



An den Grossen Rat

18.5411.02

PD/P185411

Basel, 3. Juni 2020

Regierungsratsbeschluss vom 2. Juni 2020

Anzug Andrea Elisabeth Knellwolf betreffend „Förderung von sozialverträglichem Wohnungsbau auch durch nicht gemeinnützige Investoren“

Der Grosse Rat hat an seiner Sitzung vom 20. Februar 2019 den nachstehenden Anzug Andrea Elisabeth Knellwolf dem Regierungsrat zur Stellungnahme überwiesen:

„Wohnraum in Basel ist knapp und entsprechend teuer. Die Erfahrung zeigt, dass in den letzten Jahren zwar investiert wurde, aber eher in Sanierungen als in Neubauten. Damit dem Markt mehr Wohnraum zur Verfügung steht und sich die Preise auf ein sozialverträgliches Niveau einpendeln können, müssen auch neue Wohnungen gebaut werden. Die Wohnschutz-Initiativen werden das Knappheitsproblem noch verstärken, wenn nicht neue Wohnungen auf den Markt kommen. Das Wohnraumfördergesetz hat zwar die Entstehung neuer Wohnungen zum Ziel, beschränkt sich dabei aber nur auf gemeinnützige Wohnbauträger, in dem es diesen Steuererleichterungen und weitere Vorteile gewährt. Dies greift zu kurz. Es müssen dringend Wege gefunden werden, auch herkömmliche, d.h. renditeorientierte Investoren für den Neubau von sozialverträglichen Wohnungen zu gewinnen.

Ich bitte die Regierung zu prüfen:

- Wie Kooperationen zur Schaffung von sozialverträglichem Wohnraum auch mit nicht-gemeinnützigen, sondern renditeorientierten Investoren möglich wären.
- Welche Anreize für solche Investoren zur Förderung des sozialverträglichen Wohnungsbaus geschaffen werden könnten (z.B. steuerliche Erleichterungen, Erhöhung der Ausnutzungsziffer udgl.).
- Mit welchen weiteren Massnahmen der Wohnungsbau durch solche Investoren gefördert werden könnte.

Andrea Elisabeth Knellwolf“

Wir berichten zu diesem Anzug wie folgt:

1. Vorbemerkungen

Der Regierungsrat ist wie die Anzugstellerin der Ansicht, dass die Schaffung preisgünstigen Wohnraums für geringverdienende Haushalte gerade in der aktuellen Wachstumsphase eine wichtige Herausforderung für den Kanton Basel-Stadt darstellt. Dazu werden alle Kräfte benötigt, die einen wirkungsvollen Beitrag leisten können. Neben dem Kanton selbst sowie gemeinnützigen Wohnbauträgern sind dies auch private Investoren. Zudem sind für ein genügend grosses Angebot sowohl Bestandes- wie Neubauten zu berücksichtigen.

Der Regierungsrat hat dem Grossen Rat zur Umsetzung der Wohnschutzinitiative bereits eine Anpassung des Wohnraumfördergesetzes beantragt, die den Erhalt des preisgünstigen Wohnraums im Bestand sicherstellen soll. Dies soll insbesondere durch eine Begrenzung der Mietzinsozuschläge nach Sanierung, Umbau und Ersatzneubau erfolgen.

Ergänzend zum verstärkten Schutz des bestehenden preisgünstigen Wohnraums kommt dem Neubau eine wichtige Rolle zu. Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Neubau ist unabdingbar. Denn es ist anzunehmen, dass die Wohnungsnachfrage generell weiterhin steigen wird. So attestieren sowohl der Standortsqualitätsindikator der Credit Suisse als auch der Kantonale Wettbewerbsindikator der UBS dem Kanton Basel-Stadt eine äusserst günstige Kombination der Attraktivitätsfaktoren. Fürs 2019 liegt der Kanton Basel-Stadt auf Platz 1 (Ranking Credit Suisse) respektive Platz 2 (Ranking UBS)¹. Dies hängt stark mit der schnellen Umsetzung der Steuerreform des Bundes (Steuervorlage 17, STAF) zusammen. Mit dem Basler Kompromiss zur Steuervorlage 17 vom 10. Februar 2019 (Unternehmenssteuerreform) wird Basel als Unternehmensstandort attraktiv bleiben, was in Verbindung mit einem vitalen Arbeitsmarkt weiterhin eine entsprechende Wohnraumnachfrage mit sich bringen dürfte.

