter schlechten Bausubstanz und der unzeitgemässen Wohnungsgrundrisse und –grössen oft sinnvoller als die Erhaltung des Gebäudes. Deshalb soll – vorbehältlich der Einhaltung der nutzungsplanerischen Vorschriften – ebenfalls eine zwingende Bewilligungserteilung erfolgen, wenn das zulässige Mass der baulichen Nutzung in einem städtebaulich sinnvollen Rahmen ausgeschöpft wird und gleichzeitig der Anteil der Wohnnutzung gleich bleibt. So wird der städtebaulich erwünschte Ersatz von Gebäuden mit ungenügender Bausubstanz und hoher Ausnutzung auch in denjenigen Fällen ermöglicht, in denen mit dem Ersatzbau die Schaffung von gleich viel Wohnraum nicht möglich oder sinnvoll ist.

Schliesslich soll der Teilabbruch künftig nicht mehr unter die Bewilligungspflicht fallen. Heute betreffen die überwiegende Mehrheit der Teilabbruchgesuche Veränderungen des Grundrisses bestehender Wohnungen. Diese würden künftig immer bewilligt, da der Umfang des Wohnraums nicht reduziert wird (zwingende Bewilligungserteilung bei Schaffung von mindestens gleich viel Wohnraum). Der mit einem Bewilligungsverfahren verbundene Aufwand wäre also in keiner Weise gerechtfertigt. Daher soll die Bewilligungspflicht für Teilabbrüche aufgehoben werden.

### **Aktualisierte Bewilligungskriterien für Zweckentfremdung**

Die Bewilligungspflicht für die Zweckentfremdung von Wohnraum soll beibehalten und ebenfalls im Wohnraumförderungsgesetz statuiert werden. Dabei werden die heutigen Bewilligungskriterien grundsätzlich weitergeführt, sie erhalten aber eine aktualisierte Formulierung. So bietet das geltende Recht beispielsweise für den Umgang mit den heute immer stärker verbreiteten wohnverwandten Nutzungen, insbesondere dem betreutem Wohnen und den Kindertagesstätten, keine zufriedenstellende Entscheidungsgrundlage. Neu sollen diese daher explizit von der Bewilligungspflicht ausgenommen werden. In Anbetracht der Zielsetzung, künftig sämtlichen Wohnraum vor Verdrängung zu schützen, soll gleichzeitig auch im Rahmen der Zweckentfremdung auf eine privilegierte Behandlung von Einfamilienhäusern verzichtet werden.

Die Bewilligungsbehörde ist nach Massgabe der im WRFG statuierten Kriterien verpflichtet, eine Interessenabwägung vorzunehmen. Dabei wird in erster Linie das öffentliche Interesse am Erhalt einer Wohnung aufgrund ihrer Charakteristika (z.B. für Familien geeignet, gutes Preis-Leistungs-Verhältnis, gute Wohnlage) gewichtet und gegenüber dem privaten Interesse beispielsweise an einer Zweckänderung (Ausbau bestehender gewerblicher Nutzungen, profitablere Nutzung, bessere Eignung als Gewerbefläche) abgewogen werden müssen. Bei ihrer Entscheidung, ob die gewerbliche Nutzung einer Wohnung bewilligt werden soll, stützt sich die Bewilligungsbehörde auch auf den Wohnanteilplan. Dieses in der Mitte der 1990er Jahre erlassene Instrument schreibt quartierspezifisch einen einzuhaltenden Mindestwohnflächenanteil vor und legt fest, wie viele (oberirdische) Geschosse maximal gewerblich genutzt werden können. Der Wohnanteilplan statuiert somit das Maximum der zulässigen gewerblichen Nutzung, begründet jedoch kein Recht darauf, dieses Maximum auszuschöpfen. Durch die Beibehaltung der Bewilligungspflicht für Zweckentfremdung kann die Bewilligungsbehörde weitgehend sicherstellen, dass maximal so viele Wohnungen umgenutzt werden, wie dies der Wohnanteilplan erlaubt.

#### **3.7.3.3 Massnahme 2.10: Bewilligungspflicht für Abbruch und Zweckentfremdung im Baubewilligungsverfahren beim Bau- und Gastgewerbeinspektorat**

Die Prüfung von Abbruch- und Zweckentfremdungsgesuchen soll künftig in der ausschliesslichen Zuständigkeit des Bau- und Gastgewerbeinspektorats (BGI) liegen. Mit dem Wegfall der zusätzlichen Gesuchsprüfung durch die Staatliche Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten (SSM) werden die bürokratischen Hürden im Vergleich zu heute reduziert. Eine Vereinfachung des Bewilligungsverfahrens ist aber nicht zuletzt auch angesichts der punktuellen Erleichterungen des Abbruchs von Wohnraum angezeigt. So erscheint es nicht gerechtfertigt, zwei Behörden prüfen zu lassen, ob der abzubrechende durch den geplanten Wohnraum kompensiert bzw. ob mit der geplanten Baute das zulässige Mass der baulichen Nutzung in einem städtebaulich sinnvollen Rahmen ausgeschöpft wird und der Anteil der Wohnnutzung gleich bleibt.

In der Vernehmlassung wurde die Befürchtung geäussert, durch den zukünftigen Verzicht auf eine verbindliche Stellungnahme der paritätisch zusammengesetzten staatlichen SSM sei der Bewilligungsprozess zu nahe an der Bauherrschaft respektive es sei zu überdenken, ob die neue „Machtfülle“ bei der Baubewilligungsbehörde wirklich zielführend sei. Hierzu ist anzumerken, dass die Beurteilung von Abbruchs- und Zweckentfremdungsgesuchen ausschliesslich nach Massgabe der gesetzlichen Vorschriften zu erfolgen hat. Auch in denjenigen Fällen, wo eine Interessenabwägung erforderlich ist, hat sich die Bewilligungsbe-

hörde – wie vorstehend dargelegt wurde – an die Vorgaben des Gesetzgebers, wie sie im Wohnraumfördergesetz statuiert sein werden, zu halten.

Zudem wurde gefordert, dass Mieterinteressen auch in der Baurekurskommission vertreten sein sollen. Hierzu ist anzumerken, dass die Baurekurskommission ein Spezialgericht für Bausachen ist, welches mit Juristinnen und Juristen sowie Baufachleuten besetzt ist. Um die Unabhängigkeit der Baurekurskommission zu wahren, dürfen die Mitglieder weder dem Grossen Rat, dem Regierungsrat noch der kantonalen Verwaltung angehören. Bei Bedarf kann die Baurekurskommission um Sachverständige (ohne Stimmrecht) erweitert werden. Sachverständige existieren beispielsweise für die Fachgebiete Lärmschutz, Statik und Mobilfunk. Der Beizug von Sachverständigen dient dazu sicherzustellen, dass die Baurekurskommission stets über das für die Beurteilung der Rekursfälle notwendige Fachwissen verfügt. An der Konzeption der Baurekurskommission als unabhängiges Gericht für Bausachen soll nichts geändert werden. Aus dieser Sicht ist es daher weder notwendig noch gerechtfertigt, künftig eine permanente Vertretung der Mieterinteressen in der Baurekurskommission vorzusehen. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass die Baurekurskommission Fälle im Anwendungsbereich des GAZW, gestützt auf die gesetzlichen Grundlagen und ausgehend von den Umständen des Einzelfalles, neutral und aus einer fachlichen Sicht heraus beurteilt.

## 3.8 Organisation

### 3.8.1 Organisatorische Strukturen

Da der Einbezug externer Stellen primär über das Instrument der Massnahmen geregelt wird, konzentriert sich die Organisation hier auf die **relevanten verwaltungsinternen Stellen**. Eine entsprechende Auflistung findet sich in Kapitel 3.4.4.7.

Im Jahr 2009 wurde die Fachstelle Stadtwohnen eingerichtet und als Teil der Abteilung Kantons- und Stadtentwicklung dem Präsidialdepartement angegliedert. Sie ist hervorgegangen aus dem Projekt Logis Bâle, das in eine Daueraufgabe umgewandelt wurde und führte dessen Geschäftsstelle bis zum Projektabschluss weiter. Der Ursprung von Logis Bâle geht zurück auf das im Jahr 2001 gestartete Impulsprojekt „5000 Wohnungen innert 10 Jahren“ aus dem Aktionsprogramm Stadtentwicklung.

Die Fachstelle strebt aufgrund ihrer bisherigen Erfahrungen und gestützt auf die Empfehlung von verwaltungsinternen und -externen Kommunikationsfachleuten, eine Namensgebung an, die ihr tatsächliches Aufgabengebiet besser wiedergibt. Die Bezeichnung „Fachstelle Stadtwohnen“ führt immer wieder zu Missverständnissen, da der Begriff „Stadtwohnen“ Erwartungen zu konkreten Wohnangeboten bzw. zu Wohnortmarketing weckt. Die geeignete neue Bezeichnung ist „**Fachstelle Wohnraumentwicklung**“.

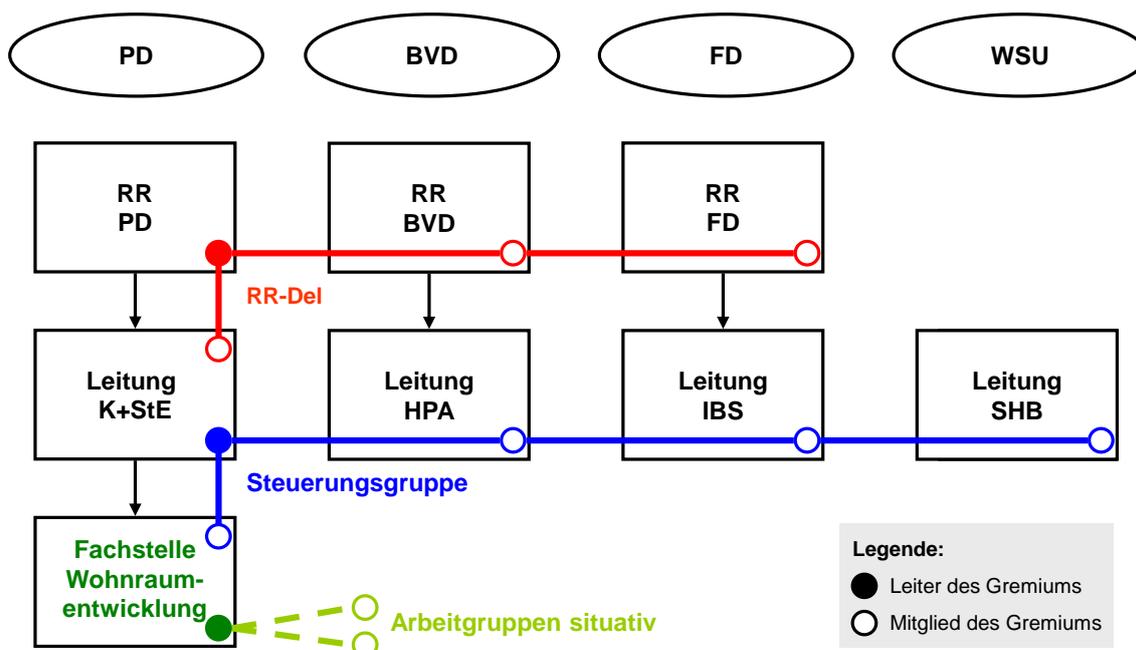
Die Fachstelle nimmt folgende Aufgabenbereiche wahr:

- Koordination der strategischen Planung und Monitoring: Interpretieren von Grundlagen und Monitoring-Ergebnissen, Vorbereitung des Controllings der Wohnraumentwicklungsstrategie (vgl. Kapitel 3.9.2), Ableiten von Massnahmenvorschlägen, Überprüfen der Strategie.

- Laufende Koordination, beratende und unterstützende zentrale Anlaufstelle betreffend Massnahmen innerhalb der Verwaltung, sowie wo sinnvoll mit verwaltungsexternen Partnern. Dies schliesst auch die Kommunikation mit ein.
- Durchführung spezifischer Massnahmen wie z.B. Kontaktpflege zu Verbänden und Investoren, sowie Beauftragung von Beratungen.

Abbildung 19

Vorgesehene Gremien und deren Verankerung in der Stammorganisation



Somit arbeitet die Fachstelle Wohnraumentwicklung schwerpunktmässig mit Akteuren der „übergeordneten“ Ebene (z.B. Verbänden, Investoren), welche ihrerseits an die Nutzer des Wohnungsmarktes gelangen. Themenspezifische und oft operationelle Leistungen erbringen zu einem grossen Teil die fachlich zuständigen Departemente (insb. BVD, FD und WSU).

Aufbauend auf der Erfahrung mit der Projektorganisation Logis Bäle (vgl. Kapitel 3.4.2) werden als zweckmässige **Gremien** vorgeschlagen (vgl. Abbildung 19):

- Regierungsrats-Delegation Wohnen (RR-Del Wohnen)
- Steuerungsgruppe Wohnraumentwicklung

Sie beraten die Fachstelle Wohnraumentwicklung bei der Vorbereitung strategischer Geschäfte zu Händen des Regierungsrates. Zudem werden weiterhin zu laufenden Geschäften themenbezogene Arbeitsgruppen gebildet. Natürlich sind darüber hinaus auch punktuelle Zusammenarbeit und informelle Kontakte von grösster Bedeutung.

Die **Regierungsrats-Delegation Wohnen** (RR-Del) ist ein Gremium, das periodisch tagt (zwei- bis viermal jährlich) und ausschliesslich Themen des Wohnens behandelt. Die RR-Del ist aus Meinungsbildungs- und Akzeptanzgründen von grösster Bedeutung. Alle Geschäfte, die in die Regierung oder das Parlament gelangen sollen, müssen zuvor von dieser RR-Del behandelt und unterstützt werden.

Für das Projekt Logis Bâle wurde eine Projektgruppe eingesetzt. Auch nach Beendigung des Projektes Logis Bâle soll weiterhin ein regelmässig tagendes Gremium auf Stufe Abteilungsleitung bestehen, das sich ausschliesslich mit dem Thema Wohnraumentwicklung befasst.

Diese **Steuerungsgruppe Wohnraumentwicklung** soll gut bei Entscheidungsträgern abgestützt sein, die strategische Ebene abdecken und zwei- bis viermal pro Jahr tagen. Es ist ein Koordinationsinstrument zum Thema Wohnraumentwicklung und zur Vorbereitung der RR-Del Wohnen. Als Mitglieder vorgesehen sind:

- Leiterin / Leiter der Kantons- und Stadtentwicklung (PD), als Vorsitzender
- Leiterin / Leiter von Städtebau und Architektur (BVD)
- Geschäftsleiterin / Geschäftsleiter von Immobilien Basel-Stadt (FD)
- Leiterin / Leiter der Sozialhilfe (WSU)
- Leiterin / Leiter der Fachstelle Wohnraumentwicklung (PD)

Die Vertretung des WSU ist neu. Die Familien-Mietzinsbeiträge und die Sozialhilfe bilden wichtige Massnahmen, um die konkrete Wohnsituation von einkommensschwächeren und -schwachen Bevölkerungsgruppen zu verbessern. Diese effiziente Subjekthilfe begründet den Verzicht auf staatlichen sozialen Wohnungsbau sowie auf eine breite kantonale Objekthilfe (vgl. Kapitel 3.4.3).

### 3.8.2 Zusammenarbeit

Für eine Stelle mit ausgesprochenen Querschnitts- und Koordinationsaufgaben ist eine **gute verwaltungsinterne Zusammenarbeit** von grösster Bedeutung. Um die gewünschte Wirkung entfalten zu können, muss die Fachstelle Wohnraumentwicklung in Wohnraumbelangen auch zukünftig frühzeitig einbezogen und offen informiert werden. Folgende zentrale Aspekte müssen von den Akteuren erwartet werden:

- vollständige und aktive Teilnahme in den Gremien (siehe oben)
- zeitnahe und proaktive Lieferung aller relevanten Informationen (z.B. auch Protokolle aus „fachfremden“ Sitzungen)
- offene Kommunikationskultur

Ganz besonders intensiv soll die Zusammenarbeit auch künftig zwischen folgenden Stellen sein:

- Fachstelle Wohnraumentwicklung (PD)
- Städtebau und Architektur (BVD)
- Immobilien Basel-Stadt (FD) für kantonseigene und -genutzte Immobilien
- Statistisches Amt (PD) für Monitoring
- Fachstelle Stadtteilentwicklung (PD)
- Fachstelle Grundlagen und Strategien (PD)
- Standortmarketing (PD) für Marketing-Kampagnen
- Amt für Umwelt und Energie (WSU)
- Sozialhilfe (WSU)
- Amt für Sozialbeiträge (WSU)
- Abteilung Langzeitpflege (GD)
- Bereich Gesundheitsdienste (GD)

Als zentrales Element der **externen Zusammenarbeit** erfolgt die Institutionalisierung von regelmässigen (mindestens einmal pro Jahr), bilateralen Gesprächen zum Informationsaustausch mit den wichtigsten Verbänden.

Diese sind:

- HEV (Hauseigentümerverband Schweiz HEV, Sektion Basel-Stadt)
- MV (Mieterinnen und Mieterverband Basel)
- SVIT (Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft SVIT Beider Basel)
- Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz

### 3.8.3 Kommunikation

Die Themen der Wohnraumentwicklung stossen auf ein **grosses öffentliches Interesse**. Jeder Bewohner des Kantons Basel-Stadt ist zumindest als Nutzer von Wohnraum davon unmittelbar betroffen. Deshalb ist die Wohnraumentwicklung in hohem Masse in der Öffentlichkeit präsent. Sie verlangt grosses Einfühlungsvermögen und Fingerspitzengefühl im Dialog.

Eine erfolgreiche Umsetzung der Wohnraumentwicklungsstrategie verlangt die Zustimmung der **Bevölkerung**. Bei den Bewohnern muss Verständnis/ Bewusstsein und schliesslich Unterstützung geschaffen werden, damit zusätzlicher Wohnraum entstehen kann.

Die Umsetzung der Wohnraumentwicklungsstrategie verlangt ebenfalls einen guten Dialog und die Motivierung von **Akteuren auf einer „übergeordneten“ Ebene**, welche selber Leistungen zugunsten der Nutzer des Wohnungsmarktes oder der Bevölkerung erbringen (Verbände, Medien, Investoren, usw.).

Als komplexes, departementsübergreifendes Querschnittsthema bedarf es **verwaltungsin-tern** einer sorgfältigen Definition der Schnittstellen.

Folglich wird ein **Kommunikationskonzept** benötigt, das diese drei Ebenen berücksichtigt. Erarbeitet wird das Konzept von der Fachstelle Wohnraumentwicklung in Absprache mit den Kommunikationsverantwortlichen aller beteiligten Departemente. Das Konzept ist mit der Steuerungsgruppe Wohnraumentwicklung abzustimmen.

Folgende **Kernaussagen** des Kommunikationskonzepts stehen jetzt bereits fest:

- Die Fachstelle „Stadtwohnen“ wird in Fachstelle „Wohnraumentwicklung“ umbenannt (vgl. Kapitel 3.8.1).
- Für Massnahmen, die an die Bevölkerung gerichtet sind (z.B. Kampagnen) oder die breite Bevölkerungsgruppen ansprechen, ist der Absender die bereits eingeführte Marke „Stadtwohnen“. Diese wird von Vorteil von allen beteiligten Departementen als Dachmarke verwendet.

## 3.9 Weitere Entwicklung

### 3.9.1 Direkte Folgen der Wohnraumentwicklungsstrategie

Direkteste Folge der Strategie neben dem Erarbeiten von ausführungsfähigen Konzepten für neue Massnahmen ist das **Steuern aller Massnahmen** zur Wohnraumentwicklung aller staatlichen Stellen in Basel-Stadt (Kanton und Gemeinden). Die Wohnraumentwicklungsstrategie gibt vor, welche bestehenden Massnahmen fortgesetzt oder welche zusätzlichen Massnahmen umgesetzt werden. Alle Massnahmen mit Bezug zum Wohnraum sind **vor Einleitung** derselben mit ihr **abzustimmen**. Dafür steht die initiiierende Stelle in der Pflicht. Anlaufstelle für die Abstimmung ist die Fachstelle Wohnraumentwicklung.

Weiterhin ist die Wohnraumentwicklungsstrategie die wichtigste Grundlage für das WRFG, sowie für die Kommentare hierzu (vgl. Kapitel 4.2).

Für das Umsetzungskonzept der zusätzlichen Massnahmen und die operative Etablierung von Arbeitsteilung und Zusammenarbeit sowie Aufbau von Monitoring und Controlling sind **rund fünf Jahre** zu veranschlagen.

### **3.9.2 Controlling der Wohnraumentwicklungsstrategie**

Die Wirksamkeit der eingeleiteten Massnahmen ist periodisch anhand der Wirkungsziele gemäss Kapitel 3.5.2 zu überprüfen. Grundvoraussetzung dafür ist ein zweckdienliches **Monitoring** geeigneter Indikatoren. Die Daten werden durch das Statistische Amt bereitgestellt und ausgewertet, und die Fachstelle Wohnraumentwicklung kommentiert sie.

Die Fachstelle Wohnraumentwicklung erstellt zudem aufbauend auf den Ergebnissen des Monitorings einmal jährlich einen **Controlling**-Bericht. Das Controlling dient dazu, die Umsetzung der **Wohnraumentwicklungsstrategie zu überprüfen und zu optimieren**. Daher enthält der Bericht neben Beobachtungen und Interpretationen auch Massnahmenvorschläge und Handlungsempfehlungen zuhanden der ausführenden Verwaltungsstellen.

Adressaten des Controlling-Berichts sind in einem ersten Schritt die übergeordneten Gremien (Steuerungsgruppe und RR-Del Wohnen). Die Freigabe erfolgt durch die RR-Del Wohnen. Danach wird der Bericht verwaltungsintern verfügbar gemacht. Handlungsempfehlungen sind innerhalb der Organisationsstrukturen umzusetzen („in der Linie“).

### **3.9.3 Überarbeitung der Wohnraumentwicklungsstrategie**

Die vorliegende Strategie umfasst einen Zeithorizont von fünf Jahren. Spätestens zum Ablauf dieser Periode ist eine **Überprüfung und Erneuerung** der Strategie erforderlich.

Im Hinblick auf die Überarbeitung sind zusätzlich zum Controlling der Massnahmen frühzeitig **weitere Untersuchungen und Abklärungen** anzustellen. Für die nächste Überarbeitung steht im Zentrum, die Grundannahmen der Wohnraumentwicklungsstrategie (vgl. Kapitel 3.4.5) zu festigen, wofür beispielsweise Daten zu den Wohnflächen und zur Mietzinsentwicklung erforderlich sind, sowie die Berechtigungen und die Adäquanz der Zielsetzungen zu verifizieren. Dazu kann das Controlling Anhaltspunkte liefern. Seit 2010 werden beispielsweise Volks-, Gebäude- und Wohnungszählung statt zehnjährlich als Vollerhebung neu jährlich als Registererhebung mit ergänzenden Stichprobenerhebungen durchgeführt. Bis im 2014 sollen daher präzisere Erkenntnisse zur Wohnflächenentwicklung vorliegen. Allenfalls sind bis dahin auch gepoolte Daten aus Strukturerhebungen des Bundes verwendbar, die genauere Angaben zur Mietzinsentwicklung erlauben. Angaben zu Zweitwohnungen sollen über ein Projekt mit dem Einwohneramt ermöglicht werden. Zusätzlich zu diesen Erhebungen werden aber auch spezifische Untersuchungen und Abklärungen zur Erneuerung der Wohnraumentwicklungsstrategie anzustellen sein.

## **4. Entwurf für ein Gesetz über die Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz, WRFG)**

### **4.1 Vorbemerkungen**

Die vom Regierungsrat im Hinblick auf die Wohnraumförderung im Kanton Basel-Stadt festgelegten Massnahmen sollen – in Beachtung des in § 5 der Verfassung des Kantons Basel-Stadt vom 23. März 2005 (KV; SG 111.100) statuierten Legalitätsprinzips sowie des in § 34 Abs. 2 KV festgeschriebenen Grundsatzes, wonach der Wohnungsbau im Interesse eines ausgeglichenen Wohnungsmarktes gefördert werden soll – in adäquater Weise in einem Gesetz verankert werden. Das hierfür geschaffene Wohnraumförderungsgesetz soll als Rahmengesetzgebung die kantonalen Förderungsmassnahmen abbilden. Mit dem vorgeschlagenen Gesetzesentwurf soll auch zum Ausdruck gebracht werden, dass die Behörden der Wohnraumförderung im Kanton Basel-Stadt auch über den vorstehend umschriebenen Zeithorizont (2012 – 2016) hinaus grosse Bedeutung zuerkennen.

Die Fördermassnahmen im Bereich der Subjekthilfe – wie etwa die Ausrichtung von Familien-Mietzinsbeiträgen – gehören konsequenterweise in den Bereich der Sozialleistungen. Sie bezwecken grundsätzlich nicht die Förderung von Wohnraum, tragen jedoch massgeblich zur Verbesserung der Wohnsituation der Leistungsempfängerinnen und Leistungsempfänger bei. Gleichwohl wird in der Grundsatzbestimmung des WRFG zum Ausdruck gebracht, dass im Rahmen der Wohnraumförderung die Wohnbedürfnisse der ganzen Bevölkerung befriedigt werden sollen (vgl. die nachstehenden Erläuterungen zu § 1), so auch der Familien, Senioren und behinderten Personen.

Die Systematik des vorliegenden Gesetzesentwurfs folgt einer thematischen Gliederung, welche die vom Regierungsrat beschlossenen Massnahmen in verschiedene Kategorien der bestehenden und künftigen kantonalen Wohnraumförderung gliedert.

### **4.2 Kommentar zu den einzelnen Bestimmungen**

#### **A. Allgemeine Bestimmungen**

##### **Zweck (§ 1)**

Nach dem *Leitgedanken* der Wohnraumentwicklungsstrategie sollen die Wohnbedürfnisse der ganzen Bevölkerung innerhalb aller Angebotsstufen möglichst gut befriedigt werden. Darunter fallen Aspekte wie Menge, Qualität und Preis der Wohnangebote, aber auch das Wohnumfeld. Der Begriff „Qualität“ zielt beispielsweise auf ökologische Nachhaltigkeit und auch auf Hochwertigkeit.

Die in § 34 Abs. 2 Satz 2 KV statuierte Pflicht zur Förderung familiengerechten Wohnraums wird explizit erwähnt. Als familiengerecht gelten beispielsweise Wohnungen mit einer genügenden Anzahl Zimmer in einem familienfreundlichen Umfeld. Ebenfalls sind weitere besondere Bedürfnisse zu beachten, beispielsweise von Senioren und behinderten Personen nach möglichst hindernisfreiem Wohnraum.