Eine quantitative Zunahme an Wohnungen im Kanton verhindert, dass sich eine steigende Nachfrage nach Wohnraum in allgemein höheren Mietpreisen niederschlägt. Durch die vom Regierungsrat im Herbst 2018 beschlossene Anpassung im Richtplan (Anpassung Siedlungsentwicklung) wurden die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass bis 2035 die Zahl der Beschäftigten um rund 30'000 und die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner um rund 20'000 wachsen kann. Das Potenzial dafür liegt insbesondere in den Arealen in Transformation. Diese Areale dienten früher ausschliesslich dem Arbeiten, liegen aber heute brach oder sind stark unternutzt. Nun bietet sich durch den wirtschaftlichen Strukturwandel die Chance, diese Räume zu vielfältigen Stadtteilen zu entwickeln, in denen auch gewohnt wird.

Dabei zeigt sich, dass dem Bedarf nach preisgünstigem Wohnraum im Neubau Rechnung getragen werden muss, damit die Bedürfnisse geringverdienender Haushalte und die soziale Durchmischung in diesen Neubauquartieren ebenfalls gewährleistet werden können. Neu ist im Richtplan daher ein Planungsgrundsatz verankert, wonach bei der Entwicklung neuer Wohnbaugebiete insgesamt ein Anteil von mindestens einem Drittel preisgünstigem Wohnraum anzustreben ist.

Wie in der Beantwortung der Schriftlichen Anfrage Georg Mattmüller betreffend «Kostenmiete im Zusammenhang mit dem Wohnbauprogramm 1'000+» (P195485) dargelegt, hat der Regierungsrat den preisgünstigen Wohnraum in Neubauarealen definiert, und auch, wie das Ziel erreicht werden kann. Dabei wird explizit berücksichtigt, dass der preisgünstige Neubau neben Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus oder durch den Kanton selbst auch von einer renditeorientierten Eigentümerschaft angeboten werden kann. Während für den preisgünstigen gemeinnützigen Wohnraum auf das Wohnraumfördergesetz zurückgegriffen werden kann, musste eine Definition des preisgünstigen gewinnstrebigen Neubaus neu erarbeitet werden. Als preisgünstig für den Neubau gelten Mietpreise, die 25% unter dem Median der Angebotsmieten von Neubauten liegen.

2. Zu den einzelnen Anliegen

2.1 Wie Kooperationen zur Schaffung von sozialverträglichem Wohnraum auch mit nicht-gemeinnützigen, sondern renditeorientierten Investoren möglich wäre

Kooperationen sind insbesondere bei der Abgabe von Land im Baurecht möglich. Konkrete Erfahrungen dazu machte Immobilien Basel-Stadt (IBS) beispielsweise bei der Baurechtsabgabe eines Areals in der Gemeinde Reinach BL. Auch um dem Wunsch der Gemeinde zu entsprechen, war

¹ Credit Suisse AG (2019): Standortqualität: Basel-Stadt übernimmt vorerst den Spitzenplatz. Standortqualität 2019 / Oktober 2019. UBS (2019): Wirtschaft Schweiz. Kantonaler Wettbewerbsindikator 2019: Update zur Steuerreform (STAF).

für die öffentlich ausgeschriebene Baurechtsabgabe im 2018 die Vorlage eines Konzeptes für die Realisierung nachhaltig erschwinglicher Mieten ein wesentliches Zuschlagskriterium. Die in der Folge eingegangenen Angebote zeigten ein breites Spektrum an Möglichkeiten, preisgünstige Mieten anzubieten. Es waren vielfältige Massnahmen, von Quersubventionierung zwischen den Wohnungen über strikte Kostendisziplin bis hin zur Vorfertigung von Baumodulen (Systembau). Die eingegangenen Angebote und in Aussicht gestellten Mietzinse waren rund 15 bis 20% unter dem quartiersüblichen Durchschnitt (bei Quersubventionierung noch tiefer). Aufgrund der positiven Erfahrungen ist IBS bestrebt, bei der Abgabe von Land im Baurecht für preisgünstigen Wohnungsbau neben Wohnbaugenossenschaften auch Konzepte von privaten Wohnbauträgern einzufordern und zu berücksichtigen. Ob sich ein Areal für preisgünstigen Wohnraum eignet, wird weiterhin situativ beurteilt.