## Fördergrundsätze (§ 2)

### Zu Absatz 1

Wie in Kapitel 3.5 dargelegt wurde, strebt die Wohnraumentwicklungsstrategie – unter Berücksichtigung der *Nachhaltigkeit* – folgende übergeordneten *Formalziele* an, welche mit Ausnahme der sozialpolitischen Zielsetzung in den Fördergrundsätzen abgebildet werden:

1. **Langfristige Prosperität, gesellschaftliche Ziele:** Stärkung der Stellung von Stadt und Region Basel in wirtschaftlicher und politischer Hinsicht durch eine grosse Bevölkerungszahl und eine ausgewogene Gesellschaftsstruktur aufgrund sozialer Durchmischung (Buchstabe a).
2. **Fiskalpolitische Ziele:** Sicherung der Leistungsfähigkeit des Gemeinwesens (Kernstadt) durch ausreichende Steuereinnahmen von natürlichen Personen (Buchstabe a).
3. **Raumplanerische Ziele:** Eindämmung der Zersiedlung durch eine Konzentration des Wohnens im Stadtgebiet mittels baulicher Verdichtung (Buchstabe b) unter gleichzeitiger Erhaltung ausreichender Flexibilität für künftige Wohnraumentwicklungen im Stadtgebiet (Buchstabe c).
4. **Sozialpolitische Ziele:** Unterstützung der am Wohnungsmarkt benachteiligten Einwohnerschaft. Die Subjekthilfe ist jedoch nicht Gegenstand des WRFG.
5. **Ökologische Ziele:** Gefördert werden soll Wohnraum, der Ressourcen, Umwelt und Natur schont, beispielsweise eine möglichst geringe Versiegelung des Umlandes zur Folge hat (Buchstabe d).

Ferner wird mit dem Ausdruck «insbesondere» in der Einleitung deutlich, dass es sich hierbei um eine *Aufzählung* von Fördergrundsätzen handelt, welche nicht als abschliessend zu verstehen ist. So ist es denkbar, dass längerfristig weitere Zielvorgaben definiert werden.

### Zu Absatz 2

Die operativen Aktivitäten zur Zielerfüllung sollen primär durch *nicht-staatliche Akteure* erfolgen. Der Staat soll geeignete Impulse liefern und Anreize setzen, vor allem im Hinblick auf die Förderung privater Investitionen. Um den Zweck und die Grundsätze dieses Gesetzes zu verwirklichen, fördert der Kanton die Schaffung von Wohnraum zudem gezielt mit eigenen Mitteln (vgl. dazu die Erläuterungen zur Stiftung für günstigen Wohnraum; §§ 16 ff. WRFG).

## Geltungsbereich (§ 3)

### Zu Absatz 1

Diese Bestimmung entspricht weitestgehend Art. 3 des Bundesgesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG [SR 842]). Unter dem Begriff «Wohnraum» werden die klassischen Formen der Mietwohnung bzw. Genossenschaftswohnung im Mietbereich und jene der Eigentumswohnung bzw. des (Reihen-) Einfamilienhauses im Eigentumsbereich verstanden. Diese Formen werden deshalb exemplarisch erwähnt. Damit ist klargestellt, dass etwa Hotels, Herbergen, Heime und dergleichen vom Geltungsbereich des vorliegenden Gesetzes nicht erfasst werden.

## Zu Absatz 2

Art. 108 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101) beinhaltet eine umfassende Kompetenz des Bundes zur Förderung des Wohnungsbaus. Diese schliesst aber nicht aus, dass Massnahmen der Kantone gleichzeitig zur Anwendung kommen und mit denjenigen des Bundes kumuliert werden. Der Kanton Basel-Stadt ist somit kompetent, eigene Fördermassnahmen zu beschliessen, solange diese nicht den Massnahmen des Bundes widersprechen. Mit der Formulierung, dass das Gesetz die bestehenden Massnahmen des Bundes *ergänzt*, kommt zum Ausdruck, dass parallele Leistungen des Bundes und des Kantons kumuliert werden.

## Begriffe (§ 4)

### Zu den Absätzen 1 und 2

Die in den Absätzen 1 und 2 formulierten Begriffsdefinitionen entsprechen weitestgehend Art. 4 Abs. 1 und 2 WFG. In Absatz 1 wird zunächst der Begriff «Wohnraum» weiter präzisiert. Darunter fallen alle *ständig* dem Wohnen dienenden Räume. Dieser Terminus wird im ganzen Gesetz als Oberbegriff für alle Arten von Wohnungen verwendet.

In Absatz 2 wird für Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus, für ihre Dachorganisationen und für andere Institutionen, die sich der Förderung von kostengünstigem Wohnraum widmen, ein gemeinsamer Oberbegriff geschaffen, der in der Folge soweit möglich verwendet wird. Als gemeinnützig gilt eine Tätigkeit im Sinne dieses Gesetzes, welche nicht gewinnstrebig ist und der Deckung des Bedarfs an kostengünstigem Wohnraum dient. Nicht gewinnstrebig bedeutet, dass keine Tantiemen (Gewinnanteile an die Mitglieder des Verwaltungsrates oder an die Geschäftsführer) ausgerichtet werden dürfen. Zudem darf das Anteilscheinkapital höchstens zum Zinssatz verzinst werden (bei Aktiengesellschaften in Form einer Dividende), wie er in Art. 6 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes vom 27. Juni 1973 über die Stempelabgaben (SR 641.10) festgeschrieben wird. Die Dividende ist demnach heute auf höchstens 6 Prozent des einbezahlten Gesellschafts- oder Genossenschaftskapitals beschränkt. Bei der Auflösung der Gesellschaft oder Genossenschaft ist der nach Rückzahlung des einbezahlten Gesellschafts- und Genossenschaftskapitals verbleibende Teil des Vermögens zwingend dem erwähnten Zweck zuzuwenden. Diese Grundsätze sind in den Statuten der Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu verankern (vgl. hierzu auch die nachstehenden Erläuterungen zu § 9 Abs. 2 WRFG).

### Zu Absatz 3

Im Zusammenhang mit dem Ersatz des Gesetzes über den Abbruch und die Zweckentfremdung von Wohnraum vom 20. November 1975 (GAZW; SG 861.500) muss zudem der Begriff «Zweckentfremdung» definiert werden. Die gegenwärtig im GAZW statuierte Definition erscheint – soweit sie die Verwendung von Wohnungen als Geschäftsräume als Zweckentfremdung qualifiziert – unpräzise. Um Unklarheiten zu beseitigen, soll künftig die Verwendung von *Wohnraum* als *Verwaltungsräume* oder *zu gewerblichen Zwecken* als Zweckentfremdung gelten.

Bisher (GAZW)	Neu (WRFG)
§ 5. Bewilligungspflichtig ist die Verwendung von Wohnungen als Geschäfts- oder Verwaltungsräume.	§ 4. (...) <sup>3</sup> Als Zweckentfremdung gilt die Verwendung von Wohnraum als Verwaltungsräume oder zu gewerblichen Zwecken.

Auf diese Weise werden alle gewerblichen Wohnnutzungen unmissverständlich erfasst. Dabei gilt als Ausübung eines Gewerbes jede selbständige, auf dauernden Erwerb – Umsatzabsicht genügt – gerichtete Tätigkeit.

## B. Erhalt, Schaffung und Aufwertung von Wohnraum

### I. Grundzüge der Wohnraumförderung

#### Grundsatz (§ 5)

##### Zu Absatz 1

Die Bestimmungen betreffend *Erhalt, Schaffung und Aufwertung von Wohnraum* sollen mit einer Generalklausel eingeleitet werden. Darin wird zunächst noch einmal festgehalten, dass die Wohnraumförderung in erster Linie mit Hilfe guter Rahmenbedingungen erfolgen soll. Ausdruck findet dieser Grundsatz unter anderem in § 6 WRFG, worin der Kanton angehalten wird, dem Zweck und den Grundsätzen dieses Gesetzes im Rahmen der Richt- und Nutzungsplanung Rechnung zu tragen sowie in § 7 WRFG, welcher die Errichtung von Ersatzneubauten gezielt erleichtert und § 8 WRFG, in welchem der Schutz bestehenden Wohnraums vor Umnutzungen zeitgemässer ausgestaltet wird.

Der Kanton soll Investitionen in die Erstellung und die Sanierung von Wohnraum aber auch mit konkreten Massnahmen fördern. Darunter fallen zum einen bereits beschlossene Massnahmen. Beispielsweise die Fortführung des «8-Punkte Programms» von Immobilien Basel-Stadt (aufgrund ihres Auftrages zur Bewirtschaftung des Finanzvermögens), Massnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz im Bereich des Wohnungsbaus und zur energetischen Sanierung von Altbauten (gestützt auf die Energiegesetzgebung) oder zur Förderung der privaten Investitionstätigkeit im Bereich des Wohnungsbaus.

Zum anderen eröffnet die Generalklausel einen weiten Handlungsspielraum für die künftige Konzeption weiterer Strategien und die Implementierung diesbezüglicher Massnahmen. Mit der Differenzierung der verschiedenen baulichen Massnahmen – Neu-, Um- und Ausbau sowie Sanierung – wird zudem auf die vielfältigen Stossrichtungen der verschiedenen Förderaktivitäten hingewiesen. So kann unter Absatz 1 beispielsweise die Unterstützung von in energetischer Hinsicht vorbildlichen *Pilot- und Demonstrationobjekten* (vgl. Massnahme 2.6) oder die Förderung des Ersatzes von Altbauten durch energiesparende Neubauten (vgl. Massnahme 2.13) subsumiert werden, wobei hier die erforderlichen rechtlichen Grundlagen noch zu schaffen sind. Insofern enthält die Generalklausel einen Auftrag des Gesetzgebers an die jeweils zuständige Behörde (den Gesetzgeber selber, den Verordnungsgeber oder weitere Verwaltungsbehörden, sofern eine entsprechende gesetzliche

Grundlage bereits vorliegt), im Rahmen ihrer Kompetenzen Investitionen in den Neu-, Um- und Ausbau sowie die Sanierung von Wohnraum zu fördern.

### **Zu Absatz 2**

In dieser Bestimmung werden die in den §§ 9 – 15 WRFG umschriebenen Massnahmen einleitend genannt. Gleichzeitig erhalten bereits in der Umsetzung befindliche Förderaktivitäten ein gegenüber der Generalklausel etwas konkreteres gesetzliches Abbild. Dazu gehören etwa Massnahmen im Bereich der *Information und Beratung* von Privatpersonen, die Eigentümer von Mehrfamilienhäusern sind, zu bautechnischen, juristischen und finanziellen Fragen, womit insbesondere die Mobilisierung von Ausbaureserven sowie Sanierungen gefördert werden sollen (vgl. dazu auch die Erläuterungen zu § 14). Zu nennen ist hier aber etwa auch die heute über die Fachstelle Stadtwohnen und künftig über die Fachstelle Wohnraumentwicklung organisierte *Kontaktpflege* des Kantons mit Investoren, um Anliegen und Anregungen auszutauschen. Ferner zählen Massnahmen zur *Aufwertung des Wohnumfeldes* und im Bereich des *Sozialraummanagements* dazu, wodurch ebenfalls Anreize für Neubau und Sanierungen gesetzt werden. Die Formulierung belässt aber auch hier genügend Raum für Weiterentwicklungen.

### **Zu Absatz 3**

Mit dem WRFG soll die Rechtsgrundlage für die Errichtung einer gemeinnützigen Stiftung geschaffen werden, die zur Aufgabe hat, kostengünstigen, dem Zweck und den Grundsätzen des WRFG entsprechenden Wohnraum bereit zu stellen (vgl. dazu die Erläuterungen zu den §§ 16 ff. WRFG).

## **Richt- und Nutzungsplanung (§ 6)**

Die Richt- und Nutzungsplanung dient als Instrument zur Sicherstellung der notwendigen Flächen für die Bereitstellung des für eine nachhaltige Bevölkerungsentwicklung notwendigen Wohnraumes. So ist es auch erklärtes Ziel des Legislaturplans, neue Siedlungsgebiete auszuscheiden und Areale zu öffnen. Ferner ist eine langfristige Bewahrung der bestehenden schutzwürdigen Bausubstanz beabsichtigt. Demgegenüber erfolgt die Steuerung der für das Wohnen gewünschten Nutzungsverteilung mittels des sogenannten Wohnanteilplans, welcher für alle Gebiete der Stadt Basel einen Mindestwohnflächenanteil festlegt. Der Wohnanteilplan wurde Mitte der 1990er-Jahre vom Regierungsrat verabschiedet; anlässlich der Zonenplanrevision soll er seiner Bedeutung entsprechend auf Gesetzesstufe erlassen werden.

Dem Charakter als Rahmengesetz folgend, wird im vorliegenden Entwurf lediglich ein Grundsatz statuiert. Die konkrete Umsetzung der diesbezüglich beschlossenen Massnahmen erfolgt im Rahmen des kantonalen Bau- und Planungsrechts sowie der konkreten Planung. Die Planungshoheit der Gemeinden wird von dieser Vorschrift nur insoweit tangiert, als der kantonale Richtplan für die kommunalen Behörden verbindlich ist.

## **II.**

## **Schutz bestehenden Wohnraums**

### **Abbruch von Wohnraum (§ 7)**

Wie unter Massnahme 2.9 dargelegt wurde, soll das GAZW durch das neue Wohnraumförderungsgesetz ersetzt werden (vgl. auch die Erläuterungen zu § 37). Dabei soll die Bewilligungspflicht für den Abbruch im Grundsatz beibehalten, im Sinne der Wohnraumförderung aber punktuell erleichtert werden. Vorgeschlagen wird dagegen, auf die Bewilligungspflicht des Teilabbruchs zu verzichten. Wie nachstehend gezeigt wird, werden Veränderungen des Grundrisses bestehender Wohnungen, welche heute die überwiegende Mehrheit der Teilabbruchsgesuche ausmachen, künftig regelmässig bewilligt werden, da der Umfang des Wohnraums nicht reduziert wird (§ 7 Abs. 3 lit. a WRFG). Da in diesen Fällen der mit einem Bewilligungsverfahren verbundene Aufwand ein eigentlicher Verwaltungsleerlauf wäre, soll auf die Beibehaltung der Bewilligungspflicht für Teilabbrüche verzichtet werden. Gleichzeitig soll die Überführung der Bewilligungspflicht für den Abbruch von Wohnraum vom GAZW ins WRFG zum Anlass genommen werden, die entsprechenden Regelungen den aktuellen Realitäten anzupassen und in Übereinstimmung mit den in der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen zur Eigentumsfreiheit zu bringen.

Gleichzeitig wird der Ablauf der Bewilligungserteilung vereinfacht werden, indem die Abwicklung künftig ohne Einbezug oder Anhörung der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten (SSM) erfolgt (vgl. Massnahme 2.10). Die Zusammenführung sämtlicher Verfahren beim Bau- und Gastgewerbeinspektorat ist sinnvoll und eine wesentliche Erleichterung für die Bauherrschaft.

#### **Zu Absatz 1 (Bewilligungspflicht)**

Im Gesetz wird zunächst eine allgemeine Bewilligungspflicht für den Abbruch von Wohnungen statuiert.

#### **Zu Absatz 2 (Ausnahmen von der Bewilligungspflicht)**

Das geltende GAZW sieht beim Abbruch von Wohnungen keine Ausnahmen von der Bewilligungspflicht vor. Dagegen werden in § 2 GAZW verschiedene Tatbestände genannt, bei denen die zuständige Behörde verpflichtet ist, eine Abbruchbewilligung zu erteilen. Wird etwa der Abbruch von Wohnraum aus Sicherheitsgründen respektive aus hygienischen Gründen behördlich verfügt, muss heute zwar eine Abbruchbewilligung eingeholt werden. Diese Bewilligung ist gemäss § 2 lit. a und b GAZW von der zuständigen Behörde aber zwingend zu erteilen. Dasselbe gilt für Abbrüche, welche aufgrund einer Korrektur oder zwecks Ausbau oder Errichtung einer Baute bzw. Anlage zu einem öffentlichen Zweck erforderlich sind (§ 2 lit. c GAZW).

Der Regierungsrat vertritt die Ansicht, dass in Fällen, wo rechtskräftige behördliche Entscheide den Abbruch von Wohnungen vorschreiben bzw. erforderlich machen, auf ein zusätzliches Abbruchbewilligungsverfahren verzichtet werden soll. Gleichzeitig sollen die Ausnahmetatbestände des Abbruchs aufgrund einer behördlichen Verfügung in einem generellen Tatbestand zusammengefasst werden (§ 7 Abs. 2 WRFG). Künftig werden auf diese Weise beispielsweise auch illegal erstellte, nachträglich nicht bewilligungsfähige Bauten erfasst, deren Rückbau vom zuständigen Amt verfügt wird.

Bisher (GAZW)	Neu (WRFG)
<p>§ 2. Eine Bewilligung zum Abbruch von Wohnungen ist zu erteilen,</p> <p>a) wenn der Abbruch von der zuständigen Behörde aus Sicherheitsgründen verfügt wird;</p> <p>b) wenn Wohnungen von der zuständigen Behörde aus hygienischen Gründen abgesprochen werden;</p> <p>c) der Abbruch zur Durchführung einer rechtsgültigen Korrektur oder zur Verwirklichung eines Gebäudes oder einer Anlage zu öffentlichen Zwecken erforderlich ist;</p> <p>(...)</p>	<p>§ 7. (...)</p> <p><sup>2</sup> Keiner Bewilligung gemäss diesem Gesetz bedarf der Abbruch, der aufgrund einer rechtskräftigen behördlichen Verfügung oder im Interesse von öffentlichen Bauten und Anlagen erforderlich ist.</p>

### Zu Absatz 3 (Zwingende Bewilligungserteilung)

Entsteht durch die Errichtung eines Neubaus mehr Wohnraum und wird dabei vorwiegend Wohnraum für Familien geschaffen, *kann* nach geltendem Recht eine Abbruchbewilligung erteilt werden. Eine Verpflichtung der Behörden statuiert das GAZW nicht. Im Sinne des in § 5 Abs. 1 WRFG formulierten Grundsatzes, wonach der Kanton durch "...gute Rahmenbedingungen die Investitionen in den Neu-, Um- und Ausbau sowie die Sanierung von Wohnraum..." fördert, soll die zuständige Behörde künftig zur Bewilligungserteilung *verpflichtet* werden, wenn im Zuge des Abbruchs von Wohnungen gleich viel oder mehr Wohnraum entsteht. Gemäss § 1 bezweckt das WRFG den Erhalt und die Schaffung von vielfältigem, unterschiedlichen Ansprüchen genügendem, insbesondere familiengerechtem Wohnraum. Dabei soll Familienwohnraum in erster Linie im Rahmen der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsangebots entstehen. Deshalb wird in § 7 Abs. 3 lit. a WRFG auf eine Einschränkung auf Familienwohnraum verzichtet. Aufgrund der veränderten Familienstrukturen (zum Beispiel mehr Einelternfamilien) ist eine Definition von Familienwohnraum ohnehin schwieriger geworden. Auch werden im Gegensatz zur Entstehungszeit des GAZW mehr grössere Wohnungen erstellt. Für die erwünschte kleinteilige Nachverdichtung im Wohnraumbestand ist die Möglichkeit von Abbrüchen und der Ersatz durch Bauten mit mehr Wohnfläche von grosser Bedeutung. Dabei steht die Menge und Vielfalt des neu geschaffenen Wohnraums im Vordergrund.

Abbrüche von Gebäuden, deren Ausmasse bereits an der Grenze der Ausnutzungsziffer liegen oder diese gar überschreiten, würden hingegen von der vorgenannten Bewilligungsprivilegierung nicht profitieren, da in diesen Fällen die Schaffung von mindestens gleich viel Wohnraum nicht möglich oder städtebaulich unerwünscht ist. Dies würde insbesondere für viele sanierungsbedürftige Bauten aus den sechziger oder siebziger Jahren zutreffen. Ein Ersatzneubau wäre aber gerade bei solchen Bauten aufgrund der mitunter schlechten Bausubstanz und der unzeitgemässen Wohnungsgrundrisse und Wohnungsgrössen oft sinnvoller, als die Erhaltung des Gebäudes. Deshalb wird alternativ eine zwingende Bewilligungserteilung bei Ausschöpfung des zulässigen Masses der baulichen Nutzung in einem städtebaulich sinnvollen Rahmen und bei gleichzeitiger Erhaltung des Anteils der Wohnnutzung vorgeschlagen (§ 7 Abs. 3 lit. b WRFG). So wird der städtebaulich erwünschte Ersatz von Gebäuden mit ungenügender Bausubstanz und hoher Ausnutzung auch in Fällen

ermöglicht, in denen mit dem Ersatzbau die Schaffung von gleich viel Wohnraum nicht möglich oder sinnvoll ist. Die maximale Ausnutzung wird dabei nicht verlangt, um städtebaulich bessere Lösungen, die eine etwas tiefere Ausnutzung vorsehen, zu ermöglichen. Der Erhalt von einem möglichst grossen Anteil an Wohnraum wird mit der zwingenden Beibehaltung des Anteils der Wohnnutzung an der Gesamtfläche gesichert.

Zu beachten ist bei all dem aber, dass die Bewilligungsbehörde bei ihrer Entscheid, ob ein Abbruchgesuch bewilligt werden soll, immer auch die Vorschriften des Wohnanteilplans zu berücksichtigen hat. Dieses in der Mitte der 1990er-Jahre erlassene Instrument schreibt quartierspezifisch einen einzuhaltenden Mindestwohnflächenanteil vor und legt fest, wie viele (oberirdische) Geschosse maximal gewerblich genutzt werden dürfen. In Fällen, wo mit einem Neubau zwar gleich viel Wohnraum geschaffen, die Vorgaben des Wohnanteilplanes aber nicht eingehalten werden, ist eine Bewilligungserteilung somit ausgeschlossen (so der Ingress in § 7 Abs. 3 WRFG).

Auf eine bevorzugte Behandlung von Einfamilienhäusern soll schliesslich verzichtet werden. Die Bestimmung von § 2 lit. d GAZW, wonach der Abbruch von selbstbewohnten Einfamilienhäusern zwingend bewilligt werden muss, wird deshalb nicht ins WRFG überführt. Der Tatbestand von § 2 lit. e GAZW, wonach der Abbruch eines Wohnhauses und der Ersatz durch ein Geschäftshaus zwingend zu bewilligen ist, sofern eine Zweckentfremdung der betroffenen Wohnräume genehmigt werden könnte, soll im Sinne der Wohnraumförderung nicht ohne Weiteres zu einer Bewilligungserteilung führen, und wird deshalb – in modifizierter Form – in § 7 Abs. 4 WRFG integriert (vgl. dazu die nachstehenden Ausführungen).

#### **Zu Absatz 4 (Voraussetzungen für die Erteilung einer Bewilligung)**

Von den heute im GAZW genannten Tatbeständen, bei deren Erfüllung eine Abbruchbewilligung erteilt werden *kann*, werden – in aktualisierter Sprache und justizabler Form – § 3 lit. b und c GAZW in § 7 Abs. 4 lit. a und b WRFG überführt. Künftig soll die Bewilligung dann erteilt werden, wenn die Mehrzahl der Wohnungen dem zeitgemässen Wohnstandard nicht mehr entspricht. Unter zeitgemäßem Wohnstandard im Sinne der vorgeschlagenen Bestimmung wird praxisgemäss verstanden, dass die Küchen- und Sanitäranlagen dem heutigen Standard entsprechen und dass die Standards heutigen Wohnens (beheizte Zimmer, warmes Wasser, elektrische Leitungen, dichte Fenster) generell erfüllt sind.

Die Bestimmung von § 3 lit. c GAZW wird partiell in das WRFG übernommen (vgl. § 7 Abs. 4 lit. b WRFG). Soweit sie die Bewilligungsverweigerung bei offensichtlicher Vernachlässigung des Gebäudeunterhalts vorsieht, soll darauf verzichtet werden. Es erscheint unrealistisch, dass ein Hauseigentümer durch die Verweigerung einer Abbruchbewilligung veranlasst wird, eine Renovation mit unverhältnismässig hohen Folgekosten in Angriff zu nehmen. Vielmehr wird er das Gebäude bis zur Verwahrlosung stehen lassen, was klarerweise nicht im Sinne der Wohnraumentwicklungsstrategie ist.

Der Tatbestand von § 2 lit. e GAZW, wonach der Abbruch eines Wohnhauses und der Ersatz durch ein Geschäftshaus zwingend zu bewilligen ist, sofern eine Zweckentfremdung der betroffenen Wohnräume genehmigt werden könnte, soll schliesslich ein mögliches Kriterium zur Erteilung der Abbruchbewilligung darstellen (§ 7 Abs. 4 lit. c WRFG). Auf diese Weise wird künftig im Einzelfall entschieden, ob der Grund, der eine Zweckentfremdung rechtfertigen würde, auch effektiv ausreicht, um den Abbruch von Wohnraum zu rechtfertigen. Wenn Wohnraum beispielsweise in der Vergangenheit zu gewerblichen Zwecken genutzt worden

ist, mag dies ein schützenswerter Grund für die Bewilligung einer Zweckentfremdung sein. Diese Tatsache soll aber nicht automatisch auch den Abbruch der fraglichen Bausubstanz rechtfertigen können. Zudem wird vermieden, dass beispielsweise der Ersatz eines Wohnhauses durch ein Geschäftshaus im Vergleich zum Ersatz durch ein neues Wohnhaus privilegiert wird.

Bisher (GAZW)	Neu (WRFG)
<p>§ 3. Eine Bewilligung kann erteilt werden, wenn die Umstände es rechtfertigen, insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) (...)</li> <li>b) wenn die Mehrzahl der Wohnungen eines abzubrechenden Hauses zufolge ihrer räumlichen oder hygienischen Beschaffenheit auch bescheidenen Ansprüchen nicht mehr zu genügen vermag;</li> <li>c) wenn die notwendige Renovation unzumutbare Kosten verursachen würde, es sei denn, diese Kosten sind auf eine offensichtliche Vernachlässigung des Gebäudeunterhalts zurückzuführen;</li> <li>d) wenn sich ein Abbruch aus städtebaulichen Gründen aufdrängt;</li> <li>e) wenn es sich um den Abbruch eines vermieteten Einfamilienhauses handelt.</li> </ul>	<p>§ 7. (...)</p> <p><sup>4</sup> Die Abbruchbewilligung kann erteilt werden, wenn es die Umstände rechtfertigen, insbesondere wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) die Mehrzahl der Wohnungen dem zeitgemässen Wohnstandard nicht mehr entspricht;</li> <li>b) der zum Abbruch vorgesehene Wohnraum mit angemessenem Aufwand nicht erhalten werden kann;</li> <li>c) mit der Ersatzbaute mehrheitlich gewerblichen Zwecken dienende oder Verwaltungsräume geschaffen werden sollen und die Voraussetzungen erfüllt sind, eine Zweckentfremdung der betroffenen Wohnräume zu bewilligen.</li> </ul>

Nicht ins WRFG integriert werden soll dagegen der Bewilligungstatbestand 'Abbruch aus städtebaulichen Gründen'. Gemäss § 7 Abs. 2 WRFG ist der Abbruch, der im Interesse von öffentlichen Bauten oder Anlagen erforderlich ist, bewilligungsfrei und es ist nicht ersichtlich, in welchen Fällen sich ein Abbruch aus städtebaulichen Gründen aufdrängen könnte, ohne von § 7 Abs. 2 WRFG erfasst zu sein. Schliesslich soll im WRFG auch auf eine bevorzugte Behandlung von *vermieteten* Einfamilienhäusern verzichtet werden.

**Zu Absatz 5 (Voraussetzungen der gesicherten Finanzierung)**

Die Bewilligung eines Abbruchs soll auch künftig prinzipiell vom Nachweis der gesicherten Finanzierung des Neubauprojektes abhängig gemacht werden. Im Sinne effizienter Verfahren soll es aber im Ermessen der Bewilligungsbehörde liegen, im Falle einer finanzstarken Bauherrschaft auf die Einforderung der entsprechenden Nachweise zu verzichten.

**Zweckentfremdung von Wohnraum (§ 8)**

**Zu Absatz 1 (Bewilligungspflicht)**

Wie bereits im Zusammenhang mit dem Abbruch von Wohnungen wird auch an dieser Stelle zunächst eine allgemeine Bewilligungspflicht für die Zweckentfremdung von Wohnraum statuiert.

## Zu Absatz 2 (Ausnahmen von der Bewilligungspflicht)

Gemäss geltendem GAZW sind heute zwei Arten von Zweckentfremdungen nicht bewilligungspflichtig:

- die Benutzung eines Teils der Wohnung durch deren Inhaber oder einen seiner Angehörigen zur Berufsausübung (§ 5 Abs. 4 GAZW) und
- die Zweckentfremdung von als Wohnraum genutzten Geschäfts- und Verwaltungsräumen, sofern die Wohnnutzung mindestens fünf Jahre gedauert hat und der zuständigen Behörde vorgängig gemeldet worden ist (§ 5 Abs. 5 GAZW)

Mit der Ablösung des GAZW durch das WRFG soll nicht eine Verschärfung der Regelungen zur Zweckentfremdung einhergehen; die eben genannten Ausnahmen von der Bewilligungspflicht werden deshalb beibehalten und in § 8 Abs. 2 WRFG mit einer aktualisierten, geschlechtsneutralen Formulierung weitergeführt.

Die Überführung der Bewilligungspflicht für Zweckentfremdungen vom GAZW ins WRFG soll im Weiteren zum Anlass genommen werden, die entsprechenden Regelungen den aktuellen Realitäten anzupassen. Der Begriff „Wohnen“ ist heute komplexer als bei Erlass des GAZW in den 1970er-Jahren. Wohnen charakterisiert sich zwar nach wie vor durch typische Verhaltensmuster wie Schlafen, Kochen, Essen, Körperpflege, Aufbewahrung von Effekten, individuelles Gestalten des Raumes und den Empfang von Gästen. In den vergangenen Jahren haben sich aber Nutzungen entwickelt, welche nur einen Teil dieser für das Wohnen charakteristischen Verhaltensmuster aufweisen. So beispielsweise das betreute Wohnen oder Kindertagesstätten. Für den Umgang mit diesen wohnverwandten Nutzungen bietet das GAZW keine zufriedenstellenden Entscheidungsgrundlagen. Mit der Schaffung des WRFG soll diesem Defizit begegnet werden, indem bestimmte Arten wohnverwandter Nutzungen von vorneherein explizit von der Bewilligungspflicht für Zweckentfremdungen ausgenommen werden. Dadurch kann einerseits Rechtssicherheit für die betroffenen Privaten und Klarheit für die zuständige Behörde geschaffen werden. Andererseits ist darin auch ein Bekenntnis dazu zu sehen, dass wohnverwandte Nutzungen heute ein fester und wichtiger Bestandteil unserer Gesellschaft darstellen.

Durch die beispielhafte Nennung des betreuten Wohnens und von Kindertagesstätten, welche in der Regel einem dringenden Bedürfnis der Wohnbevölkerung entsprechen und mit denen in erster Linie eine sozialpolitische Zielsetzung verfolgt wird, macht der Gesetzgeber gleichzeitig aber klar, dass die Umnutzung von Wohnraum beispielsweise für den Betrieb von Hotels oder Herbergen, bei welchen der gewerbliche Zweck im Vordergrund steht, nicht von der Bewilligungspflicht befreit sein sollen.

Sollten in der Praxis Unklarheiten bezüglich der Qualifizierung einer Nutzung von Wohnraum für wohnverwandte Nutzungen entstehen, kann der Regierungsrat den Begriff bei Bedarf auf Verordnungsstufe weiter präzisieren. Des Weiteren ist zu beachten, dass wohnverwandte Nutzungen lediglich von der Bewilligungspflicht des WRFG ausgenommen sind. Die Bewilligungspflicht gemäss Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG [SR 700]) und Bau- und Planungsgesetz vom 17. November 1999 (BPG; SG 730.100) bleibt im gewohnten Rahmen bestehen. Es ist deshalb nicht zu befürchten, dass beispielsweise lärmintensive Umnutzungen ohne Bewilligung und ohne behördliche Kontrolle realisiert werden können.

Bisher (GAZW)	Neu (WRFG)
<p>§ 5. (...)</p> <p><sup>4</sup> Keiner Bewilligung bedarf die Benutzung eines Teils der Wohnung durch deren Inhaber oder einen seiner Angehörigen zur Berufsausübung.</p> <p><sup>5</sup> Keiner Bewilligung bedarf die Zweckentfremdung von als Wohnraum genutzten Geschäfts- und Verwaltungsräumen, sofern die Wohnnutzung mindestens fünf Jahre gedauert hat und der zuständigen Behörde vorgängig gemeldet worden ist.</p>	<p>§ 8. (...)</p> <p><sup>2</sup> Keiner Bewilligung gemäss diesem Gesetz bedarf</p> <p>a) die Nutzung von Wohnraum für wohnverwandte Nutzungen, insbesondere betreutes Wohnen und Kindertagesstätten,</p> <p>b) die Nutzung eines Teils des Wohnraums durch die Bewohnerin bzw. den Bewohner oder einer ihrer bzw. seiner Angehörigen zur Berufsausübung.</p> <p>c) die Zweckentfremdung von Wohnraum, wenn dieser in der Vergangenheit bereits rechtmässig als Verwaltungsräume oder zu gewerblichen Zwecken genutzt worden ist, die Wohnnutzung mindestens fünf Jahre gedauert hat und der Bewilligungsbehörde vorgängig gemeldet worden ist.</p>

### Zu Absatz 3 (Voraussetzungen für die Erteilung einer Bewilligung)

Unter dem Titel „Erteilung einer Bewilligung“ enthält das GAZW eine Generalklausel („...die Bewilligung kann erteilt werden, wenn es die Umstände rechtfertigen...“) sowie vier spezifische Bewilligungsgründe. Im WRFG sollen die Generalklausel sowie die in § 7 Abs. 1 lit. a bis c GAZW statuierten Bewilligungskriterien beibehalten werden.

Hierzu ist zunächst darauf hinzuweisen, dass die geltenden Bewilligungstatbestände aufgrund ihrer Formulierung spezifische Einzelfälle betreffen. So kann heute eine Bewilligung zur Zweckentfremdung nur erteilt werden, wenn das Wohnen wegen Immissionen nicht mehr möglich ist. Trotz dieses restriktiven Wortlauts, welcher die Anwendung der betreffenden Regelung auf einen einzigen Fall – nämlich das Auftreten übermässiger Immissionen – beschränkt, versteht es sich von selbst, dass bereits heute eine Bewilligung auch dann erteilt werden kann, wenn das Wohnen aufgrund anderer Gegebenheiten – beispielsweise wegen mangelnder Wohnhygiene – unzumutbar geworden ist. Wir schlagen deshalb vor, die Entscheidkriterien künftig offener und genereller zu formulieren. Die in den einzelnen Entscheidkriterien enthaltenen Grundgedanken sollen aber unverändert bleiben.

Mit der neuen Formulierung wird auch der Rechtsprechung zur Auslegung des GAZW Rechnung getragen. Spätestens im Rahmen von Rekursverfahren wird oft auf die Generalklausel zurückgegriffen, um im Einzelfall ein Resultat zu vermeiden, welches vor der Eigentumsgarantie nicht standhalten würde. Auf diese Weise soll in Zukunft ein Auseinanderklaffen von Gesetzestext und verfassungskonformer Auslegung der rechtlichen Grundlagen vermieden werden. Wo Absatz 3 dem künftig zuständigen Bau- und Gastgewerbeinspektorat einen Ermessensspielraum belässt, ist dieses verpflichtet, eine Interessenabwägung vorzunehmen und dabei den Grundsätzen des WRFG, welches den Erhalt und die Schaffung von Wohnraum bezweckt, Rechnung zu tragen ist. Entscheide betreffend Zweckentfremdungen können im Übrigen auch künftig an zwei gerichtliche Rekursinstanzen weitergezogen werden, welche beide über volle Kognition verfügen (vgl. hierzu § 35 Abs. 2).

Bisher (GAZW)	Neu (WRFG)
<p>§ 6. Die Bewilligung zu einer Zweckänderung kann erteilt werden, wenn die Umstände es rechtfertigen, insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>d) wenn das Wohnen in der betreffenden Wohnung wegen Immissionen unzumutbar ist;</li> <li>e) wenn die Zweckänderung einem dringenden Bedürfnis der Wohnbevölkerung nach Dienstleistungen oder Warenversorgung entspricht;</li> <li>f) wenn der Eigentümer, Käufer oder der Hauptmieter (mit Zustimmung des Eigentümers) nachweisen kann, dass die Zweckänderung durch ein glaubhaft gemachtes Bedürfnis an der Erweiterung oder Verlegung eines im Kanton bestehenden Betriebes gerechtfertigt ist;</li> <li>g) wenn es sich um die Zweckentfremdung eines Einfamilienhauses handelt.</li> </ul>	<p>§ 8. (...)</p> <p><sup>3</sup> Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn es die Umstände rechtfertigen, insbesondere wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) die betreffenden Wohnräume nicht mehr zum Wohnen geeignet sind,</li> <li>b) die Zweckänderung einem Bedürfnis der Wohnbevölkerung des Quartiers oder der ansässigen Gewerbebetriebe entspricht (...)</li> </ul>

Nicht weitergeführt werden soll das heute in § 6 Abs. 1 lit. d GAZW enthaltene Entscheidkriterium, wonach Zweckänderungen bewilligt werden können, wenn sie Einfamilienhäuser betreffen. Die Bewilligungspflicht von Zweckentfremdungen dient dem Schutz von Wohnraum vor Verdrängung durch andere Nutzungen. Auf eine bevorzugte Behandlung von Einfamilienhäusern bei Zweckentfremdungen soll deshalb zukünftig verzichtet werden.

**Zu Absatz 4 (Seitens der Bewilligungsbehörde zu berücksichtigende Aspekte)**

Gemäss dieser Bestimmung soll die Bewilligungsbehörde bei ihrem Entscheid über die Zulässigkeit einer Zweckentfremdung berücksichtigen, welches Mass an gewerblicher Nutzung am betroffenen Ort verträglich ist. Dass gewisse Dienstleistungen in den Quartieren angeboten werden – so beispielsweise Einkaufsmöglichkeiten – liegt im Interesse der Quartierbevölkerung und macht auch aus raumplanerischen Überlegungen Sinn. Gewerbliche Nutzungen sollen deshalb nicht aus Wohnquartieren verbannt werden; zwischen der gewerblichen Nutzung und der Wohnnutzung muss aber ein dem Charakter des Quartiers entsprechendes Gleichgewicht gefunden werden.

Bei ihrem Entscheid, ob eine (weitere) gewerbliche Nutzung in einem Quartier in Berücksichtigung dieses Gleichgewichts bewilligt werden soll, kann sich die Bewilligungsbehörde auch auf den Wohnanteilplan stützen. Dieses in der Mitte der 1990er-Jahre erlassene Instrument schreibt quartierspezifisch einen einzuhaltenden Mindestwohnflächenanteil vor und legt fest, wie viele (oberirdische) Geschosse maximal gewerblich genutzt werden können. Bei Erlass dieses Planes stützte sich die zuständige Behörde in erster Linie auf die bestehenden Verhältnisse und den Charakter der jeweiligen Quartiere, weswegen er ein guter Indikator dafür darstellt, welches Mass an gewerblicher Nutzung im jeweiligen Quartier verträglich ist. Zu beachten ist, dass der Wohnanteilplan ein Maximum der zulässigen gewerblichen Nutzung aufstellt. Er begründet jedoch kein Recht darauf, dieses Maximum auszuschöpfen.

Ein Antragsteller, der eine Zweckentfremdung beantragt, wird sich deshalb nicht auf den Wohnanteilplan berufen können, um eine Bewilligung zu erwirken. Die Behörde wird vielmehr im Einzelfall eine Interessenabwägung vornehmen müssen. Dabei wird in erster Linie das öffentliche Interesse am Erhalt einer Wohnung aufgrund ihrer Charakteristika (z.B. für Familien geeignet, gutes Preis-Leistungs-Verhältnis, gute Wohnlage) bewertet und gegenüber dem privaten Interesse an der Zweckänderung (beispielsweise profitablere Nutzung) abgewogen werden müssen.

### **Zu Absatz 5 (Möglichkeiten von Auflagen und Befristungen)**

Wird aufgrund eines Bedürfnisses der Wohnbevölkerung nach Dienstleistungen oder eines im Kanton bestehenden Betriebes nach Erweiterung oder Verlegung eine Zweckänderung bewilligt, besteht gemäss § 6 Abs. 2 GAZW die Möglichkeit, die Bewilligung auf die spezifische Benützungsart zu beschränken und das Dahinfallen der Bewilligung vorzusehen, wenn die Nutzung geändert wird. Gestützt auf diese Bestimmung ist es beispielsweise möglich, aufgrund eines in einem Quartier konkret bestehenden Bedürfnisses eine Bäckerei zu bewilligen, ohne dass das Ladenlokal später für eine andere, beliebige gewerbliche Nutzung gebraucht werden darf.

§ 8 Abs. 5 WRFG sieht vor, dass eine Bewilligung befristet, auf Widerruf, unter Bedingungen oder mit Auflagen erteilt werden kann. Dadurch soll es weiterhin möglich sein, die «Ersitzung» einer Zweckänderung zu verhindern. Der vorgeschlagene Wortlaut orientiert sich an § 82 Abs. 1 des Bau- und Planungsgesetzes über Ausnahmbewilligungen.

Bisher (GAZW)	Neu (WRFG)
<p><b>§ 6. (...)</b>  <sup>2</sup> Die Bewilligung für eine Zweckänderung kann in den Fällen der lit. b und c nur erteilt werden für die geltend gemachte Benützungsart. Die Bewilligung fällt dahin, wenn die Nutzung geändert wird.</p>	<p><b>§ 8. (...)</b>  <sup>5</sup> Bewilligungen können befristet, auf Widerruf, unter Bedingungen oder mit Auflagen erteilt werden. Befristungen und Widerrufsvorbehalte können im Grundbuch angemerkt werden.</p>

Im Zusammenhang mit der Aufhebung des GAZW werden zudem Anpassungen bzw. Ergänzungen auf Verordnungsstufe erforderlich sein. Dies betrifft § 26 der Bau- und Planungsverordnung vom 19. Dezember 2000 (BPV; SG 730.110) in Bezug auf die Integration in das Baubewilligungsverfahren sowie § 68 für die Anmerkung der Befristung im Grundbuch. Hinsichtlich der Verordnung betreffend den Wohnflächenanteil vom 20. Juni 1995 (SG 861.250) wird eine Angleichung der Ausnahmekriterien an die Bewilligungskriterien des WRFG zu prüfen sein.

### **III. Förderung des gemeinnützigen Wohnraumangebots**

Der Kanton Basel-Stadt unterstützt heute Wohngenossenschaften über zweierlei Massnahmen: Einerseits durch die Abgabe von Land im Baurecht und andererseits mittels Erstberatungen zur Projektentwicklung. Als ein wesentlicher Beitrag zu preiswertem und familienfreundlichem Wohnraum soll auch künftig an der Unterstützung von Wohngenossenschaften festgehalten werden, wobei der Fokus bei der Förderung des gemeinnützigen Wohnraumangebots ausschliesslich auf den Mietwohnraum gerichtet ist. Gleichzeitig sollen die Massnah-

men in diesem Bereich ergänzt und erweitert und auf alle Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus ausgeweitet werden.

## **Grundsatz (§ 9)**

Die Förderung der Tätigkeit von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus (Absatz 1) in der in den §§ 9 – 13 WRFG umschriebenen Art und Weise setzt explizit voraus, dass die fraglichen Organisationen vom Regierungsrat festgelegte Mindestanforderungen hinsichtlich Zweckbestimmung, Zwecksicherung, Geschäftsführung, Rechnungslegung und Statuten erfüllen (Absatz 2).

In der statutarischen Zweckbestimmung hat zum Ausdruck zu kommen, dass sich die Organisation der Förderung des preiswerten Wohnraums widmet und keine dieser Aufgabe widersprechende Tätigkeit ausübt. Zudem sollen nur diejenigen Organisationen unterstützt werden, welche nicht gewinnstrebig tätig sind. Nicht nach Gewinn streben bedeutet in Analogie zu Art. 6 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes vom 27. Juni 1973 über die Stempelabgaben (StG; SR 641.10), dass keine Tantiemen ausgerichtet werden und das Anteilscheinkapital höchstens zum Zinssatz von 6 Prozent verzinst wird. Ferner ist nach Auflösung einer Genossenschaft der nach Rückzahlung des einbezahlten Genossenschaftskapitals verbleibende Teil des Vermögens zwingend dem erwähnten Zweck zuzuführen. Diese Grundsätze müssen entsprechend in den Statuten einer Genossenschaft verankert sein. Wie der Bund wird auch die zuständige kantonale Behörde diejenigen Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus, welche die regierungsrätlichen Kriterien erfüllen, in einem Verzeichnis auflisten.

Um auch für diesen Massnahmenkomplex eine ausreichende Flexibilität – etwa bei der Auswahl der zu begünstigenden Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus – zu gewährleisten, sind einige Bestimmungen dieses Titels im WRFG als «Kann»-Gebote formuliert.

## **Beratung (§ 10)**

### **Zu Absatz 1**

Der Kanton Basel-Stadt wird auch in Zukunft das Engagement der Wohngenossenschaften beim Dachverband der Genossenschaften unterstützen. Die bestehende *Finanzierung von Erstberatungen* für Neubau- und Sanierungsprojekte (Absatz 1) soll in Zusammenarbeit mit „Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Nordwestschweiz, Regionalverband der gemeinnützigen Wohnbauträger“ (Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz) entsprechend weitergeführt werden. Der Kanton fungiert dabei als Auftraggeber, während die Beratungsleistungen von der Förderstelle gemeinnütziger Wohnungsbau erbracht werden. Das Angebot soll für Interessenten an einer Projektentwicklung – hinsichtlich Neu- oder Umbau, Sanierung sowie Erweiterung von Mietwohnraum – in der Startphase kostenlos sein und auf alle Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus ausgeweitet werden.

## Zu Absatz 2

Ferner sollen Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus darin unterstützt werden, ihre Organisation weiter zu entwickeln sowie eine nachhaltige Finanzstruktur zu erreichen. Dabei geht es insbesondere um Zusammenschlüsse von Genossenschaften, das Durchbrechen der Mitgliederfalle (wenn genossenschaftsinterne Entscheidungsstrukturen Projekte wie Sanierungen oder Neubauten blockieren), sowie eine Erhöhung der Rückstellungen. Durch die Finanzierung einer solchen *betriebswirtschaftlichen Beratung* soll die Professionalisierung der Wohngenossenschaften und der Kulturwandel beim Management unterstützt werden. Dies kann über verschiedene Massnahmen erreicht werden, etwa über den Erfahrungsaustausch mit nahe stehenden Verantwortlichen erfolgreicher Genossenschaften oder über *Schulungsangebote*. Diese Beratungs- und Ausbildungsleistungen sollen ebenfalls durch Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz erbracht werden.

## Zu Absatz 3

Wie bereits erwähnt, sollen die Beratungsleistungen von der Förderstelle gemeinnütziger Wohnungsbau erbracht werden. Die Mandatserteilung kann durch die zuständige Behörde erfolgen.

## Darlehen für Projektentwicklungen (§ 11)

### Zu Absatz 1

Künftig soll die Phase der Entwicklung von Projekten für den Neu-, Um- und Ausbau sowie die Sanierung von Mietwohnraum mit *zinsvergünstigten bedingt rückzahlbaren Darlehen* unterstützt werden. Darunter sind alle Untersuchungen, unternehmerischen Entscheidungen, Planungen und anderen bauvorbereitenden Massnahmen zu verstehen, die erforderlich oder zweckmässig sind, um eines oder mehrere Grundstücke entsprechend zu überbauen. Auf diese Weise kann die Finanzierungslücke überbrückt werden, bis ein ausgereifter Projektvorschlag vorliegt, der den Kapitalgebern vorgestellt werden kann.

Diese Darlehen sollen den Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus stets unter Auflagen gewährt werden, welche die Nachhaltigkeit und Qualität der Bauvorhaben sicherstellen (etwa bezüglich Energieeffizienz, Ausbaustandards, Architektur etc.) und die Verwirklichung der wohnpolitischen Ziele des Kantons gewährleisten (beispielsweise bezüglich Wohnsitzpflicht, Wohnraumbelegung, Wohnungsgrösse oder ausgewogene soziale Durchmischung der Bewohnerschaft). Die mit der Darlehensgewährung zu verbindenden Auflagen werden durch den Regierungsrat bestimmt (Absatz 2).

Da es wenig zielführend ist, wenn der Kanton einzelne Projekte prüfen muss, soll Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz einen Projektentwicklungsfonds errichten, welcher einerseits durch freiwillige Beiträge seiner Mitglieder sowie andererseits durch ein einmaliges, zinsvergünstigtes bedingt rückzahlbares Darlehen des Kantons Basel-Stadt in der Höhe von maximal CHF 2 Millionen gespeist wird. Aus diesem Fonds können Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus beispielsweise wiederum Darlehen für Projektentwicklungen des gemeinnützigen Wohnungsbaus gewährt werden. Über die Verwendung der Mittel wird Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz entscheiden, wobei sich dieser an vom Kanton vorgegebene Kriterien und Auflagen zu halten hat (z.B. mittels Leistungsauftrag).

Über diese Form der Zusammenarbeit zwischen gemeinnützigen Wohnbauträgern und der Einwohnergemeinde der Stadt Basel bzw. dem Kanton Basel-Stadt haben sich der Vorstand des Schweizerischen Verbands für Wohnungswesen, Sektion Nordwestschweiz (heute Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz) und der Regierungsrat, vorbehaltlich der Wirksamkeit des vorliegenden Wohnraumförderungsgesetzes, bereits geeinigt.

#### **Zu Absatz 2**

Die Bestimmungen über die Darlehenshöhe und die mit der Darlehensgewährung verbundenen Auflagen sind Gegenstand der Verordnung.

### **Bürgschaften (§ 12)**

#### **Zu Absatz 1**

Mit dem gemäss dieser Bestimmung möglichen Abschluss eines Bürgschaftsvertrags übernimmt der Kanton zusammen mit den gemeinnützigen Wohnbauträgern das Gläubigerisiko für die diesen gewährten Hypotheken. Der Zins für den Wohnbauträger sinkt somit, da sich seine Bonität verbessert. Der Vertrag wird aber im Sinne einer einfachen Bürgschaft ausgestaltet, das heisst der Kanton muss nur im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Wohnbauträgers einen finanziellen Beitrag leisten. Ausserdem sind Bürgschaften im Vergleich zu anderen Instrumenten der Objektförderung – insbesondere Beteiligungen und Darlehen – weniger marktverzerrend.

#### **Zu Absatz 2**

Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus müssen ihr Projekt vor der Bürgschaftsgewährung prüfen lassen. Es erscheint zweckmässig, wenn Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz auch hier diese Prüfung im Auftrag des Kantons übernehmen. Der Entscheid betreffend Bürgschaftsgewährung fällt dagegen in jedem Fall der Regierungsrat (§ 12 Abs. 1 WRFG).

#### **Zu Absatz 3**

Bürgschaften werden jeweils für die Dauer von maximal 30 Jahren ab Baubeginn gewährt.

#### **Zu Absatz 4**

Dieses Instrument der Objekthilfe soll ebenfalls mit Auflagen, welche die Nachhaltigkeit und Qualität der Bauvorhaben sicherstellen, sowie mit Finanzierungs- und wohnpolitischen Auflagen verknüpft werden. So sollen Belegungsvorschriften beispielsweise sicherstellen, dass grössere Wohnungen Familien zugutekommen.

## Abgabe von Land im Baurecht (§ 13)

### Zu Absatz 1

Wie es bereits seit vielen Jahrzehnten bewährte Praxis in Basel-Stadt ist, wird der Kanton auch weiterhin geeignete Parzellen im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abgeben und bestehende Baurechte erneuern, um die Erstellung von Wohnbauten durch gemeinnützige Wohnbauträger zu ermöglichen. So konnten in der jüngsten Vergangenheit zwei Areale an der Hegenheimerstrasse und an der Rauracherstrasse (Riehen) zur Neubebauung an benachbarte Wohngenossenschaften abgegeben werden.

Die Vergabe von Baurechten erfolgt grundsätzlich im Finanzvermögen durch den Regierungsrat. Grundsätzlich wird das *Modell des partnerschaftlichen Baurechtszinsens* verwendet, das die Nutzung und Erträge des Baurechtsnehmers berücksichtigt und die Rendite partnerschaftlich zwischen Baurechtgeber und Baurechtnehmer aufteilt, was zur Förderung von bezahlbaren Familienwohnungen beiträgt.

Ferner soll künftig bei Neu-, Um- und Ausbauten, zukunftsweisenden Sanierungen oder Ersatzneubauten, welche die wohnpolitischen Ziele des Kantons unterstützen, der «*Partnerschaftliche Baurechtsvertrag Plus*» zur Anwendung kommen. Dieses zusätzliche Anreizmodell hat der Kanton gemeinsam mit Vertreterinnen und Vertretern der Wohngenossenschaften erarbeitet. Es enthält eine Staffelung des Baurechtszinsens in den ersten Jahren und verpflichtet die Genossenschaften zur Äufnung eines Erneuerungsfonds und zur Einhaltung von wohnpolitischen Auflagen. Zudem sollen es neue Trägerschaftsstrukturen den Wohngenossenschaften ermöglichen, bei Projektentwicklungen und Bewirtschaftung der eigenen Liegenschaften als professioneller Partner Verantwortung zu übernehmen.

### Zu Absatz 2

Im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 WRFG soll der Kanton den Erwerb von Liegenschaften im Finanzvermögen fördern können, damit diese wiederum gemeinnützigen Wohnbauträgern im eben erläuterten Sinne im Baurecht zur Verfügung gestellt werden können.

Absatz 2 stellt die rechtliche Grundlage für die vom Grossen Rat im Verwaltungsvermögen in der Höhe von CHF 10 Millionen zu beschliessende Rahmenausgabenbewilligung für den Erwerb von Arealen und Liegenschaften zu Gunsten des gemeinnützigen Wohnraumangebots dar. Diese stellt Finanzmittel bereit, damit der Kanton bei Bedarf eine Differenz zwischen Kaufpreis und dem Wert des Baurechts finanzieren kann. Diese kann entstehen, weil im Immobilienmarkt unterschiedliche Marktpreise für Wohnraum im Stockwerkeigentum und in Miete bestehen. Die Preisdifferenz ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kaufpreis (oftmals Marktpreis von Stockwerkeigentum) und dem Wert des Baurechts für Boden und allfällige bereits bestehende Gebäude (Marktpreis für preiswerte Mietwohnungen, welche im öffentlichen Interesse mit Auflagen belastet sind; vgl. dazu die nachstehenden Ausführungen zu Absatz 3). Weitere Angaben finden sich in der Beschreibung der Massnahme 3.3 und in der Konzeption von Kapitel 3.7.1.

### Zu Absatz 3

Auch ein Baurecht soll stets unter Auflagen eingeräumt werden, welche die Nachhaltigkeit (beispielsweise die ökonomische Nachhaltigkeit, welche durch die Verpflichtung zur Äufnung

eines Erneuerungsfonds sichergestellt werden soll) und Qualität der Bauvorhaben sicherstellen (so beispielsweise bezüglich Energieeffizienz, Ausbaustandards, Architektur etc.) sowie die Verwirklichung der wohnpolitischen Ziele des Kantons gewährleisten (beispielsweise bezüglich Wohnsitzpflicht, Wohnraumbelegung, Wohnungsgrösse und ausgewogener sozialer Durchmischung der Bewohnerschaft). Die mit der Baurechtsgewährung zu verbindenden Auflagen werden durch den Regierungsrat bestimmt und sind Gegenstand des Baurechtsvertrags.

#### **Zu Absatz 4**

Mit dieser Bestimmung, welche im Rahmen des Baurechtsvertrags einzelfallweise zu präzisieren ist, wird gewährleistet, dass der mit Hilfe eines vom Kanton gewährten Baurechts geschaffene Mietwohnraum möglichst erhalten bleibt. Gleichzeitig soll eine Zerstückelung der im Baurecht abgegebenen Parzellen verhindert werden. Dies, weil mit zerstückeltem Eigentum erfahrungsgemäss bestehende Nutzung zementiert und spätere Nutzungsänderungen oder Entwicklungsmöglichkeiten verunmöglicht werden. Missachtet eine Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus die entsprechenden Vorgaben, können die erbrachten staatlichen Leistungen – gestützt auf § 33 Abs. 1 WRFG – im Übrigen ganz oder teilweise zurückverlangt werden.

### **IV. Weitere Fördermassnahmen**

#### **Information und Beratung (§ 14)**

In dieser Bestimmung wird die bereits heute bestehende Kontaktpflege der kantonalen Behörden mit Investoren abgebildet, welche dazu dient, Informationen, Anliegen und Anregungen auszutauschen. Auch künftig wird es vordringliches Ziel dieses Informationsaustausches sein, private Investoren zur Realisierung von Wohnbauprojekten zu motivieren, welche den Zielsetzungen der Wohnraumentwicklungsstrategie entsprechen (vgl. die Erläuterungen zur Massnahme 2.2).

Wichtig ist aber auch die Beratung von Investoren und von Privatpersonen, zu bautechnischen, juristischen und finanziellen Fragen, womit insbesondere die Mobilisierung von Ausbaureserven sowie Sanierungen gefördert werden sollen (vgl. dazu auch die Erläuterungen zur Massnahme 2.11). Zur Erbringung der Beratungsleistungen soll die zuständige Behörde auch künftig eine geeignete Institution beauftragen können (Absatz 2).

#### **Förderung von Wohneigentum (§ 15)**

##### **Zu Absatz 1**

Der Regierungsrat wird prüfen, ob und inwiefern der Kanton Wohnbauträger, so etwa *Baugemeinschaften* respektive «Sanierungsgemeinschaften» fördern soll. Baugemeinschaften sind Zusammenschlüsse von Bauherren, welche der Schaffung von selbst genutztem Wohneigentum dienen. Da Gewinn- und Risikoaufschläge des Investors wegfallen und die Bauherren einige Arbeiten selbst durchführen, wird durch Baugemeinschaften das Bauen

verbilligt. Somit wird Wohneigentum erschwinglicher, was insbesondere auch für Familien interessant ist.

Welche Wirkung die Förderung von Baugemeinschaften auf die Wohneigentumsquote im Kanton Basel-Stadt haben wird, hängt prinzipiell von zwei Aspekten ab. Einerseits wie gross die Einsparungen sind, welche sich durch Baugemeinschaften erzielen lassen, andererseits wie die Nachfrage nach Wohneigentum auf die gesunkenen Kosten reagiert. Diesbezüglich ist eine vertiefte Analyse erforderlich. Dementsprechend sind diese Massnahmen der Wohneigentumsförderung im WRFG jeweils mittels einer unverbindlichen «Kann»-Formulierung normiert.

Ausserdem soll geprüft werden, ob der Kanton *alternative Eigentumsmodelle* fördern soll, indem er über die Vorteile eines Modells für den Nutzer sowie für den Investor informiert.

## **Zu Absatz 2**

Die Förderung könnte beispielsweise durch Information und Beratung sowie die Schaffung eines Netzwerks – um Interessenten zusammen zu bringen – erfolgen. Ferner sind auch Geldleistungen wie nicht rückzahlbare Beiträge oder Darlehen denkbar. Vorstellbar wäre darüber hinaus etwa die Förderung von entsprechenden Pilotprojekten als Anschauungsbeispiel für Interessentinnen und Interessenten oder die Abgabe von Bauland für alternative Eigentumsmodelle.

Die Details, so beispielsweise wer für welche Objekte Förderleistungen beantragen kann, regelt der Regierungsrat in der Verordnung.

## **C. Stiftung für günstigen Wohnraum**

### **I. Allgemeine Bestimmungen**

#### **Rechtsnatur und Haftung (§ 16)**

##### **Zu Absatz 1**

Mit dem Erlass des WRFG wird eine öffentlich-rechtliche Stiftung geschaffen, die zur Aufgabe hat, kostengünstigen, dem Zweck und den Grundsätzen des WRFG entsprechenden Wohnraum bereit zu stellen und diesen an subjekthilfeberechtigte Personen zu vermieten, welche bei der Wohnungssuche zusätzlich benachteiligt sind (vgl. dazu die eingehenden Erläuterungen in Ziffer 3.7.2). Der Vorteil der öffentlich-rechtlichen im Vergleich zur ebenfalls geprüften privatrechtlichen Stiftung liegt darin, dass diese im Rahmen des gesetzlichen Erlasses, der zu ihrer Gründung erforderlich ist, präzise auf den Zweck ihrer Tätigkeit zugeschnitten werden kann. Dabei kann ihr zum einen grosse operative und wirtschaftliche Freiheit eingeräumt werden. Zum anderen erlauben staatliche Ernennungsrechte, Genehmigungsvorbehalte beispielsweise hinsichtlich Rechnung, Geschäftsbericht oder Finanzvorschriften sowie eine ausgebaute Aufsicht eine enge Begleitung durch die kantonalen Organe. Im Übrigen wird in § 4 Abs. 1 der Public Corporate Governance-Richtlinien vom 14. September 2010 der Grundsatz statuiert, dass für verselbständigte Einheiten, die Kantonsaufgaben erfüllen, in der Regel die öffentlich-rechtliche Organisationsform der

selbständigen Anstalt – zu denen auch die öffentlich-rechtlichen Stiftungen zu zählen sind – vorzusehen ist.

### **Zu den Absätzen 2 und 3**

Die Stiftung für günstigen Wohnraum wird in das Handelsregister eingetragen. Der Eintrag hat zum Zweck, dem Publikum die in Bezug auf eine juristische Person rechtserheblichen Tatsachen bekannt zu machen. Gerade auf dem Immobilienmarkt wird die Stiftung als selbstständige Geschäftspartnerin auftreten. Deshalb sollen interessierte Dritte Einblick in die für sie relevanten rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse erhalten.

Als Konsequenz ihrer eigenen Rechtspersönlichkeit wird die Stiftung für ihre Verbindlichkeiten ausschliesslich mit dem jeweiligen Stiftungsvermögen haften. Als öffentlich-rechtliche Anstalt untersteht die Stiftung im Übrigen dem Gesetz über die Haftung des Staates und seines Personals (Haftungsgesetz, HG) vom 17. November 1999 (SG 161.100).

### **Zweck (§ 17)**

#### **Zu Absatz 1**

Der von der Stiftung bereitgestellte Wohnraum wird in erster Linie an subjekthilfeberechtigte Personen vermietet, welche bei der Wohnungssuche zusätzlich benachteiligt sind. Die zusätzliche Benachteiligung kann ihre Ursache insbesondere im soziokulturellen Hintergrund der Betroffenen, ihrer Nationalität, der Familiengrösse, eingeschränkter bzw. fehlender Wohnkompetenz oder in finanziellen Gründen haben. Finanzielle Gründe liegen vor, wenn gegen eine Person zahlreiche Betreibungsverfahren hängig sind oder Verlustscheine über hohe Beträge ausgestellt wurden.

#### **Zu Absatz 2**

Die Stiftung kann Wohnraum erwerben, worunter auch der Erwerb einer Liegenschaft im Baurecht fällt. Sie kann zudem Wohnraum mieten oder selber erstellen. Die Erstellung von Neubauten soll aber die Ausnahme sein. Schliesslich ist es vorstellbar, dass die Stiftung im Rahmen einer Schenkung oder einer letztwilligen Verfügung mit zur Erfüllung des Stiftungszwecks geeigneten Immobilien bedacht wird (vgl. auch § 22 Abs. 1 WRFG).

## **II. Organisation und Aufsicht**

### **Stiftungsrat (§ 18)**

#### **Zu den Absätzen 1 – 3**

Gemäss dem Gewaltenteilungsprinzip ist die Steuerung der Verwaltung und der weiteren Träger öffentlicher Aufgaben dem Regierungsrat als leitender und oberster vollziehender Behörde vorbehalten (§§ 101 ff. KV). Deshalb sowie aufgrund der Funktion des Stiftungsrats als Bindeglied zwischen Stiftung und Regierungsrat ist es deshalb folgerichtig, dass die Mitglieder des Stiftungsrats und dessen Präsidentin bzw. Präsident durch den Regierungsrat gewählt werden. Damit wird sichergestellt, dass der Regierungsrat geeignete Exponentinnen

und Exponenten ernennen, diese bei einer unbefriedigenden Geschäftsführung auch wieder abberufen und damit in die Verantwortung nehmen kann.

#### **Zu Absatz 4**

##### *Ingress*

Der Stiftungsrat ist das oberste Organ der Stiftung und stellt deren Handlungsfähigkeit sicher. Seine Aufgabe ist die strategische Führung der Stiftung, die Aufsicht über deren operative Leitung, die Vertretung der Stiftung nach Aussen sowie die Sicherstellung der Verbindung zwischen der Stiftung und dem Regierungsrat.

##### *Buchstaben a und b*

Im Hinblick auf die Verwirklichung des Stiftungszwecks gemäss § 17 Abs. 1 WRFG ist er verantwortlich für die Geschäftsplanung und den entsprechenden Einsatz des Stiftungsvermögens. Ihm obliegen die Festlegung der Investitions- und Finanzpolitik und er trifft die Investitionsentscheide. Er erlässt in diesem Zusammenhang ein Finanzreglement, in welchem beispielsweise Vorschriften über den Erhalt und die Bewirtschaftung des Stiftungsvermögens zu statuieren sind. Dazu gehören etwa Vorgaben über den Erwerb und die Veräusserung von Liegenschaften, die Formulierung von Bewertungsgrundsätzen oder Detailvorschriften über die Begrenzung des Fremdkapitals (vgl. hierzu auch Ziffer 3.7.2.5). Aus den finanzpolitischen Aufgaben des Stiftungsrats ergeben sich auch dessen Kompetenzen zur Kenntnisnahme des Berichts der Revisionsstelle zuhanden des Regierungsrates und zur Antragstellung an den Regierungsrat betreffend die Genehmigung der Jahresrechnung und des Geschäftsberichts (vgl. § 21 Abs. 2 WRFG).

##### *Buchstaben c, d und e*

Der Stiftungsrat ist Anstellungsbehörde für die Mitglieder der Geschäftsstelle, zu denen auch die Geschäftsführerin bzw. der Geschäftsführer zu zählen sind. Im Rahmen der obersten Leitung ist der Stiftungsrat zudem verantwortlich für die Aufsicht über die operative Geschäftsführung, insbesondere hinsichtlich der Erfüllung des Stiftungszwecks und die Mitglieder der Geschäftsstelle. Hierzu gehören namentlich auch die Überwachung der wirtschaftlichen und zielgerichteten Verwendung der eingesetzten Ressourcen und Mittel durch die für die operative Geschäftsführung zuständige Geschäftsstelle. Zur Erfüllung seiner Aufgabe verfügt der Stiftungsrat über Aufsichtsinstrumente wie etwa Informations-, Einsichts- und Auskunftsrechte oder das Einholen von Rechenschaftsberichten. Die Festlegung der Führungs- und Organisationsstrukturen im Rahmen des Organisationsreglements ist ebenfalls Aufgabe des Stiftungsrats.

#### **Zu Absatz 5**

Betreffend Entschädigung der Stiftungsratsmitglieder genehmigt der Regierungsrat die vom Stiftungsrat in einem Reglement festzulegende Entschädigung der Mitglieder des Stiftungsrats.

## **Geschäftsstelle (§ 19)**

### **Zu den Absätzen 1 und 2**

Für die operative Führung der Stiftung ist die Geschäftsstelle mit der Geschäftsführerin bzw. dem Geschäftsführer zuständig. Um diesbezüglich ausreichende Flexibilität zu wahren, sind die Ausgestaltung und die Kompetenzen der Geschäftsstelle lediglich in den Grundzügen auf Gesetzesebene verankert. Näheres wird im Organisationsreglement geregelt (§ 18 Abs. 4 lit. e WRFG).

### **Zu den Absätzen 3 und 4**

Mit dem Personal der Geschäftsstelle (einschliesslich der Geschäftsführerin bzw. dem Geschäftsführer) werden öffentlich-rechtliche Arbeitsverträge abgeschlossen, die sich inhaltlich nach dem Personal- und Lohngesetz des Kantons Basel-Stadt richten. Der Anschluss an die Pensionskasse des Kantons Basel-Stadt hat sich beispielsweise im Falle der IWB bewährt und ist deshalb auch hier vorgesehen.

## **Revisionsstelle (§ 20)**

Wie die privatrechtliche Stiftung soll auch die vorliegende öffentlich-rechtliche Stiftung über eine externe Revisionsstelle verfügen. Die Kompetenzen der Finanzkontrolle werden durch deren Bestellung nicht beeinträchtigt.

## **Aufsicht (§ 21)**

Gemäss § 90 KV obliegt dem Grossen Rat die Oberaufsicht über den Regierungsrat, die Verwaltung und die anderen Träger öffentlicher Aufgaben. Im Rahmen dieser Oberaufsicht nimmt der Grosse Rat die Jahresrechnung der Stiftung zur Kenntnis.

Die Stiftung hat die Verfolgung des vom Grossen Rat in Ausübung seiner Gesetzgebungskompetenz umschriebenen Zwecks mit den ihr hierzu überlassenen Mitteln sicherzustellen und die ihr in diesem Zusammenhang übertragenen Aufgaben zu erfüllen. Der Regierungsrat als leitende und oberste vollziehende kantonale Behörde hat die Zweckverfolgung zu überwachen, ohne aber in das operative Geschäft der Stiftung einzugreifen. Er hat zudem – beispielsweise durch die Genehmigung des Geschäftsberichts und der Jahresrechnung (Absatz 2) sowie des Finanzreglements (Absatz 3) – sicherzustellen, dass die Stiftung ihre eigene Substanz, die ihre Leistungsfähigkeit gewährleistet, erhält. Dass der Regierung sämtliche zur Wahrnehmung ihrer Aufsichtsfunktion dienlichen Unterlagen zur Verfügung gestellt und Auskünfte erteilt werden müssen, ist eine Selbstverständlichkeit und muss nicht explizit erwähnt werden.

### **III. Finanzen**

#### **Vermögen und Fremdkapital (§ 22)**

Die Errichtung einer Stiftung setzt die Widmung der zur Erreichung ihres Zwecks erforderlichen Mittel voraus. Dem Grossen Rat wird mit diesem Ratschlag deshalb beantragt, das Stiftungskapital seitens des Kantons Basel-Stadt zunächst mit einem nicht verzinslichen Betrag in der Höhe von CHF 15 Millionen zu dotieren (Absatz 1). Im Umfange dieser Ersteinlage ist der Bestand des Stiftungsvermögens zu wahren. In diesem Zusammenhang ist die Verpflichtung der Stiftung zu verstehen, allfällige Jahresgewinne einer allgemeinen Reserve zuzuweisen, bis diese 10 Prozent der Ersteinlage erreichen (Absatz 2; vgl. zum Ganzen auch Ziffer 3.7.2.5). Die Details betreffend den vom Gesetzgeber vorgeschriebenen Erhalt des Stiftungsvermögens sind vom Stiftungsrat im Finanzreglement zu regeln. Die Stiftung finanziert sich zudem aus Kapitalerträgen und Mietzinseinnahmen, allfälligen weiteren Beiträgen des Kantons sowie Zuwendungen von Drittpersonen.

Zur Verfolgung ihres Zwecks kann die Stiftung selbstverständlich auch Fremdkapital (Hypotheken und Darlehen) aufnehmen. Damit die Stiftungstätigkeit nicht durch eine allzu grosse Fremdkapitalquote negativ beeinflusst wird, hat die Eigenkapitalquote aber in jedem Fall mindestens 50% zu betragen (Absatz 3).

#### **Liegenschaften (§ 23)**

Die Stiftung hat ihre Liegenschaften nach dem Prinzip der Kostenmiete zu bewirtschaften, um der Zweckbestimmung Rechnung zu tragen. Das heisst die Mietzinsen sind so zu bemessen, dass sie mittelfristig die Fremdkapitalkosten, die Unterhalts- und Betriebskosten sowie die Abschreibungen respektive angemessene Einlagen in einen Erneuerungsfonds decken.

Der Verzicht auf Eigenkapitalverzinsung, tiefe Lebenszykluskosten und einfache Wohnungsstandards erlauben die Festlegung günstiger Mietzinsen. Diese sollen im für die Subjekthilfe des Kantons massgebenden Bereich liegen.

#### **Rechnungslegung (§ 24)**

Als aktive Teilnehmerin auf dem Immobilienmarkt muss die Stiftung die üblichen Grundsätze zur Rechnungslegung beachten. Diese hat nach "true and fair view" zu erfolgen, wobei die zweckmässigste Rechnungslegungsvorschrift Swiss GAAP-FER sein dürfte.

### **IV. Ausstattung und Vermietung der Liegenschaften**

#### **Standard (§ 25)**

Die Stiftung wird in Verfolgung ihres Zwecks, Wohnraum für Personen mit tieferen Einkommen zur Verfügung zu stellen, Wohnungen mit bescheidenen Flächen und einem einfachen, in Beachtung der Grundsätze des WRFG aber nachhaltigen Ausbaustandard anbieten. Zu diesem Zweck sind die Lebenszykluskosten der fraglichen Liegenschaften, das heisst die

Summe aller Kosten (Projektkosten, Umbau-, Sanierungs- oder Erstellungskosten, Nutzungskosten und Leerstandskosten) möglichst gering zu halten (Absatz 1). Zudem soll die Mehrzahl der von der Stiftung geschaffenen Wohnungen für Familien geeignet sein (Absatz 2).

## **Vermietung (§ 26)**

### **Zu Absatz 1**

Entsprechend dem Zweck der Stiftung kommen ihre Wohnungen vorab jenen Personen zugute, die auf dem Wohnungsmarkt mehrfach benachteiligt sind (Ziel-Mieterschaft). Dabei sollen Familien – unter Berücksichtigung der verfügbaren Wohnungen und Interessenten mit hohem Ausmass der Benachteiligungen und Dringlichkeit – den Vorzug erhalten. Steht eine Wohnung leer und bewirbt sich niemand aus der Ziel-Mieterschaft um deren Belegung, kann die Wohnung durchaus auch an weitere Personen vermietet werden.

### **Zu Absatz 2**

Fällt während eines laufenden Mietverhältnisses die Berechtigung zum Bezug von Subjekthilfe weg, so führt das alleine nicht zu einer Kündigung. Die Mieterschaft gehört dadurch jedoch nicht mehr zur Ziel-Mieterschaft, sondern zur „weiteren Mieterschaft“. In Fällen besonders schwerwiegender nicht-finanzieller Benachteiligung auf dem Wohnungsmarkt, kann die Vermieterin die Mieterschaft weiterhin als Ziel-Mieterschaft anerkennen, sofern das für die Subjekthilfe massgebende Einkommen nicht bedeutend überschritten wird. Es ist zudem das Ziel, dass die Vermieterin von denjenigen Mietern, bei welchen die Berechtigung zum Bezug der Subjekthilfe weggefallen ist, einen angemessenen Mietzins erhält.

### **Zu Absatz 3**

Es ist davon auszugehen, dass ein nicht unerheblicher Teil der potentiellen Mieterinnen und Mieter des fraglichen Wohnraums gleichzeitig durch die Sozialhilfe Basel-Stadt betreut werden. Die Stiftung muss deshalb ein bestimmtes, vom Regierungsrat jährlich festzulegendes Kontingent des von ihr bereitgestellten Wohnraums zur Belegung durch die Sozialhilfe zur Verfügung halten. Die Vermietung dieser Wohnungen (einschliesslich Auswahl der Mieterschaft und der Einforderung der Mietzinsen) liegt in der Verantwortung der Sozialhilfe. Der Kanton seinerseits entrichtet der Stiftung für die der Sozialhilfe zur ausschliesslichen Verfügung freigehaltenen Wohnungen die entsprechenden Mietzinsen, unabhängig davon, ob der fragliche Wohnraum belegt wird.

## **Belegung (§ 27)**

### **Zu den Absätzen 1 – 3**

Die Stiftung soll möglichst vielen Menschen ein Zuhause bieten können. Um dies zu erreichen, werden entsprechende Belegungsvorschriften statuiert. Demgemäss darf die Zahl der Personen, die in einer Wohnung leben, die Anzahl Zimmer der Wohnung nicht unterschreiten, wobei Alleinerziehende als zwei Personen gerechnet werden. Massgebend sind

jene Personen, welche in der fraglichen Wohnung ihren zivilrechtlichen Wohnsitz haben bzw. haben werden.

#### **Zu Absatz 4**

Die Stiftung hat nicht nur beim Abschluss des Mietvertrags, sondern auch während seiner ganzen Dauer für die Einhaltung der Belegungsvorschriften zu sorgen. Werden die Belegungsvorschriften nicht mehr eingehalten, ist das Mietverhältnis nach einer Übergangsfrist zu kündigen. Gleichzeitig ist der betroffenen Mieterschaft nach Möglichkeit aber ein Ersatzangebot zu unterbreiten, denn möglicherweise ist alleine dadurch, dass eine Unterbelegung eingetreten ist (Wegzug eines Kindes, Auflösung einer Lebensgemeinschaft, etc.), die Benachteiligung der Mieterin oder des Mieters nicht weggefallen (vgl. § 28 Abs. 3 WRFG).

#### **Mietreglement und Ersatzangebot (§ 28)**

Der Stiftungsrat wird in einem Mietreglement, welches durch den Regierungsrat zu genehmigen ist, die in den §§ 26 und 27 WRFG statuierten Vermietungs- und Belegungsgrundsätze auszuführen und dabei insbesondere auch Bestimmungen zur Ausgestaltung der Mietverhältnisse zu erlassen haben. Bei dieser anspruchsvollen Aufgabe gilt es für den Stiftungsrat, die Grundsätze dem Stiftungszweck entsprechend in griffige und handhabbare Regeln umzusetzen, die mit vertretbarem Aufwand vollzogen werden können. Er wird die Mieterinnen und Mieter auch konkret darüber informieren müssen, was nach einfachen und nachvollziehbaren Regeln verlangt (Absatz 1). Die Bestimmungen des Mietreglements finden auch bei denjenigen Mietverhältnissen Anwendung, welche durch die Sozialhilfe Basel-Stadt abgeschlossen werden (Absatz 2).

Wie bereits erwähnt, muss die Stiftung vor allem im Falle der Kündigung wegen Unterbelegung, soweit es ihr möglich ist, ein Ersatzangebot machen. Dieselbe Regelung greift, wenn das Mietverhältnis wegen Verkaufs der Liegenschaft oder zufolge baulicher Massnahmen aufgelöst werden muss. Darunter fallen sowohl Sanierungen oder Umbauten im unbewohnten Zustand als auch Ersatzneubauten (Absatz 3).

### **V. Schlussbestimmungen**

#### **Errichtung und Auflösung (§§ 29 und 30)**

Mit der Wirksamkeit des vorliegenden Gesetzes wird die Stiftung für günstigen Wohnraum ohne Weiteres geschaffen. Für die Erlangung der Rechtspersönlichkeit sind keine weiteren Rechtsschritte erforderlich. Auch der Eintrag in das Handelsregister hat rein deklaratorischen Charakter.

Sollte der Grosse Rat die der Stiftung zugrunde liegenden Bestimmungen aufheben, wird mit § 30 WRFG klar gemacht, dass das Stiftungsvermögen nach der Auflösung der Stiftung dem Kanton zufällt.

## D. Koordination und Steuerung

### Beobachtung der Entwicklung (§ 31)

Um die Grundlagen der Wohnraumentwicklungsstrategie verifizieren und auf den neuesten Stand bringen sowie um den Erfolg der eingeleiteter Massnahmen prüfen zu können, ist ein aussagekräftiges *Monitoring* erforderlich. Die vom Regierungsrat bezeichnete Fachstelle Wohnraumentwicklung wird deshalb in Zusammenarbeit mit dem Statistischen Amt des Kantons Basel-Stadt ein Konzept zur systematischen Beobachtung der Wohnraumentwicklung ausarbeiten.

Die laufende Erhebung und Auswertung der Daten erfolgt durch das Statistische Amt. Der Fachstelle wiederum obliegt die Kommentierung der Daten. In ihren Veröffentlichungen weisen beide Partner auf diese Zuständigkeiten proaktiv hin. Neben diversen statistischen Erhebungen sollten während der Geltungsdauer der Wohnraumentwicklungsstrategie insbesondere auch statistisch abgestützte Aussagen zur *Entwicklung der Mietpreise* im Wohnungsbestand möglich werden. Hingegen wird die Datenlage in diesem Zeitraum kaum Aussagen zur *Mietzinsbelastung* erlauben.

Der Fachstelle Wohnraumentwicklung wiederum obliegt dann – wo sinnvoll zusammen mit den Fachdepartementen – die Interpretation der Resultate in Form eines *Controllingberichts*, welcher ausserdem die daraus abgeleiteten Handlungsempfehlungen enthält.

### Fachstelle Wohnraumentwicklung (§ 32)

Die Fachstelle Wohnraumentwicklung ist schliesslich der zentrale Dreh- und Angelpunkt der Wohnraumentwicklungsstrategie. Sie koordiniert die operationellen Massnahmen der involvierten Fachdepartemente und externen Stellen. Sie unterhält einen stetigen Austausch mit den wesentlichen Akteuren im Bereich des Wohnungsbaus und ist Anlaufstelle für sämtliche Anfragen zur Wohnraumentwicklung. Im Weiteren obliegt der Fachstelle das Wohnortmarketing für die Stadt Basel sowie die Öffentlichkeitsarbeit in Bezug auf die Wohnraumentwicklung, beispielsweise über die Internetplattform "Stadtwohnen".

Spätestens für die Erneuerung der Strategie ist deren ganzheitliche *Überprüfung* erforderlich (Absatz 4). Zur Beurteilung von Berechtigung und Adäquanz der Zielsetzungen kann dieses Controlling entsprechende Anhaltspunkte liefern. Seit 2010 werden beispielsweise Volks-, Gebäude- und Wohnungszählung statt zehnjährlich als Vollerhebung neu jährlich als Registererhebung mit ergänzenden Stichprobenerhebungen durchgeführt. Bis im 2014 sollen daher präzisere Erkenntnisse zur Wohnflächenentwicklung vorliegen. Frühestens ab 2014 werden auch gepoolte Daten aus Strukturhebungen des Bundes neuere Angaben zur Mietzinsentwicklung erlauben. Angaben zu Zweitwohnungen sollen über ein Projekt mit dem Einwohneramt ermöglicht werden. Zusätzlich zu diesen Erhebungen werden aber auch spezifische Untersuchungen und Abklärungen zur Erneuerung der Strategie anzustellen sein.

## **E. Vollzug**

### **Rückforderung (§ 33)**

Die Vollzugsbestimmungen von § 33 WRFG sind wesentlich, um die Einhaltung der Vorschriften im WRFG, mithin die zweckgemässe Verwendung staatlicher Leistungen sicherzustellen (Absatz 1) und den Kanton vor unberechtigter Inanspruchnahme staatlicher Leistungen zu schützen (Absatz 2).

So wird im WRFG unter anderem explizit darauf hingewiesen, dass Beiträge des Kantons ganz oder teilweise zurückgefordert werden können, falls diese nicht zweckgemäss verwendet wurden. Eine Rückforderung soll zudem möglich sein, wenn Auflagen oder Bedingungen nicht eingehalten werden.

### **Strafbestimmung (§ 34)**

Das unrechtmässige Erwirken einer staatlichen Leistung wird zudem mit Busse bedroht, ebenso die Missachtung von Auflagen, welche mit einer staatlichen Leistung allenfalls verbunden sind.

### **Besondere Bestimmungen zum Abbruch und zur Zweckentfremdung von Wohnraum (§ 35)**

#### **Zu Absatz 1**

Die Erteilung einer Bewilligung zum Abbruch von Wohnungen oder zur Zweckentfremdung von Wohnraum erfolgt künftig ausnahmslos durch das Bau- und Gastgewerbeinspektorat. Bezüglich der diesem zur Verfügung stehenden Zwangsmittel kann deshalb auf das Bau- und Planungsgesetz verwiesen werden. § 65 BPV wird jedoch entsprechend anzupassen sein, sodass künftig auch Abbrüche bzw. Zweckentfremdungen ohne Bewilligungen oder in Abweichung erteilter Bewilligungen erfasst werden. In Bezug auf das Verzeigungsrecht muss § 66 Abs. 1 lit. b BPV angepasst werden. Gleichzeitig ist die Verordnung über die Verfolgung von Straftaten im Verzeigungsverfahren (SG 257.110) abzuändern, da bisher das Präsidialdepartement für Verzeigungen nach GAZW zuständig war. Ferner wird auch das Übertretungsstrafgesetz vom 15. Juni 1978 (SG 253.100) ergänzt werden müssen (vgl. dazu die Erläuterungen zu § 38).

#### **Zu Absatz 2**

Bereits heute nimmt das Verwaltungsgericht – neben der Rechts- und Sachverhaltskontrolle – auch eine Prüfung der Angemessenheit von Entscheiden betreffend Abbruch und Zweckentfremdungen von Wohnungen bzw. Wohnraum vor (sogenannte volle Kognition).

Obschon die Baurekurskommission – welche künftig in jedem Fall als erste Rechtsmittelinstanz über Rekurse gegen Entscheide betreffend Abbruch bzw. Zweckentfremdung befinden soll – als verwaltungsunabhängige Gerichtsstanz den Gebrauch des freien Ermessens des Bau- und Gastgewerbeinspektorats uneingeschränkt überprüft, soll dem Verwaltungsgericht als zweite Beschwerdeinstanz hinsichtlich von Rekursen gegen Ab-

bruchs- und Zweckentfremdungsentscheide auch künftig ebenfalls volle Kognition zukommen. Damit kann im gesamten kantonalen Rechtsmittelverfahren den Interessen der beispielsweise von einer Zweckentfremdung betroffenen Mieterschaft Rechnung getragen werden.

Bisher (GAZW)	Neu (WRFG)
<b>§ 10. (...)</b> <sup>2</sup> Das Verwaltungsgericht hat bei Anwendung dieses Gesetzes auch den Gebrauch des freien Ermessens zu überprüfen.	<b>§ 35. (...)</b> <sup>2</sup> Das Verwaltungsgericht prüft auch die Angemessenheit von Entscheiden der Baurekurskommission betreffend Abbruch und Zweckentfremdungen.

Aufgrund von § 8 Abs. 5 des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsrechtspflege vom 14. Juni 1928 (VRPG; SG 270.100) und der Garantie des verfassungsmässigen Richters (§ 12 lit. d KV) muss dieser Umstand auf Gesetzesstufe statuiert werden.

#### **Zu den Absätzen 3 und 4**

Diese beiden Bestimmungen entsprechen den geltenden § 10 Abs. 3 und 4 GAZW, welche vom Grossen Rat – auf Vorschlag des Regierungsrates hin – im Rahmen eines Gegenvorschlages zur Abbruchinitiative beschlossen wurde und seit dem 5. Juni 1991 wirksam sind.

#### **Ausführungsbestimmungen (§ 36)**

Der Regierungsrat hat auf dem Verordnungswege auch die für den Vollzug des Wohnraumfördergesetzes erforderlichen Zuständigkeiten festzulegen und insbesondere die im Zusammenhang mit der Beanspruchung von Fördermassnahmen zu beachtenden Verfahren zu regeln.

### **F. Schlussbestimmungen**

#### **Aufhebung bisherigen Rechts (§ 37)**

Die Bewilligungspflicht für den teilweisen Abbruch von Wohnraum im Kanton Basel-Stadt wird zusammen mit dem GAZW aufgehoben. Währenddem die Bewilligungspflicht für den Abbruch von Wohnungen und die Zweckentfremdung von Wohnraum neu im WRFG statuiert wird (vgl. Massnahme 2.9 und Massnahme 2.10).

#### **Änderung bisherigen Rechts (§ 38)**

##### **Zu Ziffer 1**

Mit dieser Regelung profitieren Wohngenossenschaften von einer Senkung der Grundstückssteuer und werden dazu angeregt, zweckgebundene Rücklagen für Gebäuderenovationen zu bilden und dafür entsprechende Mietzinserhöhungen zu beschliessen.

In Anknüpfung an die frühere Regelung zum Satzprivileg bei der Grundstücksteuer in § 114 lit. c des Steuergesetzes vom 22. Dezember 1949 [altStG]) soll der Verordnungsgeber dieses Privileg nur solchen Genossenschaften zuteil werden lassen, deren Mitglieder mehrheitlich zugleich auch Mieter von Genossenschaftswohnungen sind und die zur Hauptsache für das Genossenschaftskapital aufkommen, wobei das Genossenschaftskapital maximal nur bis zu einem Prozentpunkt unter dem Zinssatz der Basler Kantonalbank für variable erste Hypotheken liegenden Satz verzinst werden darf. Weitere Voraussetzung für einen Bewertungseinschlag ist, dass der Abzugsbetrag zur Äufnung eines aus liquiden Vermögenswerten bestehenden Fonds für die Finanzierung von wertvermehrenden Investitionen (Renovationsfonds) verwendet wird. In der Verordnung wird der Abzug angemessen – beispielsweise auf 0.75% des Gebäudeversicherungswerts – zu begrenzen sein.

Die Vorschriften für die steuerliche Bewertung von Liegenschaften fallen in die Zuständigkeit des Regierungsrates (§ 46 Abs. 7 StG). Die Regelung eines Bewertungseinschlags für Renovationsrücklagen kann daher ebenfalls auf Verordnungsebene erfolgen. In § 112 Abs. 3 soll aber ein expliziter Hinweis auf die Regelungsbefugnis des Regierungsrates erfolgen.

## Zu Ziffer 2

Die vom Grossen Rat am 12. März 2008 an den Regierungsrat überwiesene Motion Jörg Vitelli und Konsorten betreffend *Handänderungssteuer von Wohngenossenschaften* (vgl. Schreiben Nr. 07.5263.01) verlangt, dass Wohngenossenschaften beim Erwerb von Wohneigentum sinngemäss gleich wie Privatpersonen mit Stockwerkeigentum behandelt werden.

Gemäss § 4 Abs. 2 lit. a des Gesetzes über die Handänderungssteuer vom 26. Juni 1996 (HStG; SG 650.100) ist der Erwerber einer ausschliesslich und während mindestens sechs Jahren selbst bewohnten Liegenschaft von der Handänderungssteuer befreit. Stattdessen wird diese teilweise auf den Veräusserer überwältzt. Um die Voraussetzungen zu schaffen für eine analoge Anwendung dieser Regelung auf die gemeinnützigen Wohnbauträger, soll § 4 Abs. 2 HStG mit einem neuen Buchstaben c ergänzt werden.

Gemäss dieser Bestimmung gilt das Steuerprivileg – bei dem die auf 1.5% reduzierte Handänderungssteuer auf den Veräusserer übergeht – für Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Sinne des Wohnraumförderungsgesetzes des Bundes vom 21. März 2003. In § 4 Abs. 2 lit. c HStG wird zudem umschrieben, welche Voraussetzungen die Wohngenossenschaften erfüllen müssen, um die Handänderungssteuerprivilegierung in Anspruch nehmen zu können. In Analogie zu § 114 lit. c altStG muss es sich um eine Genossenschaft handeln, deren Mitglieder mehrheitlich zugleich auch Mieter von Genossenschaftswohnungen sind und die zur Hauptsache für das Genossenschaftskapital aufkommen. Dabei darf das Genossenschaftskapital maximal nur bis zu einem ein Prozent unter dem Zinssatz der Basler Kantonalbank für variable erste Hypotheken liegenden Satz verzinst werden. Das steuerbare Grundstück muss zudem nach der Handänderung während mindestens sechs Jahren mehrheitlich von Genossenschaftsmitgliedern selber bewohnt werden. Dabei genügt, dass während dieser Dauer die Mehrheit der Liegenschaftsmieter zugleich auch Genossenschaftsmitglieder sind. Nicht nötig ist, dass die Liegenschaft während der ganzen Frist von denselben Genossenschaftern bewohnt wird; ein vorheriger Wegzug einzelner Genossenschafter schadet dem Privileg der Genossenschaft nicht, solange die Liegenschaft weiterhin mehrheitlich von Genossenschaftsmitgliedern bewohnt wird. Sind die Voraussetzungen für die Steuerbefreiung erfüllt, wird die Handänderungssteu-

er auf dem Liegenschaftserwerb auf 1.5% reduziert und beim Veräusserer erhoben. Veräussert eine Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus oder eine Wohngenossenschaft eine Wohnliegenschaft, um innert Jahresfrist eine Ersatzliegenschaft zu erwerben, so kann sie auch für dieses Veräusserungsgeschäft nicht besteuert werden, selbst wenn der Erwerber der veräusserten Liegenschaft diese dauernd selbst bewohnt und selber von den Handänderungssteuer entbunden ist.

### **Zu Ziffer 3**

Schliesslich ist der Tatbestand von § 86 des Übertretungsstrafgesetzes vom 15. Juni 1978 (SG 253.100) insofern zu ergänzen, als der Verstoss gegen die Vorschriften über die Zweckentfremdung von Wohnraum explizit genannt wird, da eine Zweckentfremdung auch ohne bauliche Massnahmen möglich ist.

### **Publikation und Wirksamkeit**

Erlangt das Gesetz über die Wohnraumförderung Rechtskraft – sei es aufgrund seiner Annahme als Gegenvorschlag im Rahmen der Abstimmung über die kantonale Initiative "Bezahlbares und sicheres Wohnen" oder im Rahmen einer Referendumsabstimmung im Falle des Rückzugs der Initiative, sei es zufolge Verzichts auf das Referendum nach einem Rückzug der Initiative –, bestimmt der Regierungsrat den Zeitpunkt der Wirksamkeit des WRFG.

Mit dem betreffenden Beschluss des Regierungsrates wird zugleich die Verordnung zum WRFG in Kraft gesetzt werden, einhergehend mit den weiteren – bereits zuvor erwähnten – Anpassungen des Ordnungsrechts sowie der Aufhebung der dannzumal obsoleten Verordnung über Abbruch und Zweckentfremdung von Wohnhäusern vom 5. November 1991 (SG 861.510).

## **4.3 Finanzielle Auswirkungen des Gesetzes über die Wohnraumförderung (WRFG)**

### **4.3.1 Vorbemerkungen**

Werden die vom Regierungsrat vorgesehenen Massnahmen wie vorstehend beschrieben in einem Gesetz über die Wohnraumförderung verankert, so zeitigen einige davon finanzielle Auswirkungen. Dies betrifft bestehende Massnahmen, welche ausgebaut werden, neu umzusetzende Massnahmen und zu prüfende Massnahmen.

### **4.3.2 Finanzielle Auswirkungen der neuen Massnahmen im Einzelnen**

Die finanziellen Auswirkungen werden nachfolgend entlang der Themenbereiche der Massnahmen in der Wohnraumentwicklungsstrategie (vgl. Kapitel 3.6.1) skizziert und wenn möglich geschätzt. In Einzelfällen können die finanziellen Auswirkungen durch das bestehende ordentliche Budget getragen werden.

Die nachfolgend genannten Massnahmennummern beziehen sich auf die Nummerierung in der Wohnraumentwicklungsstrategie (vgl. Kapitel 3.6.3), die Paragraphennummern auf das WRFG. Zusätzlich wird angegeben, bei welchem Departement die finanziellen Auswirkungen anfallen.

#### **Erhalt, Schaffung und Aufwertung von Wohnraum**

- Zwingende Bewilligungserteilung für Abbruch bei Schaffung von mindestens gleich viel Wohnraum, Bewilligungsfreiheit für Teilabbruch und aktualisierte Bewilligungskriterien für Zweckentfremdung (Massnahme 2.9 beim Präsidialdepartement) und Bewilligungspflicht für Abbruch und Zweckentfremdung beim Bau- und Gastgewerbeinspektorat (Massnahme 2.10 beim Bau- und Verkehrsdepartement): Mit der Bestimmung zu Abbruch (§ 7 WRFG) und Zweckentfremdung (§ 8 WRFG) von Wohnraum im WRFG und der gleichzeitigen Aufhebung des heutigen Gesetzes über Abbruch und Zweckentfremdung von Wohnhäusern (vgl. § 37 WRFG) wird der Abbruch von Wohnraum zwingend bewilligt, wenn dabei mindestens gleich viel Wohnraum geschaffen wird, der Teilabbruch bewilligungsfrei und die Kriterien zur Bewilligung von Zweckentfremdung werden aktualisiert (Massnahme 2.9). Auf Verordnungsstufe soll zudem statuiert werden, dass für die Bewilligung von Abbrüchen und Zweckentfremdungen künftig ausschliesslich das Bau- und Gastgewerbeinspektorat zuständig ist (Massnahme 2.10). Da dieses bereits heute in der überwiegenden Mehrzahl der Fälle involviert und der Beizug der Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten des Präsidialdepartements nicht mehr vorgesehen ist, führt die Inkraftsetzung des WRFG in diesem Bereich in jedem Fall zu Minderaufwand. Der Aufwand zur Beurteilung der Zweckentfremdungsgesuche muss neu vom Bau- und Gastgewerbeinspektorat getragen werden, während die Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten keine weiteren Aufgaben im vorliegenden Zusammenhang mehr zu leisten hat. Ihr oblag es, verbindliche Stellungnahmen zu Händen des Bau- und Gastgewerbeinspektorats abzugeben.

In den vergangenen Jahren (zwischen 2004 und 2007) lag die Anzahl der Gesuche für Totalabbruch zwischen 19 und 31, diejenige für Teilabbruch zwischen 55 und 80. Durch

die zwingende Bewilligungserteilung bei der Entstehung von mehr Wohnraum und die Bewilligungsfreiheit für den Teilabbruch wird die behördliche Prüfung zusätzlich vereinfacht. So muss inskünftig bei einem grossen Teil der Abbruchgesuche nur festgestellt werden, ob mit dem geplanten Bau der bestehende Wohnraum mindestens kompensiert wird. Diese Prüfung kann im ordentlichen Bewilligungsverfahren erfolgen. Sollten auch künftig gut 30 Gesuche um Zweckentfremdung und rund 25 für Totalabbruch jährlich zu behandeln sein, so entspricht dies beim Bau- und Gastgewerbeinspektorat einer notwendigen Aufstockung von rund 20 Stellenprozenten. Hierbei muss beachtet werden, dass die Erfahrung lehrt, dass gegen ablehnende Entscheide in überaus vielen Fällen das Rechtsmittel ergriffen wird. Die Vertretung eines ablehnenden Entscheides vor der Bau-rekurskommission wirkt sich aufwanderhöhend aus und muss zusätzlich zum Aufwand für Beurteilung und Entscheiderstellung hinzugerechnet werden.

Der zusätzliche Aufwand von insgesamt 20 Stellenprozenten respektive CHF 40'000 im Bau- und Verkehrsdepartement wird departementsübergreifend budgetneutral erfolgen.

- Information und Beratung zur Mobilisierung von Ausbaureserven und zur Förderung von Sanierungen (Massnahme 2.11 beim Präsidialdepartement, § 14 WRFG): Für die Durchführung dieser Information und Beratung werden externe Experten beauftragt. Es sollen maximal CHF 1'800 pro Objekt und total jährlich maximal CHF 40'000 eingesetzt werden. Dies erfordert CHF 20'000 zusätzliche Sachmittel, die andere Hälfte wird aus dem bestehenden ordentlichen Budget finanziert. Die Beauftragung und Überprüfung dieser Massnahme erfordert zudem zusätzliche Personalressourcen.
- Prüfen einer Unterstützung zukunftsgerichteter Wohnformen (Massnahme 2.16 beim Präsidialdepartement): Die Prüfung erfolgt im Rahmen des ordentlichen Budgets. Über die erforderlichen Ressourcen für die spätere Durchführung allfälliger Massnahmen kann zurzeit noch keine Aussage gemacht werden.

### **Förderung des gemeinnützigen Wohnraumangebots**

- Beratung zum Initiieren einer Projektentwicklung (Massnahme 3.2 beim Präsidialdepartement, § 10 Abs. 1 WRFG): Die bestehende Finanzierung von Erstberatungen für Neubau- und Sanierungsprojekte soll intensiviert werden, dafür sollen neu maximal CHF 20'000 eingesetzt werden. Die hierzu erforderliche Aufstockung um CHF 10'000 wird aus dem bestehenden ordentlichen Budget finanziert. Die Beauftragung und Überprüfung dieser Massnahme erfordert zudem zusätzliche Personalressourcen.
- Betriebswirtschaftliche Beratung und Ausbildung (Massnahme 3.6 beim Präsidialdepartement, § 10 Abs. 2 WRFG): Es sollen pro Fall maximal CHF 3'500 und total jährlich maximal CHF 50'000 eingesetzt werden. Dies erfordert CHF 50'000 zusätzliche Sachmittel. Die Beauftragung und Überprüfung dieser Massnahme erfordert zudem zusätzliche Personalressourcen.
- Darlehen für Projektentwicklung, mit Auflagen (Massnahme 3.4 beim Finanzdepartement, § 11 WRFG): Mit einem einmaligen, zinsvergünstigten und bedingt rückzahlbaren Darlehen des Kantons Basel-Stadt soll ein Projektentwicklungsfonds von Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz gespeist werden. Aus diesem Fonds sollen rückzahlbare Darlehen für Projektentwicklungen gewährt werden. Über die Verwendung der Mittel wird Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz entscheiden, wobei sie sich an vom Kanton vorgegebene Kriterien und Auflagen zu halten hat. Das vom Kanton gewährte Darlehen soll maximal CHF 2 Mio. betragen.
- Bürgschaften für die Bauvorhaben, mit Auflagen (Massnahme 3.5 beim Finanzdepartement, § 12 WRFG). Die finanziellen Auswirkungen dieser Massnahme im Finanzvermö-

gen können noch nicht abschliessend beurteilt werden. Sie hängen ab von der Höhe der Bürgschaften wie auch vom Ausfallrisiko. Die gesamte Hypothekensumme könnte in den nächsten 10 Jahren rund CHF 100 Mio. betragen. Analog zur Vergabe von Projektentwicklungsdarlehen ist beabsichtigt, Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz mit der Überprüfung der Voraussetzungen für allfällige Bürgschaften zu beauftragen.

- Rahmenausgabenbewilligung für den Erwerb von Arealen und Liegenschaften zugunsten des gemeinnützigen Wohnraumangebots (Massnahme 3.3 beim Finanzdepartement, § 13 Abs. 2 WRFG): Die in der Wohnraumentwicklungsstrategie vorgesehene, vom Grossen Rat zu beschliessende Rahmenausgabenbewilligung beläuft sich auf CHF 10 Mio. Bei einem geschätzten Mitfinanzierungsanteil von 20% der gesamten Kaufsumme können so langfristig Areale und Liegenschaften mit rund 100 bis 150 Wohnungen entstehen.  
Die Bearbeitung der Käufe und Baurechte erfolgt durch Immobilien Basel-Stadt. Je nach Intensität der zusätzlichen Aktivitäten sind dafür zusätzliche Personalressourcen nötig.
- Privilegierung bei der Handänderungssteuer (Massnahme 3.7 beim Finanzdepartement, § 38 Ziff. 2 WRFG). Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus sollen von der Handänderungssteuer befreit werden, wobei Genossenschaften dafür bestimmte Bedingungen erfüllen müssen. Diese Massnahme könnte Steuerausfälle von CHF 200'000 jährlich zur Folge haben.
- Bewertungseinschlag für Renovationsfondsrücklagen bei der Grundstücksteuer von Wohngenossenschaften (Massnahme 3.8 beim Finanzdepartement, § 38 Ziff. 1 WRFG): Genossenschaften profitieren unter bestimmten Bedingungen von einer Senkung der Grundstücksteuer und äufnen einen Renovationsfonds. Diese Massnahme könnte Steuerausfälle von schätzungsweise CHF 100'000 bis 200'000 jährlich zur Folge haben.

### **Unterstützung ausgewählter Bevölkerungsgruppen**

- Stiftung für günstigen Wohnraum (Massnahme 4.6 beim Departement für Wirtschaft, Soziales und Umwelt, §§ 16 – 30 WRFG): Die öffentlich-rechtliche Stiftung stellt kostengünstige Wohnungen bereit und vermietet sie an Personen, welche zum Bezug von Subjekthilfe berechtigt und bei der Wohnungssuche zusätzlich benachteiligt sind. Die Stiftung reserviert ein vom Regierungsrat bestimmtes Kontingent ihrer Wohnungen zur Belegung durch die Sozialhilfe Basel-Stadt. Für die Stiftung wird eine einmalige Ersteinlage ins Stiftungskapital in der Höhe von CHF 15 Mio. benötigt. Mit der Aufnahme von weiteren CHF 15 Mio. Fremdkapital kann sie 100 Wohnungen im einfachen Ausbaustandard zur Verfügung stellen. Die Ersteinlage ins Stiftungskapital erfolgt durch eine Widmung des Kantons Basel-Stadt.
- Förderung von Wohneigentum
- Prüfen der Förderung innovativer Formen des Wohneigentums (Massnahme 5.1 beim Präsidialdepartement, § 15 WRFG).
- Prüfen einer Information und Beratung für Baugemeinschaften (Massnahme 5.2 beim Präsidialdepartement, § 15 WRFG).

Für beide Prüfungen sind zusätzliche Personalressourcen erforderlich. Über allfällig benötigte Ressourcen für eine spätere mögliche Durchführung von Massnahmen kann zurzeit noch keine Aussage gemacht werden.

### **Koordination, Handlungsvorschläge und Öffentlichkeitsarbeit**

- Koordination operationeller Massnahmen zur Wohnraumentwicklung (Massnahme 1.1 beim Präsidialdepartement, § 32 WRFG): Die Koordination der neu umzusetzenden Massnahmen erfordert zusätzliche Personalressourcen.
- Koordination der Strategischen Planung Wohnraumentwicklung (Massnahme 1.5 beim Präsidialdepartement, § 32 WRFG): Für die Durchführung dieser neuen Massnahme werden zusätzliche Personalressourcen benötigt.
- Beobachtung Beurteilung und Handlungsvorschläge zur Wohnraumentwicklung (Massnahme 1.6 beim Präsidialdepartement, § 32 WRFG): Für die Durchführung dieser neuen Massnahme werden zusätzliche Personalressourcen benötigt.

### **4.3.3 Schlussfolgerungen**

Das vom Kanton zu gewährende bedingt rückzahlbare Darlehen an den Projektentwicklungsfonds von Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz (maximal CHF 2 Mio.), die durch den Grossen Rat zu beschliessende Rahmenausgabenbewilligung für den Erwerb von Arealen und Liegenschaften zugunsten des gemeinnützigen Wohnraumangebots (CHF 10 Mio.) und die Stiftung für günstigen Wohnraum (CHF 15 Mio.) belaufen sich auf einmalig CHF 26 – 27 Mio. Betreffend Bürgschaften könnte die gesamte Hypothekensumme in den nächsten 10 Jahren rund CHF 100 Mio. betragen. Die finanziellen Auswirkungen dieser Massnahme können noch nicht abschliessend beurteilt werden, da sie von der tatsächlichen Höhe der Bürgschaften sowie vom Ausfallrisiko abhängen.

Die wesentlichen jährlich wiederkehrenden finanziellen Auswirkungen des WRFG entstehen durch Steuerausfälle im Finanzdepartement. Sie werden aller Voraussicht nach auf CHF 300'000 bis 400'000 pro Jahr stehen kommen. Je nach Intensität der zusätzlichen Aktivitäten aufgrund der Bearbeitung der Käufe und Baurechte sind zusätzliche Personalressourcen bei Immobilien Basel-Stadt nötig. Zusätzliche Sachkosten für neue Massnahmen fallen in Höhe von CHF 70'000 bei der im WRFG genannten Fachstelle Wohnraumentwicklung (derzeit „Fachstelle Stadtwohnen“) der Kantons- und Stadtentwicklung im Präsidialdepartement an. Zudem benötigt diese Fachstelle für die Durchführung und Steuerung der neuen eigenen Massnahmen und zur Koordination derjenigen der anderen Departemente zusätzliche Personalressourcen in der Höhe von voraussichtlich 80 Stellenprozenten (CHF 130'000).

Allfällige Massnahmen, welche aufgrund der Prüfung verschiedener Fragestellungen zu einem späteren Zeitpunkt empfohlen werden, können hinsichtlich ihrer finanziellen Auswirkungen noch nicht eingeschätzt werden.

Den Kosten steht ein wesentlicher Nutzen gegenüber. Die Ausrichtung des WRFG auf gesellschaftliche, ökologische und ökonomische Nachhaltigkeit ist wichtig für die langfristige Prosperität des Kantons und für die Lebensqualität seiner Einwohnerschaft. Dabei tragen die Massnahmen des WRFG dazu bei, die Wohnbedürfnisse der ganzen Bevölkerung möglichst gut und günstig zu befriedigen und insbesondere familiengerechten Wohnraum zu schaffen und zu erhalten. Nicht zuletzt wird gerade durch die gezielte Förderung des gemeinnützigen Wohnraumangebots auch die umfangreiche Eigenleistung der Bewohnerinnen und Bewohner unterstützt. Die Förderung von günstigem Wohnraum führt dazu, dass der Kanton tendenziell weniger Leistungen im Bereich der Mietzinsbeiträge erbringen muss.

## **5.       Stellungnahmen des Finanz- und des Justiz- und Sicherheitsdepartements**

Das Finanzdepartement hat diese Vorlage gemäss § 8 des Gesetzes über den kantonalen Finanzhaushalt (Finanzhaushaltsgesetz) vom 14. März 2012 geprüft.

Zudem wurden die Formalitäten für die Aufnahme des vorliegend unterbreiteten Gesetzes über die Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz; WRFG) in die kantonale Gesetzesammlung vom Justiz- und Sicherheitsdepartement geprüft.

### **Beilagen:**

Beilage A   Bericht über das Vernehmlassungsverfahren.....112

## **Beilage A: Bericht über das Vernehmlassungsverfahren**

Alle hier verwendeten Kapitelverweise beziehen sich auf Teil **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** des Hauptdokuments.

### **A.1. Teilnahme an der Vernehmlassung**

Die Wohnraumentwicklungsstrategie sowie der Ratschlag und der Entwurf WRFG wurden gemeinsam in Vernehmlassung gegeben. Daher umfasste die Vernehmlassung folgende Dokumente:

- Bericht zur kantonalen Strategie zur Wohnraumentwicklung für 2011 – 2016 sowie Ratschlag und Entwurf für ein Gesetz über die Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz, WRFG)
- Entwurf für ein Gesetz über die Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz, WRFG)
- zusätzlich eine Zusammenfassung der Vorlage

Die Vernehmlassung fand vom 1. April 2011 bis zum 15. August 2011 statt. Es liessen sich folgende 39 Teilnehmer vernehmen:

#### **Gebietskörperschaften**

- Gemeinde Bettingen, Gemeinderat
- Gemeinde Riehen, Gemeinderat
- Kanton Basel-Landschaft, Finanz- und Kirchendirektion
- Kanton Basel-Landschaft, Regierungsrat

#### **Politische Parteien**

- Basler FDP.Die Liberalen (FDP)
- BastA!
- Christliche Volkspartei Basel-Stadt (CVP)
- Evangelische Volkspartei Basel-Stadt (EVP)
- Grüne Partei Basel-Stadt (Grüne)
- Junges Grünes Bündnis Nordwest
- Jungfreisinnige Basel-Stadt
- Liberal Demokratische Partei (LDP)
- Sozialdemokratische Partei Basel-Stadt (SP)

#### **Gemeinnützige Wohnbauträger**

- Stiftung Edith Maryon
- Stiftung Habitat
- Wohnstadt – Bau- und Verwaltungs-Genossenschaft

#### **Verbände und Interessenorganisationen**

- Anwohnerinnen-Gruppe Amerbachstrasse
- Baslerbauforum
- Beirat Logis Bâle, Timothy Nissen
- Bund Schweizer Architekten, Ortsgruppe Basel (BSA)
- Gesellschaft für das Gute und Gemeinnützige Basel (GGG)
- Gewerbeverband Basel-Stadt

- Handelskammer beider Basel (HKBB)
- Hausverein Nordwestschweiz
- Hauseigentümergebund Basel-Stadt (HEV)
- IG 60+
- IG Wohnen
- Komitee Heb Sorg zum Glaibasel
- Mieterinnen- und Mieterverband Basel (MV)
- Neutraler Quartierverein Unteres Kleinbasel (NQV UKB)
- Pro Natura Basel
- Schwarzer Peter, Verein für Gassenarbeit
- Schweizer Ingenieur- und Architektenverein Basel (SIA)
- Schweizerischer Verband für Wohnungswesen, Regionalverband Nordwestschweiz (SVW; heute Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz)
- Seniorenkonferenz Basel-Stadt
- Trägerverein Stadtteilsekretariat Kleinbasel
- Verband der Immobilienwirtschaft beider Basel (SVIT)
- Verein Studentische Wohnvermittlung (WoVe)
- Wohnstiftung für Studierende

## **A.2. Zusammenfassung der Stellungnahmen und Haltung des Regierungsrates dazu sowie Anpassungen an der Vorlage**

Die Vernehmlassung wurde rege zur Meinungsäusserung genutzt. Dies ist sehr erfreulich und für den weiteren Prozess wertvoll.

Alle eingegangenen Stellungnahmen füllten zusammen über 170 Seiten. Es wurden über 400 Voten identifiziert und analysiert. Aufgrund der grossen Menge können nicht alle Wortmeldungen aufgegriffen und gewürdigt werden. Zur besseren Übersicht wurden **zentrale Themenblöcke** gebildet, welche die wichtigsten Forderungen abdecken. Das Kapitel gliedert sich nach diesen Themenblöcken.

Nach einem kurzen Überblick werden die konkreten Anregungen der Stellungnehmer jeweils in kurzer Form wiedergegeben (mittels kursiver Schrift hervorgehoben) und mit Begründungen ergänzt. Wie bereits erläutert, besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit. Es handelt sich um eine Auswahl und um einen vereinfachenden Zusammenzug. Zudem wird in der Tendenz ein zu negatives Bild wiedergegeben. Naturgemäss erhalten sowohl in der Vernehmlassung als auch bei der Auswertung kritische Aspekte mehr Gewicht als Zuspruch. Dies gilt es bei der Interpretation zu berücksichtigen.

Den Aussagen der Stellungnehmer folgen die Haltung des Regierungsrates (mittels kursiver Schrift hervorgehoben) mit Begründungen sowie die daraus resultierenden Anpassungen an der Vorlage.

Die abschliessend erwähnten resultierenden Anpassungen an der Wohnraumentwicklungsstrategie und am WRFG wurden bereits eingearbeitet. Sie sind insbesondere in die Kapitel 3.6.3 (Massnahmenbeschreibungen), 3.7.1 (Konzept Rahmenausgabenbewilligung), 3.7.2 (Konzept Stiftung) und 4.2 (Kommentar WRFG) eingeflossen.

## **A.2.1. Grundsätzliches zu Wohnraumentwicklungsstrategie und WRFG**

### **A.2.1.1 Notwendigkeit einer Wohnraumentwicklungsstrategie und eines WRFG**

Die Wohnraumentwicklungsstrategie sowie das WRFG werden – zumindest im Grundsatz – von vielen Stellungnehmern begrüsst. Explizit geäussert haben dies der BSA, die CVP, die Gemeinde Riehen, die IG Wohnen, der NQV UKB, die Pro Natura, die Seniorenkonferenz, der SIA, die SP, das Stadtteilsekretariat Kleinbasel, die Stiftung Habitat, der SVW und die Wohnstadt.

Den Stellungnehmern zufolge ist eine langfristige Förderung des Wohnraums im Kanton notwendig. Sie begrüssen daher, dass sich der Regierungsrat strategische Gedanken zur Wohnraumentwicklung macht. Insbesondere die breit angelegte Darstellung der Ausgangslage wird positiv hervorgehoben. Die Wohnraumentwicklungsstrategie enthält wertvolle Aufschlüsse bezüglich der künftigen Wohnraumentwicklung. Auch der Gesetzesentwurf wurde von den Stellungnehmern positiv aufgenommen. Es wird unterstützt, klare Zielrichtungen auf Gesetzesebene festzuschreiben.

Einige Stellungnehmer jedoch fordern einen vollständigen Verzicht auf das WRFG. Dahingehend äusserten sich die BastAI, die EVP, die FDP, der Gewerbeverband, der HEV, die HKBB, die Jungfreisinnigen, die LDP, der MV und der SVIT.

### **Anregungen und Begründungen der Stellungnehmer**

*Auf das WRFG ist gänzlich zu verzichten. Stattdessen soll die Wohnraumentwicklung auf Basis der existierenden Gesetzgebung umgesetzt werden. Gegebenenfalls sind dafür bestehende Regelungen anzupassen.*

Die Wohnraumentwicklung müsse sich auf Basis der existierenden Gesetzgebung umsetzen lassen. Bestehende Regelungen könnten nötigenfalls angepasst werden, insbesondere im GAZW. Die Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus liesse sich in einem anderen Gesetz regeln, beispielsweise analog der Förderung von baulichen Massnahmen im Energiebereich.

Die Führung der Verwaltung sei Sache der Regierung und darin solle sie flexibel sein. Daher solle die Organisation der „Fachstelle Wohnraumentwicklung“ auf Gesetzesebene gar nicht geregelt werden, sondern dies informell durch die Regierung erfolgen.

Wenn auf das WRFG nicht verzichtet würde, erwarten einige der Votanten explizit eine umfassende Überarbeitung des WRFG.

Als Ansatzpunkte wurden beispielsweise genannt: Klärung des Umgangs mit dem zunehmenden Wohnflächenverbrauch, keine Beschränkung auf gute Rahmenbedingungen für private Investoren, aktivere Rolle der öffentlichen Hand im Bereich des gemeinnützigen respektive sozialen Wohnungsbaus.

### **Haltung des Regierungsrates und Folgerungen**

*An der Wohnraumentwicklungsstrategie sowie am WRFG wird festgehalten. Wie in den nachfolgenden Kapiteln erläutert, werden aber einige Punkte überarbeitet.*

Es ist wohl richtig, dass der Erlass eines separaten Wohnraumförderungsgesetzes nicht die einzige Möglichkeit ist, die vom Regierungsrat beschlossenen Massnahmen der Wohnraumentwicklungsstrategie rechtlich zu verankern. Nach dem Willen des Regierungsrates soll mit dem WRFG aber zum Ausdruck gebracht werden, welche Bedeutung der Wohnraumförderung im Kanton Basel-Stadt zuerkannt wird und wie diese verwirklicht werden soll.

#### **A.2.1.2 Ausformulierung des WRFG**

Einige Stellungnehmer stören sich an der mangelnden Präzision des WRFG, das den Charakter eines Rahmengesetzes hat. Dahingehend äusserten sich der Hausverein, der HEV, die HKBB, der MV, der Schwarze Peter, die Seniorenkonferenz, die SP und der SVW.

#### **Anregungen und Begründungen der Stellungnehmer**

*Das WRFG soll deutlich detaillierter und präziser ausformuliert werden. So wird z. B. mit den vielen „kann“-Formulierungen die Verbindlichkeit des Gesetzes abgeschwächt, daher sollten sie durch spezifischere Ausdrücke ersetzt werden.*

Die Vorlage lasse viel offen und sei stellenweise unverbindlich formuliert. Im Widerspruch dazu seien die Strafbestimmungen (vgl. § 34 WRFG) und die Änderung des Gesetzes über die Handänderungssteuer (vgl. § 38 WRFG) sehr detailliert ausformuliert. Als Konsequenz sei abzusehen, dass die Ausführungsbestimmungen mittels Verordnungen und weiteren Gesetzen nachgereicht werden müssten.

#### **Haltung des Regierungsrates und Folgerungen**

*Der Charakter des WRFG als Rahmengesetz wird beibehalten. Wo es möglich und sinnvoll ist, werden die Bestimmungen aber präzisiert. Konkret werden einige „kann“-Formulierungen durch „tut“-Formulierungen ersetzt. Die „Generalklausel“ in § 5 WRFG bleibt bestehen.*

Die Form eines Rahmengesetzes ist zweckmässig. Die konkrete Ausgestaltung kann bedarfsweise im Gesetzeskommentar oder auf Verordnungsstufe geregelt werden. Dies erlaubt eine flexiblere Wohnraumentwicklung, indem einfacher auf künftige Entwicklungen und Erkenntnisse reagiert werden kann.

In der Folge werden einige Bestimmungen weiterhin als „Kann“-Gebote formuliert. Ausgewählte Bestimmungen werden aber bereits auf Gesetzesesebene präzisiert. Damit wird den zugrundeliegenden Massnahmen mehr Nachdruck verliehen.

Die Generalklausel in § 5 WRFG ist nicht eine Kompetenzdelegationsnorm an den Regierungsrat. Sie enthält einen Auftrag an die jeweils zuständige Behörde (Gesetz- oder Verordnungsgeber oder Verwaltungsbehörden), Investitionen in den Neu-, Um- und Ausbau sowie die Sanierung von Wohnraum im Rahmen ihrer Kompetenzen zu fördern. Einige Massnahmen werden bereits (teilweise) umgesetzt, z.B. durch Immobilien Basel-Stadt im Rahmen des 8-Punkte-Programms (aufgrund des Auftrages zur Verwaltung des Finanzvermögens) oder durch das AUE mittels Beiträgen an die Sanierung von Altbauten (gestützt auf das Energiegesetz). Andere Massnahmen müssen durch den Gesetzgeber (bzw. den Verordnungsgeber) in der jeweils relevanten Gesetzgebung erst noch verankert werden, wie beispielsweise die Massnahme 2.13 (Ressourcenschonende oder Emissionsfreie Ersatzbauten) in der Energiegesetzgebung. Auch für weitere Fördermassnahmen, welche im Rahmen der Fortentwicklung der Wohnraumentwicklungsstrategie künftig erarbeitet und

beschlossen werden, müssen im WRFG oder einem anderen Erlass die erforderlichen rechtlichen Grundlagen gegebenenfalls noch geschaffen werden.

**Resultierende Anpassungen Wohnraumentwicklungsstrategie/WRFG:** Im WRFG wurden ausgewählte „kann“-Formulierungen durch verbindlichere Formulierungen ersetzt, insbesondere in:

- § 1 Abs. 4 WRFG (alt) zu § 2 Abs. 2 WRFG (neu)
- § 8 Abs. 3 WRFG (alt) zu § 10 Abs. 2 WRFG (neu)

## **A.2.2. Abbruch und Zweckentfremdung von Wohnraum (GAZW)**

### **A.2.2.1 Bewilligungspflicht für Abbruch von Wohnraum**

Die Abschaffung des GAZW zieht eine ersatzlose Aufhebung der Bewilligungspflicht für Abbruch von Wohnraum nach sich (Massnahme 2.9), wohingegen die Bewilligungspflicht für Zweckentfremdung beibehalten und ins WRFG überführt werden soll. Die Aufhebung der Bewilligungspflicht für Abbruch unterstützen explizit die CVP, die FDP, die Gemeinde Riehen, der Hausverein, der HEV, die HKBB, die Jungfreisinnigen, die LDP, der SIA, der SVIT und die Wohnstadt.

Jedoch gab es auch Voten für eine Beibehaltung der Bewilligungspflicht für Abbruch von Wohnraum. Dahingehend äusserten sich die IG Wohnen, der MV, das Junge Grüne Bündnis, der NQV UKB, das Stadtteilsekretariat Kleinbasel, die Seniorenkonferenz, die SP und der SVW. Der MV drohte gar das Referendum an und reichte zwischenzeitlich die Initiative „Bezahlbares und sicheres Wohnen für alle!“ ein, die einen umfassenden Schutz vor Abbruch und Zweckentfremdung von bezahlbaren und preisgünstigen Mietwohnungen fordert.

### **Anregungen und Begründungen der Stellungnehmer**

*Auf eine Bewilligungspflicht für vollständigen und teilweisen Abbruch von Wohnraum darf nicht verzichtet werden. Reformen hingegen sollen geprüft werden.*

Obwohl unter dem GAZW bloss wenige Abbruchbewilligungen verweigert worden seien, seien doch dank ihm viele Häuser gepflegt worden und ganze Strassenzüge gut erhalten geblieben. Wohnraum werde mit zunehmendem Alter in der Regel günstiger. Ohne Bewilligungspflicht bestehe die Gefahr der Vernichtung von preisgünstigem (und gleichzeitig qualitativ gutem) Wohnraum und damit die Gefahr der Verdrängung finanzschwacher Mietergruppen. Die Bewilligungspflicht verringere das Verdichtungspotenzial nicht, sondern erlaube vielmehr die Erteilung von Bewilligungen gerade dort, wo mehr Wohnraum für Familien entstehen soll. Dass die Aufhebung der Bewilligungspflicht automatisch zu mehr und günstigem Wohnraum führe, sei eine unbewiesene Behauptung. Gerade in einer Situation der Marktüberhitzung könne eine Aufhebung der Bewilligungspflicht die Immobilienspekulation begünstigen.

Beispiele für Reformmöglichkeiten seien:

- Bestimmte Teilabbrüche könnten von der Bewilligungspflicht ausgenommen werden.
- Im Falle eines Zuwachses von Wohnraum bei einem Ersatz-Neubau sollte die Bewilligung erteilt werden.

- Das Verfahren könnte vereinfacht werden, z.B. analog der Bewilligung von Zweckentfremdung.

### **Haltung des Regierungsrates und Folgerungen**

*Das GAZW soll nicht vollständig aufgehoben werden, sondern revidiert und in zeitgemässer Form ins WRFG überführt werden. So wurde die Massnahme 2.9 geändert und lautet neu "zwingende Bewilligungserteilung für Abbruch bei Schaffung von mindestens gleich viel Wohnraum, Bewilligungsfreiheit für Teilabbruch und aktualisierte Bewilligungskriterien für Zweckentfremdung".*

Im Gegensatz zum geltenden Recht (GAZW), wo eine Abbruchbewilligung bei der Schaffung von "...wesentlich mehr Wohnraum..." erteilt werden *kann*, soll die zuständige Behörde zukünftig – vorbehaltlich der Einhaltung der nutzungsplanerischen Vorschriften zum Wohnanteil - dazu verpflichtet werden, wenn im Zuge des Abbruchs gleich viel oder mehr Wohnraum entsteht. Damit sollen - wie im Grundsatz des WRFG formuliert - die Investitionen in Um-, Neu- und Ausbau sowie Sanierungen gefördert werden. Die Mobilisierung und effiziente Nutzung der Ausbaureserven im Bestand wird erleichtert, was unter anderem zur erwünschten Verdichtung des Siedlungsgebietes beiträgt. Ferner hat die neue Formulierung eine grössere Rechts- und Planungssicherheit für die Gesuchsteller zur Folge.

Damit auch viele sanierungsbedürftige Bauten, die bereits an der Grenze der Ausnutzungsziffer liegen oder diese gar überschreiten von der Bewilligungsprivilegierung profitieren soll auch eine Bewilligung erteilt werden, wenn das zulässige Mass der baulichen Nutzung in einem städtebaulich sinnvollen Rahmen ausgeschöpft wird und der Anteil der Wohnnutzung gleich bleibt.

Künftig nicht mehr unter die Bewilligungspflicht soll der Teilabbruch fallen. Die überwiegende Mehrheit der Teilabbruchgesuche betrifft Veränderungen des Grundrisses oder Wohnungszusammenlegungen. Diese würden künftig immer bewilligt, da der Umfang des Wohnraums dadurch nicht reduziert wird. Der mit einem Bewilligungsverfahren verbundene Aufwand wäre somit in keiner Weise gerechtfertigt. Zudem wird durch die Bewilligungsfreiheit von Teilabbrüchen die Zusammenlegung von kleinen Wohnungen zu grösseren und (im Vergleich zu Neubauten) günstiger Wohnungen gefördert. Von diesen Zusammenlegungen profitieren nicht zuletzt auch Familien.

Neu sollen zudem die heute immer stärker verbreiteten wohnverwandten Nutzungen, insbesondere das betreute Wohnen und die Kindertagesstätte explizit von der Bewilligungspflicht für Zweckentfremdung ausgenommen werden. In Anbetracht der Zielsetzung, künftig sämtlichen Wohnraum vor Verdrängung zu schützen, soll gleichzeitig auch im Rahmen der Zweckentfremdung auf eine privilegierte Behandlung von Einfamilienhäusern verzichtet werden.

Die Aussage, das GAZW habe zur Pflege der Liegenschaften beigetragen, widerspricht den Erfahrungen des Kantons. Das GAZW bezweckt, günstigen Wohnraum zu erhalten. Als Konsequenz wurden sinnvolle Investitionen, die aufgrund der Wertvermehrung eine Verteuerung bewirken würden, eher verhindert. Darunter litt oftmals auch die Pflege von Gebäuden. Zwar enthält das GAZW eine Klausel, wonach ein schlechter Gebäudezustand nicht als Bewilligungsgrund für einen Abbruch dienen kann, wenn er auf mangelnden Unterhalt zurückzuführen ist. Diese Klausel führte aber lediglich dazu, dass schlecht erhaltene Gebäude weiter stehen blieben; Investitionen – und damit die Pflege von Liegenschaften – wurden damit nicht gefördert.

Je länger Wohnraum besteht, desto relativ günstiger wird er; normale Unterhaltsinvestitionen vorausgesetzt. Dies wird oft als Argument für die Bewilligungspflicht angeführt. Eine Aktivierung der Bautätigkeit würde jedoch langfristig über den Mengeneffekt auch eine relative Preisentlastung bewirken. Ein Grossteil der Neubauten bedient nicht das Luxus- sondern das mittlere Preissegment, das den Grundstock für künftige preiswerte Wohnungen bildet.

Eine gewisse Spekulationsgefahr ist zwar auch in Basel nicht auszuschliessen; aufgrund der zu erwartenden Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt dürfte diese aber im Vergleich mit anderen Städten vorderhand eher gering sein. Ausserdem wird die Spekulation durch die Grundstückgewinnsteuer mit ihren hohen Zuschlägen bei kurzfristigem Liegenschaftsbesitz wirksam erschwert. Die Grundstückgewinnsteuer gilt sowohl für Privatpersonen wie auch für Unternehmen (sog. monistisches System). Sie wurde 1994 eingeführt und hatte die Bekämpfung der Spekulation zum Ziel.

**Resultierende Anpassungen Wohnraumentwicklungsstrategie/WRFG:** Eine Bewilligung von Abbruch wird erteilt, wenn dadurch mehr Wohnraum entsteht oder wenn das zulässige Mass der baulichen Nutzung in einem städtebaulich sinnvollen Rahmen ausgeschöpft wird und der Anteil der Wohnnutzung gleich bleibt (§ 7 Abs. 3 WRFG)

#### **A.2.2.2 Bewilligungsinstanz Zweckentfremdung von Wohnraum**

Die Bewilligung für Zweckentfremdung soll künftig ohne Einbezug der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten (SSM) erfolgen (vgl. Massnahme 2.10). Einzelne Stellungnehmer heissen dies explizit gut.

Damit würde das Bau- und Gastgewerbeinspektorat alleinige Bewilligungsinstanz, was folgende Stellungnehmer kritisierten: die Grünen, das Junge Grüne Bündnis, der NQV UKB, der MV, die SP, das Stadtteilsekretariat Kleinbasel und der SVW.

#### **Anregungen und Begründungen der Stellungnehmer**

*Das Bau- und Gastgewerbeinspektorat soll weiterhin nicht die alleinige Bewilligungsinstanz für den Abbruch und die Zweckentfremdung von Wohnraum sein. Die Beurteilung hat durch eine neutrale Instanz wie die sozialpartnerschaftlich zusammengesetzte Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten zu erfolgen. Im Minimum sollte diese mitentscheiden können. Zudem sollten Mieterinteressen in der Baurekurskommission vertreten sein.*

Die Kontrolle über Wohnungsumwandlungen in Büro- oder Geschäftsraum solle nicht von der sozialpartnerschaftlich zusammengesetzten Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten zum Bau- und Gastgewerbeinspektorat wechseln, da dieses eher als zu nahe an den Bauherrschaften empfunden werde. Des Weiteren sei zu überdenken, ob die neue „Machtfülle“ bei der baubewilligenden Behörde wirklich zielführend sei.

#### **Haltung des Regierungsrates und Folgerungen**

*Am vereinfachten Bewilligungsverfahren für Abbruch und Zweckentfremdung durch einen Verzicht auf Einbezug und Anhörung der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten (SSM) wird festgehalten. Neu soll das Bau- und Gastgewerbeinspektorats alleinige Bewilligungsinstanz sein (vgl. Massnahme 2.10).*

Die Zusammenführung aller für eine Baubewilligung notwendigen Verfahren beim Bau- und Gastgewerbeinspektorat ist sinnvoll und eine wesentliche Erleichterung für die Bauherrschaften. Die staatliche Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten wird dadurch nicht geschwächt, sondern kann sich vermehrt ihren Kerntätigkeiten widmen.

Das Bau- und Gastgewerbeinspektorat ist in der Beurteilung von Gesuchen nicht frei, sondern hat sich an die im WRFG enthaltenen Kriterien zu halten. Auch in Fällen mit Ermessensspielraum ist das Bau- und Gastgewerbeinspektorat verpflichtet, eine Interessenabwägung so vorzunehmen, dass den Zielen des WRFG entsprochen wird, insbesondere der Erhaltung und Schaffung von Wohnraum. Die Rekursmöglichkeiten gegen Bewilligungsentscheide bleiben bestehen, wobei beide Rekursinstanzen über volle Kognition verfügen.

Die Baurekurskommission (BRK) beurteilt grossmehrheitlich Bauentscheide, die nicht in Zusammenhang mit dem GAZW stehen. Eine ständige Vertretung der Mieterinteressen in der BRK ist daher nicht angebracht. Möglich wäre hingegen ein fallweiser Beizug eines Experten für Wohnfragen. Hierzu stellt sich allerdings die Frage, ob nicht besser gleich zwei Experten beigezogen würden, einer mit Mieter- und einer mit Eigentümerperspektive. Die Praxis der letzten Jahre zeigt, dass die BRK die Einzelfälle jeweils gewissenhaft prüft und nicht pauschal urteilt. Zudem ist sie als Gericht neutral und an die Gesetzgebung gehalten. Daher kann auf einen Beizug von Experten im Bereich Wohnnutzung verzichtet werden.

#### **A.2.2.3 Eindämmung der Prostitution im Rahmen der Bewilligungspflicht für Zweckentfremdung von Wohnraum**

Die Anwohnerinnen-Gruppe Amerbachstrasse, das Komitee Heb Sorg zum Glaibasel und der Trägerverein Stadtteilsekretariat Kleinbasel brachten das Anliegen vor, das WRFG zur Eindämmung der Prostitution in Wohnquartieren zu nutzen.

#### **Anregungen und Begründungen der Stellungnehmer**

*Als Zweckentfremdung muss auch die gewerbsmässige tage- oder wochenweise Vermietung von Wohnungen und Appartements gelten. Zudem ist die Bewilligungspflicht bei Berufsausübung in Wohnräumen nur dann aufzuheben, wenn die Nutzung ohne nennenswerten Publikumsverkehr und ohne nennenswerte Immissionen für die Nachbarschaft erfolgt.*

Das Problem der Zweckentfremdung von Liegenschaften zum Zwecke der Prostitution akzentuierte sich erneut. Anwohner würden unter deren Immissionen von Wohnungen in Prostitutions-Liegenschaften leiden, die nicht eigentlichen Wohnzwecken dienen würden. Erfahrungen würden zeigen, dass die geltenden rechtlichen Grundlagen zu wenige Eingriffsmöglichkeiten bieten würden.

#### **Haltung des Regierungsrates und Folgerungen**

*Eine Anpassung der Bewilligungspflicht für Zweckentfremdung von Wohnraum zur Eindämmung von Prostitution ist nicht notwendig.*

Die unterbreiteten Regelungsvorschläge verunmöglichen eine klare Abgrenzung zu unproblematischen gewerblichen Nutzungen und würden somit zu einer generellen Einschränkung der Gewerbefreiheit in Wohnzonen führen. Für Basel ist es beispielsweise wichtig, dass Wohnungen ohne bürokratische Hürden auch für kurze Zeit vermietet werden können.

Die Umnutzung von Wohnraum zwecks Ausübung der Prostitution ist auch ohne weitere Ergänzung des WRFG bewilligungspflichtig. Die Bewilligungsbehörde kann und wird insbesondere gestützt auf § 8 Abs. 4 WRFG, wonach bei der Beurteilung eines Zweckentfremdungsgesuches das im betroffenen Quartier verträgliche Mass gewerblicher Nutzung zu berücksichtigen ist, der Problematik aber ausreichend Rechnung tragen können und derartige Zweckentfremdungen von Wohnraum nach Möglichkeit nicht bewilligen. Auch untersteht die Zweckänderung von Bauten in Gewerbe mit entsprechendem Publikumsverkehr und Immissionen der Baubewilligungspflicht (§ 26 BPV).

### **A.2.3. Schaffung zusätzlichen Wohnraums**

#### **A.2.3.1 Umnutzung von Büro-, Gewerbe- und Verwaltungsflächen in Wohnraum**

Es wurde die Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch die Förderung der Umnutzung von Büro-, Gewerbe- und Verwaltungsflächen in Wohnraum eingebracht. Diesbezüglich äusseren sich die Grünen, die SP und die Stiftung Habitat.

#### **Anregungen und Begründungen der Stellungnehmer**

*Der Umbau von Büro- und Gewerbeflächen in Wohnraumflächen könnte durch den Kanton mittels aktiver Massnahmen unterstützt werden. Mögliche Massnahmen sind zu prüfen.*

Seit einigen Jahren wachse der Leerstand im Industrie- und Bürobereich kontinuierlich an und eine Trendwende sei angesichts der Wirtschaftslage wenig wahrscheinlich. Überall dort, wo günstige Voraussetzungen herrschen, solle daher Gewerbe- bzw. Büroraum in Wohnraum umgenutzt werden.

Alleine im Jahr 2010 weise die kantonale Statistik rund 140'000 m<sup>2</sup> Büroleerstand aus. Obwohl die Zahl nur eine Momentaufnahme sei, habe sie als Grössenordnung durchaus Relevanz. Würde die Hälfte der Leerstände zu Wohnfläche umgenutzt, mit einem "Konsum" von 40 m<sup>2</sup> pro Person, entstünde Wohnraum für 1'750 Personen. Stattdessen stände die Fläche derzeit leer.

Eine Variation dieser Idee hinsichtlich vom Kanton selbst genutzter Gebäude, brachten die FDP und die LDP ein:

*Alle staatlichen Verwaltungsflächen und Areale sollen hinsichtlich deren Eignung für höherwertigen Wohnraum überprüft werden. Für neuen Wohnraum geeignete Flächen sind für Wohnnutzungen freizugeben und im Gegenzug die Verwaltungsstellen an die Peripherie zu verlegen.*

Insbesondere die diversen Verwaltungsbüros und Dienststellen in ehemaligen Villengebäuden könnten sich für eine Umnutzung in luxuriösere Wohnungen durchaus eignen. Diesen Gedanken weiterführend, stelle sich die Frage, ob im Bereich des Dreispitzareals, bezüglich welchem sich die Verwaltung bereits seit Jahren mit Planungs- und Umnutzungsfragen befasse, eine Verwaltungszentrale eingerichtet werden solle. Mit solchen Lösungsansätzen könne man den Anliegen der Schaffung von mehr höherwertigem Wohnraum sowie dem Anliegen des Erhalts der sozial gewachsenen Quartiere gerecht werden.

## Haltung des Regierungsrates und Folgerungen

*Möglichkeiten zur Unterstützung der Umnutzung von Büro- und Gewerbeflächen in Wohnraum sollen geprüft werden. Wichtig ist, dass Büro- und Gewerbenutzungen nicht verdrängt, sondern bestehende Überangebote umgenutzt werden.*

In der Stadt Basel besteht auf absehbare Zeit ein Überhang an Büro- und Gewerbeflächen. Als Reaktion auf die Vernehmlassung wurde eine erste Analyse der Potenziale für eine Umnutzung derselben in Wohnraum durchgeführt (inkl. mögliche Fördermassnahmen). Demnach besteht in den nächsten 15 Jahren in der Stadt Basel ein Potenzial von maximal 600 Wohnungen. Ca. 200 davon sind in der Berechnung der Entwicklungspotenziale bis 2030 in der Mobilisierung kleinteiliger Ausbaureserven bereits enthalten. Damit resultiert ein spezifisches Potenzial von 400 Wohnungen (800 Einwohneräquivalente) aus Umnutzungen. Ein substantieller Teil dieser Flächen resultiert aus der Freigabe von Büroraum aufgrund der Konzentration von Arbeitsplätzen in neuen Gebäuden der Firmen Roche und Novartis. Der Fokus liegt auf der Förderung der Umnutzung durch die Liegenschaftseigentümer. Mögliche zu prüfende Fördermassnahmen des Kantons sind:

- Informationskampagne, um auf Möglichkeiten und Chancen von Umnutzungen aufmerksam zu machen
- Direkte Kontaktaufnahme mit Eigentümern
- Datenbank / Liste mit aktuell oder in absehbarer Zeit leerstehenden Objekten
- finanzielle Anreize für Eigentümer (evtl. auch gebunden als umfassende Beratung)

Das Freispielen von durch die kantonale Verwaltung genutzten Büroraums zugunsten von Wohnraum ist bereits seit längerem eine Zielsetzung des Regierungsrates. Sie konnte z.B. bereits bei der Verlegung des Erziehungsdepartements vom Münsterplatz an die Leimenstrasse erfolgreich umgesetzt werden.

**Resultierende Anpassungen Wohnraumentwicklungsstrategie/WRFG:** Die Strategie wird mit einer zusätzlichen Massnahme zur Prüfung einer Information und Beratung zur Unterstützung der Umnutzung von Büro- und Gewerbeflächen zu Wohnraum ergänzt (Massnahme 2.14).

Zusätzlich zur Umnutzung von Büro- und Gewerbeflächen erfolgt im Rahmen von Arealentwicklungsprojekten zu den Gebieten Dreispitz und Hafen Kleinbasel eine teilweise Öffnung von Industriezonen zugunsten von neuem Wohnraum.

### A.2.3.2 Grossflächiges Aufzonen

Von Seiten der BastA!, der CVP und des SIA wurde eine Idee eingebracht, welche sich mit der Schaffung von neuem Wohnraum befasst.

#### Anregungen und Begründungen der Stellungnehmer

*Durch grossflächiges Aufzonen im Rahmen der Nutzungsplanung soll zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.*

Aufgrund der aktuell tiefen Leerstandsquote müsse der Kanton die Schaffung von Wohnungen viel aktiver fördern. Lange sei die Baulandnutzung durch den Kanton möglichst tief gehalten worden. Heutzutage sei Verdichtung aber unumgänglich, da Gebiete mit Wohnbaupotenzial dünn gesät seien. Aufzonungen würden zusätzlichen Wohnraum ermöglichen und

Investitionsanreize schaffen. Ein Ersatzneubau sei oft erst dann rentabel, wenn mehr Nutzung zulässig sei. Weiter seien kleinflächige Aufzonungen im Bestand nur wenig sinnvoll, da dies aufgrund der Eigentumsstruktur oft langwierig sei. Mittelfristig resultieren allenfalls eine Vergrösserung bestehender Wohnungen und ein bescheidener Zuwachs an neuen Wohnungen.

### **Haltung des Regierungsrates und Folgerungen**

*Der Kanton verfolgt weiterhin die Strategie, die Nutzungspotenziale in erster Linie räumlich differenziert und nicht grossflächig zu erhöhen. Derartige Aufzonungen erfolgen mit konkretem Projektbezug über das bewährte Mittel der Bebauungspläne.*

Diese Strategie ist erfolgversprechend, da ein beträchtlicher Teil des Wohnraum-Entwicklungspotenzials auf der kleinteiligen Verdichtung im Bestand beruht. Zudem beinhaltet auch der bestehende Zonenplan kleinteilige Ausbaureserven vor allem in den äusseren Quartieren der Stadt. Die Mobilisierung kleinteiliger Nutzungsreserven im bestehenden Zonenplan macht ca. ein Fünftel des identifizierten Potenzials aus.

Das pauschale Aufzonen von ganzen Gebieten oder Strassenzügen ist in der Stadt Basel oft kaum oder nur unter erheblichen Qualitätsverlusten umsetzbar. Ursache dafür sind oftmals sehr kleinteilige Parzellenstrukturen oder enge Strassen- und Hofräume. Grossflächige Aufzonungen werden trotzdem geprüft, sofern die Rahmenbedingungen geeignet erscheinen.

In der nächsten Zonenplanrevision werden die Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand vertieft beleuchtet. Dazu wird auch die Mobilisierung von Bauvorhaben durch flächige oder strassenzugbezogene Aufzonungen in geeigneten Gebieten geprüft (Parzellenstruktur, Strassenraum).

## **A.2.4. Gemeinnütziges Wohnraumangebot**

### **A.2.4.1 Objekthilfe**

In der Wohnraumentwicklungsstrategie wird die Notwendigkeit der Subjekthilfe hervorgehoben und gegenüber der Objekthilfe in den Vordergrund gestellt. Die Vorteilhaftigkeit von Subjekthilfe bestätigen explizit die BastA!, die Stiftung Habitat und die Wohnstadt, wobei die Stiftung Habitat auf ein besonderes von ihr angewandtes Subjekthilfe-Modell aufmerksam macht.

Diesbezüglich kritische Stellungnahmen kamen von der IG Wohnen, dem Jungen Grünen Bündnis, dem MV und der SP.

### **Anregungen und Begründungen der Stellungnehmer**

*Die Objektförderung soll nicht reduziert werden. Manche Formen der Objekthilfe bringen erhebliche Vorteile mit sich und tragen zur Reduzierung der nötigen Subjekthilfe bei.*

Es sei vorgesehen, dass der Kanton in Zukunft praktisch ausschliesslich Subjektförderung betreibe und die Objektförderung einstelle. Doch die Objekthilfe und im Besonderen die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus seien nachhaltig und damit langfristig wirksamer als Subjekthilfe. Objekthilfe schaffe tatsächlich günstigen Wohnraum für unter-

schiedliche Nutzer (Auszubildende, Familien usw.), der während Jahrzehnten bestehen bleiben würde und zunehmend preisgünstig werde. Ein hoher Anteil an gemeinnützigen Wohnbauträgern, die nach dem Prinzip der Kostenmiete wirtschaften, würde helfen, die Marktmieten und damit auch den quartier- und ortsüblichen Mietzins zu drücken. In diesem Sinne nütze die Förderung gemeinnütziger Wohnbauträger auch anderen Mietern. Ausserdem schaffe die Objekthilfe einen Anreiz zur Bautätigkeit, was den benötigten Strukturwandel im Wohnungsmarkt beschleunige und sich ökologisch positiv auswirke. Demgegenüber schaffe die Subjekthilfe nur indirekt Anreize zur Bautätigkeit. Bei Wohnungsnot könne ungeeignet konzipierte Subjekthilfe auch zu einer indirekten Subventionierung für die Immobilienbesitzer verkommen.

### **Haltung des Regierungsrates und Folgerungen**

*Entgegen einigen Voten aus der Vernehmlassung ist keine Reduktion der Objektförderung vorgesehen. Im Gegenteil: Die Objekthilfe ist neben der Subjekthilfe gezielt für Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus wieder einzuführen und gar über die Genossenschaften hinaus auszuweiten (vgl. Kapitel A.2.4.2).*

Der Kanton will die gemeinnützigen Wohnbauträger spezifisch fördern. Mit ihrem besonders günstigen Preis-Leistungs-Verhältnis leisten sie einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung der Wohnraumentwicklungsstrategie. Durch gezielte Objekthilfe, wie die Förderung von Wohnungen mit genügender Anzahl Zimmer in einem familiengerechten Umfeld, kann die Zielerreichung verbessert werden.

Die Objekthilfe beschränkt sich auf gemeinnützige Wohnbauträger und wird nicht auf beliebige Wohnbauträger ausgeweitet. Eine solche Ausweitung liesse sich mit den Zielen der Wohnraumentwicklungsstrategie nicht vereinbaren.

**Resultierende Anpassungen Wohnraumentwicklungsstrategie/WRFG:** Mit der Rahmenausgabenbewilligung für den Erwerb von Arealen und Liegenschaften zugunsten des gemeinnützigen Wohnraumangebots (Massnahme 3.3) und mit der Stiftung für günstigen Wohnraum (Massnahme 4.6) sind zwei neue Massnahmen im Bereich der Objekthilfe aufgenommen worden. Die Bestimmungen zur Stiftung sind in §§ 16 ff. WRFG festgehalten. Des Weiteren wurde die Dauer der Bürgschaften auf die maximale Dauer von 30 Jahre ab Baubeginn ausgedehnt (§ 12 WRFG) statt nur während der Bauphase. Die entsprechende Massnahme 3.5 heisst nun "Bürgschaften für Bauvorhaben, mit Auflagen" (vormals "Bürgschaften für die Bauphase, mit Auflagen"). Weiterhin in der Wohnraumentwicklungsstrategie und dem WRFG festgehalten sind Darlehen zur Projektentwicklung mit Auflagen (Massnahme 3.4, § 11 WRFG).

#### **A.2.4.2 Kreis geförderter gemeinnütziger Wohnbauträger**

Eine Ausweitung der Förderung des gemeinnützigen Wohnraumangebots (Massnahmen zum Thema 3) regen der Hausverein, die IG Wohnen, die Stiftung Edith Maryon, das Stadtteilsekretariat Kleinbasel, die Stiftung Habitat, der SVW und die Wohnstadt an.

#### **Anregungen und Begründungen der Stellungnehmer**

*Nicht nur Genossenschaften sollen gefördert werden (und von denen nicht nur bereits bestehende), sondern alle gemeinnützigen Wohnbauträger gemäss bundesrechtlichem WFG und Art. 37 WFV. Weiter soll auf die Bedingung verzichtet werden, dass das Genossen-*

*schaftskapital zur Hauptsache von den Mietern eingebracht sein muss. Zusätzlich soll die Bedingung zur Verzinsung des Genossenschaftskapitals an das WFG bzw. an die WFV des Bundes angepasst werden.*

Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus sollen auch dann in den Genuss einer Privilegierung bei der Handänderungssteuer kommen, wenn sie nicht die Rechtsform einer Genossenschaft besässen. Ebenso mache eine eigenständige Typisierung des gemeinnützigen Wohnungsbaus auf kantonaler Ebene wenig Sinn. In Art. 33 Abs. 1 WFG seien die Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus definiert. Entscheidend sei, dass der entsprechend statutarische Zweck vorliege (lit. a), die Dividenden beschränkt würden (lit. b), keine Tantiemen ausgerichtet würden (lit. c) sowie dass bei Auflösung eines Trägers des gemeinnützigen Wohnungsbaus, das Vermögen dem gleichen Zweck zukomme und das Eigenkapital höchstens zum Nennwert zurückbezahlt werde (lit. d).

### **Haltung des Regierungsrates und Folgerungen**

*Die Förderung gemeinnütziger Wohnbauträger soll nicht mehr von deren Rechtsform abhängen. Künftig werden die Fördermassnahmen grundsätzlich allen gemeinnützigen Wohnbauträger offenstehen statt ausschliesslich den Genossenschaften. Dies gilt auch für die Privilegierung bei der Handänderungssteuer, nicht aber für den Bewertungseinschlag für Renovationsfondsrücklagen bei der Grundstücksteuer.*

*Damit wird auf die Vernehmlassung reagiert und eine Harmonisierung mit den Regelungen auf Bundesebene erreicht (WFG, WFV).*

Würden solvente Stiftungen Darlehen oder Bürgschaften beantragen, resultierten ungewünschte Mitnahmeeffekte aus der kantonalen Förderung. Auflagen nur zum Ausschluss solcher Stiftungen kommen aber nicht in Frage, da sie dem Grundsatz der Gleichbehandlung widersprechen würden. Auf Verordnungsebene sollen aber immerhin Mindestanforderungen an die Geförderten definiert werden. Wohnpolitische Auflagen sollen sicherstellen, dass die geförderten Wohnungen und deren Belegung im Einklang mit den definierten Zielen stehen. Zentral ist die Beschränkung auf preisgünstigen Wohnraum. Denkbar ist eine Limitierung der Anlagekosten wie beim Fonds de Roulement auf Bundesebene.

**Resultierende Anpassungen Wohnraumentwicklungsstrategie/WRFG:** Die Strategie (insbesondere die Massnahmen zum Thema 3) und das WRFG (insbesondere WRFG Teil B III.) wurden überarbeitet und ergänzt. Neu wird allgemein von „Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus“ statt von „genossenschaftlichem Wohnungsbau“ gesprochen. Dies gilt ebenso für die vorgesehene Änderung des Handänderungssteuergesetzes, nicht aber für jene des Steuergesetzes (Grundstücksteuer). Die Möglichkeit von Auflagen sowie weitere Einschränkungen wurden ergänzt. Die Anforderungen an die Gemeinnützigen können in der Verordnung präzisiert werden.

#### **A.2.4.3 Förderung weiterer Wohnbauträger**

Von Seiten der FDP, des Gewerbeverbands, des HEV, der Jungfreisinnigen, der LDP und des SVIT wurde eine Ausweitung der Objekthilfe gar über gemeinnützige Wohnbauträger hinaus gefordert.

### **Anregungen und Begründungen der Stellungnehmer**

*Die Objekthilfe soll allen Investitionen in Wohnraum zugutekommen und nicht nur an gemeinnützige Wohnbauträger gehen. Insbesondere sollen Baurechte nicht nur Genossenschaften gewährt werden.*

Unverständlich sei die explizite Bevorzugung von Wohnbaugenossenschaften gegenüber anderen privaten Investoren. Dies sei nicht nachvollziehbar, da sich insbesondere Bautätigkeiten von Privaten äusserst dynamisierend auf den Wohnungsmarkt auswirken würden.

Explizit gegen eine Ausdehnung der Objekthilfe auf andere private Investoren sprachen sich die BastA!, der MV und die Seniorenkonferenz aus.

### **Haltung des Regierungsrates und Folgerungen**

*Der Kanton kann weiterhin Baurechte an Bauherren unabhängig von deren Rechtsform erteilen. Im Sinne einer Förderung stehen jedoch weiterhin gemeinnützige Wohnbauträger im Vordergrund. Allerdings wird sich künftig die Förderung nicht mehr auf Genossenschaften beschränken sondern steht allen gemeinnützigen Wohnbauträgern offen (vgl. Kapitel A.2.4.2).*

Der Spielraum im Kanton Basel-Stadt ist klein, denn freie Parzellen sind knapp. Die Auswahl von Baurechtnehmern muss daher mit Bedacht erfolgen. Gemeinnützige Wohnbauträger werden spezifisch unterstützt, da sie keine Rendite erwirtschaften und dadurch vergleichsweise günstigeren Wohnraum anbieten können. Dadurch und mittels Auflagen lassen sich die Ziele der Wohnraumentwicklungsstrategie unterstützen.

Bei den Wohngenossenschaften besteht ein Nachholbedarf, da in den vergangenen Jahrzehnten nur sehr wenig neue Genossenschaftswohnungen entstanden sind.

## **A.2.5. Kantonale Bodenpolitik**

### **A.2.5.1 Veräusserung kantonaler Immobilien**

Es ist keine Limitierung der Veräusserung von Immobilien durch den Kanton vorgesehen. Weiterhin sollen sowohl die Veräusserung als auch die Baurechtserteilung möglich sein. Dagegen, dass der Kanton Areale und Liegenschaften veräussert, stellen sich der Hausverein und die Stiftung Habitat.

### **Anregungen und Begründungen der Stellungnehmer**

*Der Kanton soll künftig Grundstücke in seinem Eigentum nicht ohne weiteres veräussern. Stattdessen ist die ausschliessliche Abgabe im Baurecht zu bevorzugen.*

Der Kanton solle einen sorgfältigen und zukunftsweisenden Umgang mit seinen Liegenschaften pflegen. Dies stehe in Zusammenhang mit einer aktiveren Bodenpolitik und der Wiedereinführung eines Fonds de Roulement. Dadurch werde die Sicherung strategischer Areale für die Stadtentwicklung, insbesondere für den gemeinnützigen, familienfreundlichen und nachhaltigen Wohnungsbau, angestrebt. Parzellen und Spielraum für die nächste Generation sollen geschaffen werden. (Am 24. September 2011 wurde dazu vom SVW Nordwestschweiz, der Stiftung Edith Maryon und der Stiftung Habitat die „Bodeninitiative“ lanciert.)

Im Gegensatz dazu fordern die Jungfreisinnigen, auf die Baurechtserteilung zu verzichten und stattdessen Immobilien zu veräussern.

### **Haltung des Regierungsrates und Folgerungen**

*Die Veräusserung von Immobilien, die sich im Eigentum des Kantons befinden, erfolgt bereits bisher äusserst zurückhaltend und wenn, dann oft mittels Abgabe im Baurecht statt mittels Verkaufs des Bodens. Daran soll sich nichts ändern. Auch soll der Kanton in seiner Handlungsfähigkeit nicht eingeschränkt werden.*

Um handlungsfähig zu sein und eine aktive Bodenpolitik betreiben zu können (vgl. Kapitel A.2.5.2 und A.2.5.3), muss der Kanton Liegenschaften sowohl kaufen als auch verkaufen können. Durch den Verkauf können Mittel für Projekte freigesetzt werden, mit deren Hilfe die Stadtentwicklung beeinflusst und die Wohnlichkeit der Stadt gefördert werden kann. Ohne die Möglichkeit, Liegenschaften veräussern zu können, würde der Kanton in seinen Handlungsmöglichkeiten massiv eingeschränkt und damit die Umsetzung der Wohnraumentwicklungsstrategie erschwert.

### **A.2.5.2 Erwerb von Immobilien für Wohnzwecke**

Bereits heute betreibt der Kanton eine aktive Bodenpolitik (vgl. Massnahme 2.8). Der Hausverein, die IG Wohnen, der MV, die SP, die Stiftung Habitat, der SVW und die Wohnstadt fordern, dass er noch stärker aktiv wird und insbesondere mehr Grundstücke erwirbt.

### **Anregungen und Begründungen der Stellungnehmer**

*Der Kanton soll eine aktivere Bodenpolitik betreiben. Dieser Grundsatz hat im WRFG Niederschlag zu finden. Der Kanton sollte generell wieder mehr Liegenschaften aufkaufen als veräussern, nach fairen Kriterien vergeben oder selbst Wohnungsbau initiieren.*

Es reiche nicht aus, attraktive Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau privater Akteure zu schaffen. Vielmehr solle der Kanton mittels aktiver Boden- und Immobilienpolitik mehr Einfluss auf die Wohnraumentwicklung nehmen. Landkäufe seien nicht nur für Arrondierungen zu tätigen, sondern sind eine Voraussetzung für die langfristige Entwicklung des Kantons. Basel habe z.B. im Vergleich mit Zürich einen sehr kleinen Wohnraumbestand im öffentlichen Besitz (max. 1%). Dies solle geändert werden.

### **Haltung des Regierungsrates und Folgerungen**

*Der Kanton Basel-Stadt betreibt im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten bereits bisher eine aktive Bodenpolitik. Diese soll noch intensiviert werden (siehe auch nachfolgende Themenbereiche).*

Wo möglich und sinnvoll werden Grundstücke zum Zwecke des Wohnungsbaus erworben. Sie können zur Erstellung von Wohnraum im Baurecht abgegeben werden oder der Kanton entwickelt ein eigenes Bauprojekt im Sinne der Stadtentwicklung. Solche Käufe von Arealen oder Teilen davon wurden bereits in der Vergangenheit getätigt, z.B. beim Schorenareal, Areal Volta Ost, Frigosuisse-Areal oder Rauracherstrasse (Riehen)

Die kantonalen Immobilien werden durch Immobilien Basel-Stadt nachhaltig bewirtschaftet, also unter Berücksichtigung von Ökologie, Ökonomie und Gesellschaft. Zudem werden Ziele der Stadtentwicklung mit dem 8-Punkte-Programm umgesetzt (vgl. Massnahme 2.7).

Die Rolle von Immobilien Basel-Stadt auf dem Wohnungsmarkt darf angesichts eines Anteils von etwa 2% am Wohnungsbestand nicht überbewertet werden. Privatpersonen besitzen rund 55% (Stand 2000). Auch wenn der direkte Einfluss auf private Eigentümer beschränkt ist, ist es sinnvoll, mit guten Rahmenbedingungen private Initiativen zu unterstützen. Staatliche Eingriffe in die generelle Bodenpolitik fokussieren auf die ordentlichen Instrumente der Richt- und Nutzungsplanung.

**Resultierende Anpassungen Wohnraumentwicklungsstrategie/WRFG:** In der Strategie wurde die Massnahme 2.8 dahingehend akzentuiert, dass die (ohnehin bereits aktive) Bodenpolitik noch intensiviert wird. Zudem unterstützt die nachfolgend thematisierte Rahmenausgabenbewilligung die aktive Bodenpolitik ganz direkt.

### **A.2.5.3 Fonds zur Finanzierung von Immobilienkäufen**

Die Wiedereinführung eines „Fonds de Roulement“ fordern der Hausverein, die IG Wohnen sowie der SVW.

#### **Anregungen und Begründungen der Stellungnehmer**

*Der abgeschaffte „Fonds de Roulement“ soll im WRFG erneut eingerichtet werden. Er ist mit mindestens 50 Mio. CHF zu dotieren und soll aus den Mitteln des Mehrwertabgabefonds gespeist werden.*

Mit der Schaffung des neuen Finanzhaushaltgesetzes vom 16. April 1997 sei das Gesetz über den „Fonds de Roulement“ ersatzlos abgeschafft worden. Mit diesem Gesetz sei es möglich gewesen, Gebäude und Areale für den gemeinnützigen oder selbstgenutzten Wohnungsbau zu sichern. Da für den Kauf oft rasch gehandelt werden müsse, solle ein „rasches Eingreifen“ ermöglicht werden. Ein „Fonds de Roulement“ begünstige dies, was wichtig und zielführend sei.

#### **Haltung des Regierungsrates und Folgerungen**

*Auf kantonaler Ebene ist keine erneute Einführung eines Fonds de Roulement (FdR) notwendig. Neu in die Wohnraumentwicklungsstrategie aufgenommen wird die Massnahme 3.3. "Rahmenausgabenbewilligung für den Erwerb von Arealen und Liegenschaften zugunsten des gemeinnützigen Wohnraumangebots. Damit sollen allfällige Preisdifferenzen zwischen dem Kaufpreis einer Liegenschaft und dem Wert des Baurechtes (mit wohnpolitischen Auflagen) finanziert werden können.*

Auf Bundesebene existiert bereits ein FdR (Darlehen mit 20 Jahren Laufzeit). Dieses Instrument dient als Überbrückungsfinanzierung für fehlendes Eigenkapital und wird im Belehnungsbereich von 80 bis 90% (max. 95%) eingesetzt. Der Zinssatz für FdR-Darlehen liegt jeweils 1.5%-Punkte unter dem Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen, beträgt jedoch mindestens 2%. Gegenwärtig liegt dieser Zinssatz bei 2%. Diese und ähnliche Instrumente auf Bundesebene werden durch die Genossenschaften des Kantons Basel-Stadt vergleichsweise wenig in Anspruch genommen.

Der alte kantonale Fonds de Roulement war nicht Bestandteil des früheren WFG BS, sondern in einem separaten Gesetz „betreffend die Kompetenzen des Regierungsrates zum Kauf von Liegenschaften mit nachfolgender Weiterveräußerung unter Nutzungsaufgaben“ vom 8. April 1976 verankert. Er wurde kaum genutzt. Heute ist eine Vorfinanzierung von

Liegenschaftskäufen nicht mehr notwendig, da die Bedingungen besser sind (Pensionskassengelder nutzbar, gute Bedingungen bei Hypotheken, tiefe Zinsen).

Da der Regierungsrat Liegenschaften im Finanzvermögen erwerben kann, ist ein FdR auch unter diesem Aspekt nicht mehr notwendig. Allerdings besteht die rechtliche Vorgabe, dass das Finanzvermögen zweckgebunden ist und eine angemessene Rendite zu erwirtschaften hat. Somit haben die Immobilien Anlagecharakter und müssen auch bei sozialen Anliegen eine angemessene Rendite erzielen.

Eine aktive Bodenpolitik des Kantons mit Kauf von Immobilien zur anschliessenden Abgabe im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger wird durch die Marktsituation auf dem Immobilienmarkt erschwert. Im Immobilienmarkt bestehen unterschiedliche Marktpreise für Wohnraum im Stockwerkeigentum und in Miete. Dies kann zu einer Differenz zwischen dem Kaufpreis einer Liegenschaft (oftmals Marktpreis basierend auf Stockwerkeigentum) und dem Wert eines erteilten Baurechts für Boden und allfällige Bauten (Marktpreis für Mietwohnungen mit Auflagen im öffentlichen Interesse) führen. In einem solchen Fall muss der Kanton bei Baurechtserteilung an gemeinnützige Wohnbauträger die Preisdifferenz finanzieren, was aus dem Finanzvermögen nicht möglich ist. Für diesen Zweck soll eine Rahmenausgabenbewilligung eingerichtet und vom Kanton kapitalisiert werden. Die Kapitalisierung erfolgt unabhängig vom Mehrwertabgabefonds (vgl. auch Kapitel A.2.10).

**Resultierende Anpassungen Wohnraumentwicklungsstrategie/WRFG:** Die Strategie wurde mit einer zusätzlichen Massnahme „Rahmenausgabenbewilligung für den Erwerb von Arealen und Liegenschaften zugunsten des gemeinnützigen Wohnraumangebots“ ergänzt (Massnahme 3.3). Die vom Grossen Rat zu beschliessende Rahmenausgabenbewilligung wird mit CHF 10 Mio. dotiert. In § 13 Abs. 2 WRFG werden die rechtlichen Grundlagen für die Rahmenausgabenbewilligung geschaffen. Zur Konzeption der Rahmenausgabenbewilligung wurde ein eigenes Kapitel erstellt (Kapitel 3.7.1).

#### **A.2.6. Wohnraum für benachteiligte und förderwerte Nachfragegruppen**

Der Kanton tritt derzeit als normaler Anbieter auf dem Wohnungsmarkt auf. Auf definierte Nachfragegruppen ausgerichtete Wohnungsangebote hält er nicht bereit. Dies wird beispielsweise von der CVP explizit gutgeheissen. Die BastAI, der Hausverein, die IG Wohnen, der Schwarze Peter, die SP und der SVW hingegen sind anderer Meinung.

#### **Anregungen und Begründungen der Stellungnehmer**

*Der Kanton sollte Wohnraum für benachteiligte oder spezielle Nachfragegruppen (z.B. Senioren, junge Erwachsene, Erstwohner, Studenten, Grossfamilien am Existenzminimum) bereitstellen. Dies kann durch eigene Wohnbautätigkeit erfolgen oder aber durch eine vom Kanton getragene Stiftung. Diese könnte bestehende Liegenschaften erwerben, z.B. analog zur PWG in Zürich. Einige Liegenschaften sollten ausserdem für soziale Zwecke entweder quersubventioniert oder ins Veraltungsvermögen umgewidmet werden.*

Eine finanzielle Unterstützung von finanzschwachen Mietern auf dem Wohnungsmarkt werde zukünftig nicht ausreichen, um deren Wohnraumversorgung qualitativ und nachhaltig zu sichern. Zusätzlichen Wohnraum bereit zu stellen, überlasse die Wohnraumentwicklungsstrategie sowie das Gesetz, mit ein paar wenigen Ausnahmen, dem Markt. Die öffentliche Hand nehme also eine eher passive Rolle ein. Gerade die Genossenschaften könnten oft die

ihnen zgedachten Aufgaben nicht in vollem Umfang erfüllen. Dies komme insbesondere daher, dass sie mit der Sanierung eigener Bestände beschäftigt seien und keine Zeit für weitere Aufgaben bleibe. Die tiefe Leerstandsquote auf dem Markt zeige zudem deutlich, dass ein Unterangebot herrsche.

### **Haltung des Regierungsrates und Folgerungen**

*Die Unterstützung von auf dem Wohnungsmarkt benachteiligten Personen soll weiterhin in erster Linie über die Subjekthilfe erfolgen (z.B. Massnahme 4.2 bis 4.4). Bestehende zusätzliche Unterstützungsmassnahmen (z.B. Massnahme 4.5) sowie die Förderung des gemeinnützigen Wohnraumangebots (Massnahmen des Themas 3) werden fortgeführt bzw. gar noch ausgebaut. Zudem soll neu eine Stiftung für günstigen Wohnraum (Massnahme 4.6) errichtet werden.*

Die kantonale Subjekthilfe bietet Familien mit „tieferen“ Einkommen niederschwellige Familien-Mietzinsbeiträge und Menschen mit „tiefen“ Einkommen Sozialhilfe. Auf privater Basis werden Wohnhilfen für kinderreiche Familien oder für allein erziehende Mütter mit Kleinkindern angeboten. Für auf dem Wohnungsmarkt Benachteiligte (z.B. durch Betreibungen oder aufgrund der Familiengrösse) werden bereits bisher erfahrene Beratungs- und Vermittlungsanbieter mit öffentlichen und privaten Geldern finanziell unterstützt.

Das Wohnungsangebot im Kanton Basel-Stadt ist vielfältig und umfasst einen erheblichen Anteil günstiger Wohnungen. Der Anteil familienauglicher Wohnungen mit mindestens 4 Zimmern ist gestiegen. Der Wohnungsmarkt ist immer noch wesentlich dynamischer, als die Leerstandzahlen suggerieren<sup>16</sup>.

Gemeinnützige Wohnbauträger erhalten in Zusammenhang mit Objekthilfe zukünftig vermehrt Auflagen, auch einen Beitrag zur sozialen Durchmischung zu leisten und auf dem Wohnungsmarkt Benachteiligte besonders zu berücksichtigen.

Dennoch zeigt sich, dass auf dem Wohnungsmarkt benachteiligte Personen innert zumutbarer Frist oft keine angemessene Wohnung finden können. Daher soll der Kanton eine öffentlich-rechtliche Stiftung errichten, welche die Bereitstellung von kostengünstigem Wohnraum an Personen bezweckt, die Anspruch auf Ausrichtung von Familienmietzinsbeiträgen, Sozialhilfe oder Ergänzungsleistungen zur AHV/IV haben und bei der Wohnungssuche insbesondere aufgrund ihres soziokulturellen Hintergrunds, ihrer Nationalität, der Familiengrösse, zufolge eingeschränkter bzw. fehlender Wohnkompetenz oder aus finanziellen Gründen zusätzlich benachteiligt sind. Dafür kann die Stiftung eigenständig am Immobilienmarkt operieren, Wohnraum schaffen. Ein Schwergewicht liegt auf familiengerechten Wohnungen (z.B. aufgrund der Anzahl Zimmer und des Umfelds).

Vorteile einer Stiftungslösung sind:

- Die klare Fokussierung verspricht einen hohen Zielerfüllungsgrad.
- Als eigenständige Rechtsperson mit definierten Kompetenzen kann die Stiftung rasch Immobiliengeschäfte abwickeln, so wie das der Markt erfordert.
- Die Vergabe der angebotenen Wohnungen erfolgt durch eine eigenständige Institution nach von ihr festgelegten Kriterien. Im Gegensatz zur kantonalen Verwaltung kann sie Wohnraum im konkreten Einzelfall rasch und unkompliziert vergeben.

---

<sup>16</sup> Zurzeit ziehen etwa 12'000 Personen pro Jahr in den Kanton, umgekehrt ziehen etwa 11'000 weg. Zusätzlich ziehen etwa 20'000 Personen innerhalb des Kantons um; dies bei einem Wohnungsbestand von 105'000 Wohnungen.

**Resultierende Anpassungen Wohnraumentwicklungsstrategie/WRFG:** Die Strategie wurde zusätzlich mit der Massnahme „Stiftung für günstigen Wohnraum“ ergänzt (Massnahme 4.6). Zur Konzeption der Stiftung wurde ein eigenes Kapitel erstellt (Kapitel 3.7.2). Im WRFG wurden neue Paragraphen zur Verankerung der Stiftung ergänzt (WRFG Teil B V.).

### **A.2.7. Seniorengerechte Wohnraumbedingungen**

Seniorengerechte Wohnraumbedingungen (vgl. Massnahmen 4.1 und 4.7) thematisierten die IG 60+ sowie die Seniorenkonferenz.

#### **Anregungen und Begründungen der Stellungnehmer**

*Der ansteigenden Zahl von mittelständigen, aktiven, selbständigen und gesunden Senioren mit ihren spezifischen Bedürfnissen soll mehr Platz eingeräumt werden. Beispielsweise sollte in der Fachstelle Wohnraumentwicklung eine Anlauf- und Auskunftsstelle für ältere Menschen mit Wohnungsproblemen eingerichtet werden für Auskünfte für nachträglichen Einbau von Hilfen bis hin zur direkten Vermittlung von geeigneten Wohnungsadressen. Angesichts der beträchtlichen Erneuerungskosten ist auch Objekthilfe vorzusehen.*

Der demografischen Entwicklung, welche aufzeigt, dass die 60+-Generation relativ stark zunimmt, werde weder im Gesetz noch im Strategiebericht genügend Gewicht eingeräumt. Dies solle geändert werden, da es heutzutage viele Senioren mit spezifischen Bedürfnissen gäbe. In Bezug auf eine neue Auskunftsstelle in der Fachstelle Wohnraumentwicklung könnten neue Arbeitsstellen mit freiwilligen Seniorinnen und Senioren besetzt werden. Dies wäre sehr geeignet, da eine solche Auskunftsstelle keine hochkarätigen Fachleute, sondern Menschen mit Lebenserfahrung und Einfühlungsvermögen benötige.

#### **Haltung des Regierungsrates und Folgerungen**

*Dem senioren- und behindertengerechten Wohnraum sind folgende Massnahmen gewidmet: Massnahmen 4.1, 4.7 und 4.8 sowie teilweise 2.9. Zusätzlich werden Rentner mit geringem Einkommen im Rahmen der Subjekthilfe unterstützt (Massnahme 4.2). Zudem steht das geförderte gemeinnützige Wohnraumangebot auch Senioren offen.*

Gerade die Erweiterung und Ausdehnung der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus (vgl. Kapitel A.2.4) kommt auch dem seniorengerechten Wohnraum zugute. Dass die Förderung künftig nicht mehr auf die Rechtsform Genossenschaft beschränkt sein soll, kommt den oftmals als Vereine oder Stiftungen organisierten Anbieter von spezifischem Seniorenwohnraum (z.B. Alterswohnungen) entgegen.

Auch bestehen bereits verschiedene private und öffentliche Beratungsstellen, welche für Senioren Beratung und Information anbieten. Die Fachstelle Wohnraumentwicklung wird entsprechende Hinweise (Links) auf ihrer Internet-Plattform bereitstellen.

Die Aktualisierung der Bewilligungskriterien für Zweckentfremdung, insbesondere, dass das betreute Wohnen (neben den Kindertagesstätten) explizit von der Bewilligungspflicht für Zweckentfremdung ausgenommen werden, kann ebenfalls zur Erleichterung eines seniorengerechten Wohnraumangebots beitragen.

### **A.2.8. Wohnraum für Auszubildende**

Eine Vermehrung von speziell für Studierende und andere Auszubildende geeigneten Wohnraums fordern die Grünen, die IG Wohnen, das Junge Grüne Bündnis und der WoVe.

#### **Anregungen und Begründungen der Stellungnehmer**

*Wohnraum für Studierende und andere Auszubildende soll explizit in die Wohnraumentwicklungsstrategie aufgenommen werden. Er ist gezielt zu fördern, insbesondere mittels Objekthilfe. Zudem sollen Zwischennutzungen und die Vermittlung von Wohnungen forciert werden.*

Für einen attraktiven Universitätsstandort seien in Zukunft mehr denn je genügend Wohnmöglichkeiten für Studierende nötig. Die in Zürich seit Jahren praktizierte Objektförderung durch Stadt, Kanton und Bund zeige auf, wie ein gezieltes Angebot geschaffen werden kann. Dort seien ganze Studentenhäuser errichtet worden.

#### **Haltung des Regierungsrates und Folgerungen**

*Wohnraum für Auszubildende fördert der Kanton bereits bisher und soll auch in Zukunft so sein. Dazu ist eine explizite Nennung in der Wohnraumentwicklungsstrategie nicht erforderlich. Sie strebt Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen innerhalb aller Angebotsstufen an.*

Zwischennutzungen sind Bestandteil des 8-Punkte-Programms von Immobilien Basel-Stadt (vgl. Massnahme 2.7). Beispielsweise ist geplant, im Gebiet Volta Ost (Wasserstrasse) Wohnraum für Studierende durch eine Eigeninvestition des Kantons zu schaffen.

Studentenwohnheime bestehen bereits heute. Durch Wohngemeinschaften und andere zukunftsgerichtete Wohnformen (z.B. Wohnrecht im Tausch gegen Hilfsleistungen) lassen sich auch „gewöhnliche“ Wohnungen gut durch Auszubildende nutzen. Zudem sind Wohnraumangebote in umliegenden Gemeinden genauso geeignet. Dies reduziert den quantitativen Bedarf.

Auszubildende können unabhängig von der Wohnraumförderung auf finanzielle Unterstützung zurückgreifen, insbesondere in Form von Stipendien und Prämienverbilligung.

### **A.2.9. Zukunftsgerichtete Wohnformen**

Als Idee wurde eingebracht, zukunftsgerichtete Wohnformen zu fördern. Diesbezüglich äusserten sich die IG Wohnen, der Schwarze Peter und die Wohnstadt.

#### **Anregungen und Begründungen der Stellungnehmer**

*Der Kanton soll zukunftsgerichtete Wohnformen unterstützen. So könnten z.B. geeignete Instrumente zur Projektförderung zukunftsgerichteter Wohnformen explizit entwickelt und bereitgestellt werden. Zudem würde eine Beteiligung an der Bewirtschaftung einer entsprechenden Internet-Plattform begrüsst (siehe Initiative „Wohnportal“ der Stiftung Edith Maryon). Weiter sollten passende Baurechtsbedingungen angewendet werden, analog derer für das genossenschaftliche Wohnen.*

Zukunftsgerichtete Wohnformen brächten viele Vorteile mit sich. So z.B. würden sie in folgenden Bereichen wirken: Geringer Flächenverbrauch pro Kopf, Durchmischung der

Bevölkerung, günstiger Wohnungsbau, emissionsfreies Bauen, gemeinschaftliches Wohnen, Selbstbau und eine Kombination von Wohnen und Arbeiten. Aus diesen Gründen sollten sie explizit gefördert und unterstützt werden.

### **Haltung des Regierungsrates und Folgerungen**

*Möglichkeiten zur Unterstützung zukunftsgerichteter Wohnformen sollen geprüft werden. Darunter fallen Themen wie geringer Flächenverbrauch pro Kopf, Bevölkerungsdurchmischung, günstiger Wohnungsbau („Affordable Housing“), emissionsfreies Bauen, Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten, gemeinschaftliches Wohnen, Selbst- und experimenteller Wohnungsbau.*

Mögliche Unterstützungsformen seitens Kantons:

1. Beratung und Information von potenziellen Investoren und Nutzern mittels:
  - Information über zukunftsgerichtete Wohn- und Bauformen
  - Begleitung von Pilotprojekten
  - Unterstützung bei Marketing- und Vermittlungsgebühren
  - Vermittlung von Kontakten zwischen Investoren und Nutzern (Landbesitzer, Kanton)
  - evtl. wissenschaftliche Begleitung oder Vermittlung derselben, Monitoring und Auswertung
2. Für gemeinnützige Wohnbauträger: mittels der für das gemeinnützige Wohnraumangebot vorgesehenen Fördermassnahmen

**Resultierende Anpassungen Wohnraumentwicklungsstrategie/WRFG:** Die Strategie wird mit einer zusätzlichen Massnahme zum Prüfen einer Unterstützung zukunftsgerichteter Wohnformen ergänzt (Massnahme 2.16).

### **A.2.10. Mehrwertabgabe**

In der Anwendung der Mehrwertabgabe ist eine Optimierung der Praxis vorgesehen (vgl. Massnahme 2.12), was mehrheitlich wohlwollend aufgenommen wurde. Darüber hinaus wird eine veränderte Verwendung der Erträge aus der Abgabe gefordert. Diesbezüglich äusserten sich die BastA!, der Gewerbeverband, die Grünen, der NQV UKB, die SP, das Stadtteilsekretariat Kleinbasel (am Rande), der SVW und die Wohnstadt.

### **Anregungen und Begründungen der Stellungnehmer**

*Die Zweckbindung der Mehrwertabgabe soll geändert werden. Neu würden die Mittel aus dem Fond nicht nur der Schaffung und Aufwertung von öffentlichen Grünräumen dienen, sondern auch der Förderung von gemeinnützigem Wohnungsbau. Weiter sollen die Mittel in unmittelbarer Nähe der von der Mehrwertabgabe betroffenen Orte eingesetzt werden.*

Die Existenz der Mehrwertabgabe sei moralisch und ökonomisch sinnvoll. Jedoch habe sie eine hemmende Wirkung auf Investitionen im Bereich des Wohnungsbaus (insb. Gebäudeaufstockungen). Daher sei es sinnvoll und richtig, einen Teil des Ertrages für die Wohnbauförderung einzusetzen. So sei auch ein Fond für den Erwerb von Liegenschaften zur Sicherung strategischer Areale für die Stadtentwicklung denkbar. Dieser solle für den gemeinnützigen, familienfreundlichen sowie nachhaltigen Wohnungsbau verwendet werden.

## **Haltung des Regierungsrates**

*An der Mehrwertabgabe soll festgehalten werden. Allerdings wurde im Rahmen der Strategieerarbeitung Handlungsbedarf erkannt und folglich eine Massnahme zum Prüfen einer Optimierung der Praxis bei der Mehrwertabgabe vorgesehen (Massnahme 2.12). Der Verwendungszweck der Gelder wird jedoch nicht in Frage gestellt.*

Die Mehrwertabgabe ist ein Instrument gegen die Übervorteilung einzelner Liegenschaftseigentümer mittels Aufzoning, Erhöhung des Nutzungspotenzials, Bebauungsplan usw. Die Prüfung von möglichen Anpassungen an der Mehrwertabgabepaxis erfolgt umfassend und beinhaltet auch den Fälligkeitstermin. Zusätzlich werden betroffene Industrie- und Gewerbeareale in die Prüfung einbezogen, auch wenn diese ansonsten nicht Gegenstand der Wohnraumentwicklungsstrategie sind.

Der Verwendungszweck der Erträge des Mehrwertabgabefonds ist nicht Gegenstand der Wohnraumentwicklung. Entsprechende Hinweise aus der Vernehmlassung werden daher an die betreffenden Entscheidungsträger weiter geleitet.

Jedoch ist zu betonen, dass aus Wohnraumperspektive der Verwendungszweck der Abgabe nicht geändert werden sollte. Denn die Schaffung oder Aufwertung von Grünräumen ist eine wichtige Massnahme zur Aufwertung des Wohnumfelds. Die Mittel zur Unterstützung der gemeinnützigen Wohnbauträger und zur Kapitalisierung der Rahmenausgabenbewilligung werden anderweitig zur Verfügung gestellt.

### **A.2.11. Gentrifizierung und Verdrängung**

Die FDP, die LDP und der MV äusserten sich zum Thema der Gentrifizierung und der Abwanderung von spezifischen Bevölkerungsgruppen in andere Wohngebiete (Verdrängung).

#### **Anregungen und Begründungen der Stellungnehmer**

*Dem Phänomen der Gentrifizierung ist mehr Beachtung zu schenken. In einem ersten Schritt sind Erhebungen aufgrund des bestehenden statistischen Datenmaterials sowie der Steuerdaten zu generieren. Aus den daraus resultierenden Erkenntnissen sind dann konkrete Massnahmen abzuleiten und gegebenenfalls in die Wohnraumentwicklungsstrategie aufzunehmen.*

Auch in Basel sei die Gentrifizierung zu einem Thema geworden, da sich diesbezügliche Probleme abzeichneten. Insbesondere sozialhistorisch gewachsene Quartiere mit vornehmlich preisgünstigem Wohnraum seien in Veränderung geraten. In solchen Quartieren scheinen billige Wohnungen rar zu werden. Dies komme daher, dass bestehende günstige Wohnungen vermehrt durch teure Neubauten ersetzt würden.

Zwischen der Forderung nach Schaffung von mehr höherwertigen Wohnraum und zwischen der Forderung einer nach Verhinderung der negativen Auswirkungen der Gentrifizierung bestehe kein grundsätzlicher Widerspruch. Die Strategie des Regierungsrates versäume es bislang diese Fragen aufzunehmen und konkrete Lösungen in den Massnahmen zu nennen.

#### **Haltung des Regierungsrates und Folgerungen**

*Gentrifizierung im Sinne einer flächendeckenden, tiefgehenden Veränderung eines Quartiers in baulicher, sozial-struktureller, funktionaler und symbolischer Hinsicht wurde in Basel*

*bisher nicht beobachtet. Auch eine "Verdrängung" von ansässiger Wohnbevölkerung war bisher in grösserem Masse nicht feststellbar. Kündigungen und zwangsläufige Auszüge aus Mietobjekten aufgrund von Sanierungen oder Abbruch kommen im Einzelfall vor.*

Die soziale Durchmischung wird zusätzlich zu Massnahmen der Subjekthilfe und der gezielten Objekthilfe durch die integrale Stadtteilentwicklung respektive das Quartiermanagement gefördert. So wurde beispielsweise zwischen Ende Juli und Ende September 2011 eine Befragung der Bevölkerung im Quartier St. Johann durch Stichproben durchgeführt, welche neue Erkenntnisse zum Thema Wohnen in diesem sich stark verändernden Quartier lieferte.

Der Befragung nach schätzt eine Mehrheit von etwa zwei Dritteln der befragten Anwohner diese Quartiersentwicklung als positiv ein. Hierbei lässt sich eine Abhängigkeit vom Einkommen der Befragten in der Form feststellen, als dass die Befragten in Haushalten mit einem Gesamteinkommen unter CHF 7'500 monatlich die Entwicklungen tendenziell weniger positiv beurteilen als diejenigen Haushalte über diesem Wert. Jedoch schätzt auch knapp die Hälfte der Befragten, dass sich für sie persönlich keine Veränderungen ergeben haben.

Ebenfalls zu beachten ist, dass für die befragten Anwohner das spezifische Mietzinsniveau in St. Johann einen der entscheidendsten Beweggründe für die Ansässigkeit im Quartier überhaupt darstellt. So nennen rund 56% der Befragten neben Anderem diesen Punkt am häufigsten als Grund für deren Wohnortwahl.

Aus den spezifischen Fragestellungen der Forschung im Quartier St. Johann und deren Ergebnissen ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine stattgefundene Verdrängung ansässiger Wohnbevölkerung in grösserem Masse. Eine allfällige erhöhte Sensibilität der Bevölkerung auf Mietpreissprünge kann jedoch vor dem Hintergrund der Einkommensverteilung im Quartier und der Präferenz der Quartiersbevölkerung für günstigen Wohnraum vermutet werden.

#### **A.2.12. Weitere Themen**

Zusätzlich zu den vorangehenden Themen gingen beispielsweise folgende Forderungen ein:

- Abschaffung der Bewilligungspflicht für Zweckentfremdung (Total-Aufhebung GAZW)
- Mindestanteil durch gemeinnützige Wohnbauträger vom Total neu erstellter Wohnungen
- Neuformulierung der Fördermassnahmen zur Beratung und Unterstützung gemeinnütziger Wohnbauträger
- Vereinfachte Bedingungen für die Privilegierung von gemeinnützigen Wohnbauträgern bei der Handänderungssteuer

Auf die weiteren Themen wird hier nicht weiter eingegangen.