Darüber hinaus werden zur Umsetzung der behördenverbindlichen Forderung, dass bei grösseren Arealentwicklungen mindestens ein Drittel preisgünstig sein muss, zukünftig Aussagen zum preisgünstigen Neubau in privatrechtlichen Verträgen z.B. städtebaulichen Verträgen geregelt. Der Kanton wird in den Verhandlungen zu den Verträgen frühzeitig sein Anliegen zum preisgünstigen Wohnungsbau einbringen. Die Festlegung im Vertrag verpflichtet den Grundeigentümer zur Einhaltung und Umsetzung der Forderungen zum preisgünstigen Wohnungsbau. Im Anschluss ist der Grundeigentümer frei, diese Vorgabe mit gemeinnützigen oder renditeorientierten Trägerschaften umzusetzen, sofern dazu nicht bereits im Vertrag eine Vereinbarung getroffen wurde. Ein städtebaulicher Vertrag kann zudem die Rechtsgrundlage für einen Eintrag in das Grundbuch darstellen. Somit ist der Anteil des preisgünstigen Neubaus auch nach einem Wechsel der Grundeigentümerschaft gesichert.

2.2 Welche Anreize für solche Investoren zur Förderung des sozialverträglichen Wohnungsbaus geschaffen werden könnten (z.B. steuerliche Erleichterungen, Erhöhung der Ausnützungsziffer udgl.);

Mit welchen weiteren Massnahmen der Wohnungsbau durch solche Investoren gefördert werden könnte

Es ist generell zu beobachten, dass bereits heute nebst den gemeinnützigen Wohnbauträgern vermehrt renditeorientierte Investoren im Marktsegment des preisgünstigen Wohnungsbaus tätig werden. Nebst der Diversifikation des Portfolios und der besseren Risikostreuung ist aus folgenden Gründen ein zunehmendes Interesse am preisgünstigen Wohnungsbau feststellbar:

- Mit geeigneten Einsparungen, vorab mit einer Reduktion der Wohnfläche (z.B. durch Platzierung der Erschliessungen ausserhalb der beheizten Wohnfläche) und des Sanitär- und Ausbaustandards sowie durch die Standardisierung von Bauteilen lassen sich auch bei erschwinglichen Mieten zufriedenstellende Renditen erzielen.
- Der preisgünstige Wohnungsbau hat in der Regel geringere Leerstandrisiken und konstantere Erträge. Er ist zudem krisenresistenter. Wenn Einkommen (und Renten) künftig konjunkturbedingt stagnieren oder abnehmen, kommen die mittel- und hochpreisigen Mietwohnungen als erstes unter Druck.
- Die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum wird weiter ansteigen, u.a. aufgrund der demographischen Entwicklung (mehr Menschen im AHV-Alter, wodurch das zur Verfügung stehende Einkommen sinkt).

Der Umstand, dass renditeorientierte Investoren verstärkt Interesse am preisgünstigen Wohnungsbau zeigen, kommt der öffentlichen Hand entgegen.

Es sind deshalb aktuell keine weiteren Massnahmen zur Förderung der Schaffung von preisgünstigen Neubauwohnungen gewinnstrebiger Wohnbauträger geplant. Der Regierungsrat geht davon aus, dass der Kanton Basel-Stadt dank der hohen Nachfrage nach Wohnraum und dank der erwähnten Rahmenbedingungen und Instrumente für die Erstellung preisgünstigen Wohnraums durch renditeorientierte Wohnbauinvestoren attraktiv ist. Der regelmässige Austausch mit renditeorientierten Investoren zeigt denn auch, dass diese mit klaren Rahmenbedingungen zugunsten

der Planungssicherheit gut leben können und bereit sind, sich zu engagieren. Deshalb braucht es auch keine zusätzlichen Anreize wie beispielsweise eine Erhöhung der Ausnützungsziffer, diese sind im Sinne des Postulats der inneren Verdichtung ohnehin bereits auf einem hohen Level. Ziel ist es, die Regelungen für den preisgünstigen Neubau weiterhin einfach verständlich, gut nachvollziehbar und transparent zu gestalten.

3. Antrag

Aufgrund dieses Berichts beantragen wir, den Anzug Andrea Elisabeth Knellwolf betreffend «Förderung von sozialverträglichem Wohnungsbau auch durch nicht gemeinnützige Investoren» abzuschreiben.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Elisabeth Ackermann
Präsidentin



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin