



Kanton Basel-Stadt

# Preisgünstiges Wohnen und soziale Durchmischung

**sun21 Energiegespräche Wenkenhof vom 23. Oktober 2019**

Regula Küng  
Leiterin Fachstelle Wohnraumentwicklung  
Kantons- und Stadtentwicklung

# Eckwerte

An aerial photograph of a city, likely Zurich, Switzerland, showing a wide river (the Limmat) flowing through the center. The river is crossed by several bridges, including a prominent stone bridge in the foreground. The city is densely packed with buildings, many with red-tiled roofs, and interspersed with green trees. In the background, the city extends to the horizon under a clear blue sky.

30.10.2019

# Lebenswerte Stadt und erfolgreicher Wirtschaftsstandort

Viele Menschen zieht es nach Basel,  
um hier zu leben und zu arbeiten:

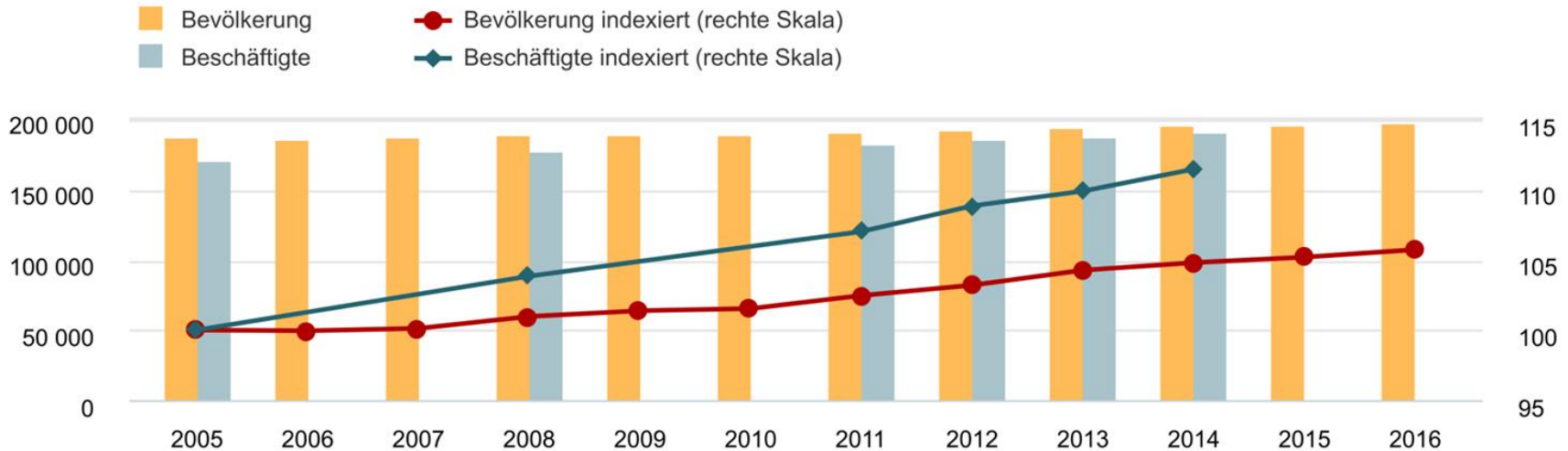
- Trendumkehr: Bevölkerung nimmt seit 2006 wieder zu, jährlich um 1'000 bis 1'500 Einwohnerinnen und Einwohner
- + 20'000 Beschäftigte in den letzten 10 Jahren



# Entwicklung von Bevölkerung und Beschäftigten

Aufbau von Arbeitsplätzen und Bevölkerungszuwachs gehen auseinander

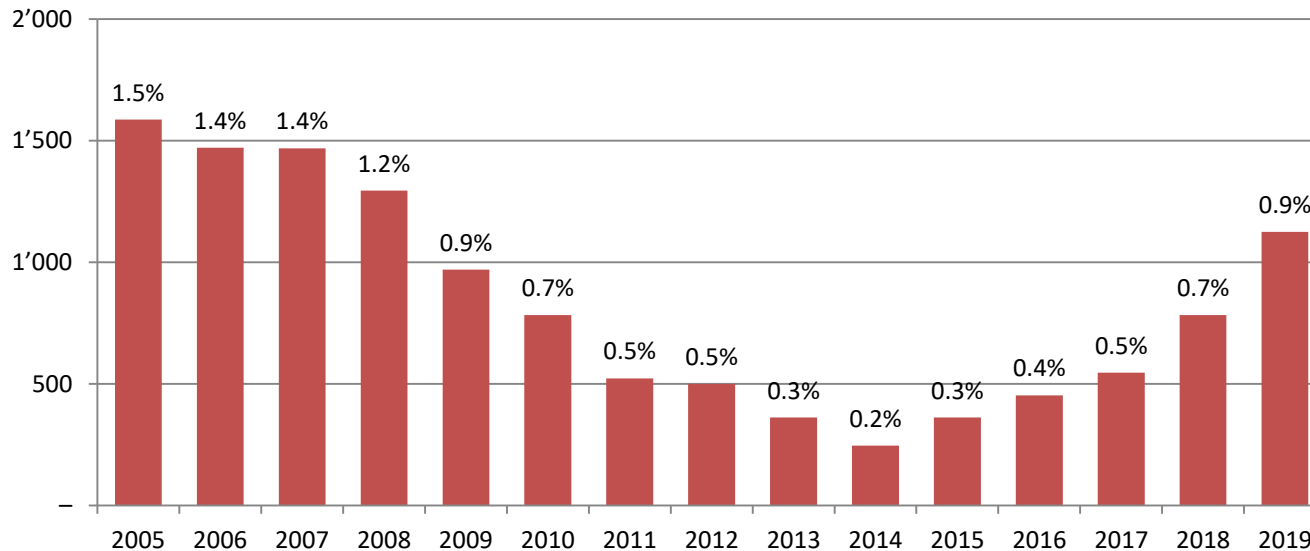
Stärkerer Anstieg an Beschäftigten in den letzten Jahren



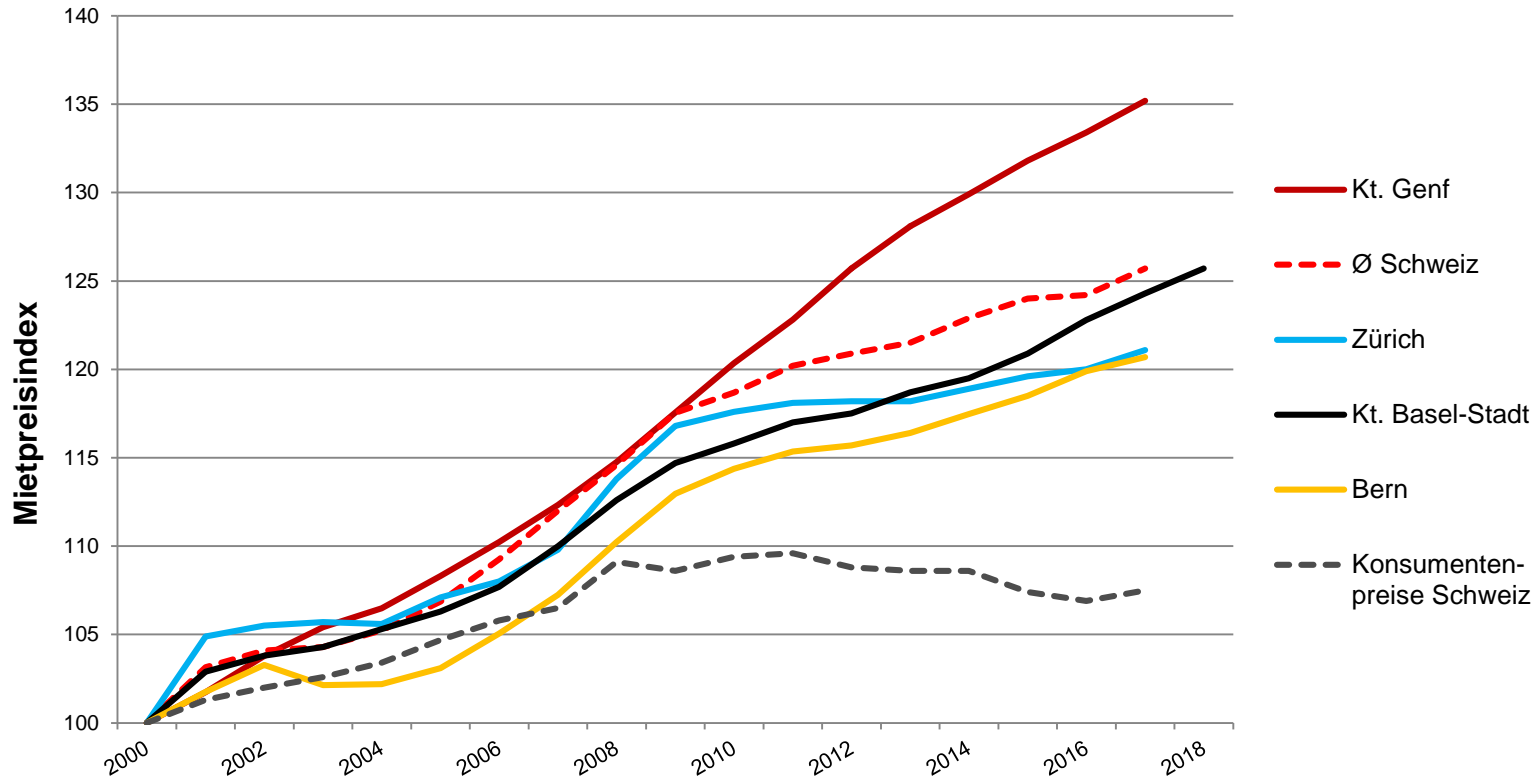
# Leerwohnungsbestand und Leerwohnungsquote

## „Kehrseite der Medaille“

- Starke Abnahme des Wohnungsleerstandes gegenüber 2005
- Entspannung in den letzten Jahren aufgrund höherer Wohnbautätigkeit

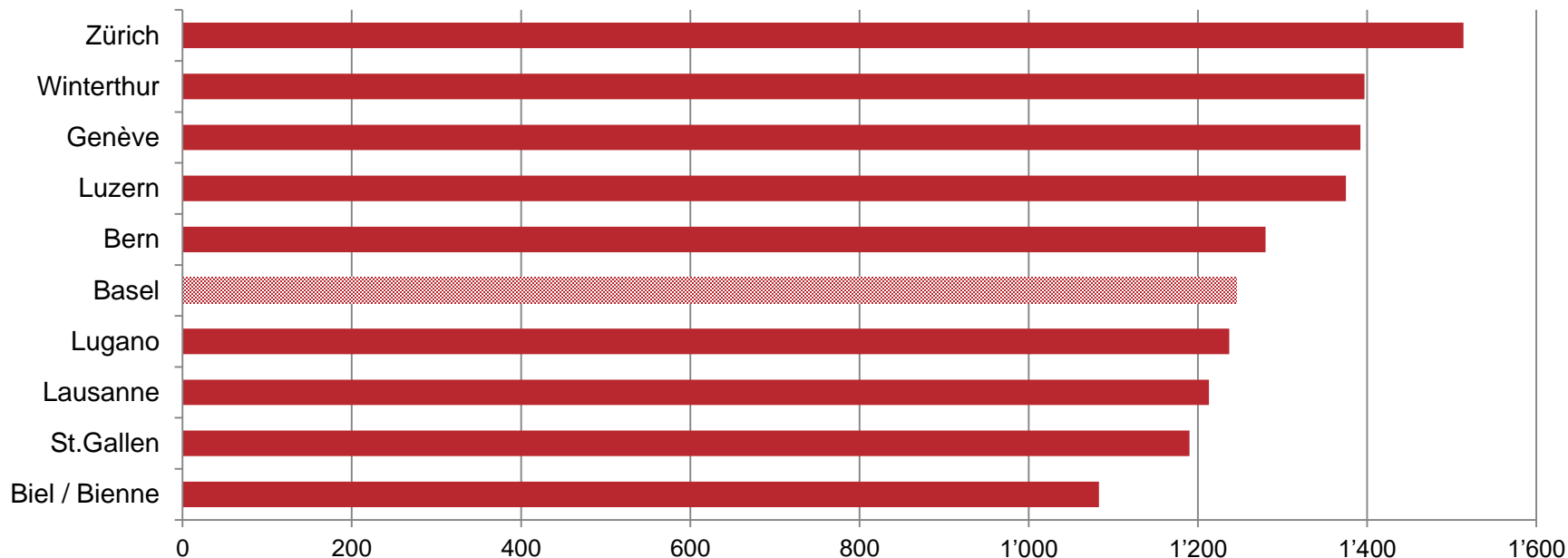


# Mietpreisentwicklung seit 2000



# Mietpreise im Städtevergleich

Durchschnittlicher Mietpreis in Franken nach Zimmerzahl für die 10 grössten Städte



Netto-Mietpreise der Mieter- und Genossenschaftswohnungen

Quelle: Bundesamt für Statistik. Strukturhebungen 2012-2014 kumuliert

## Gestiegene Wohnbautätigkeit

- Über 800 neue Wohnungen im letzten Jahr
- Gegen 2'000 baubewilligte / sich im Bau befindliche Wohnungen



*Maiengasse (Wohnüberbauung der Immobilien Basel-Stadt)*

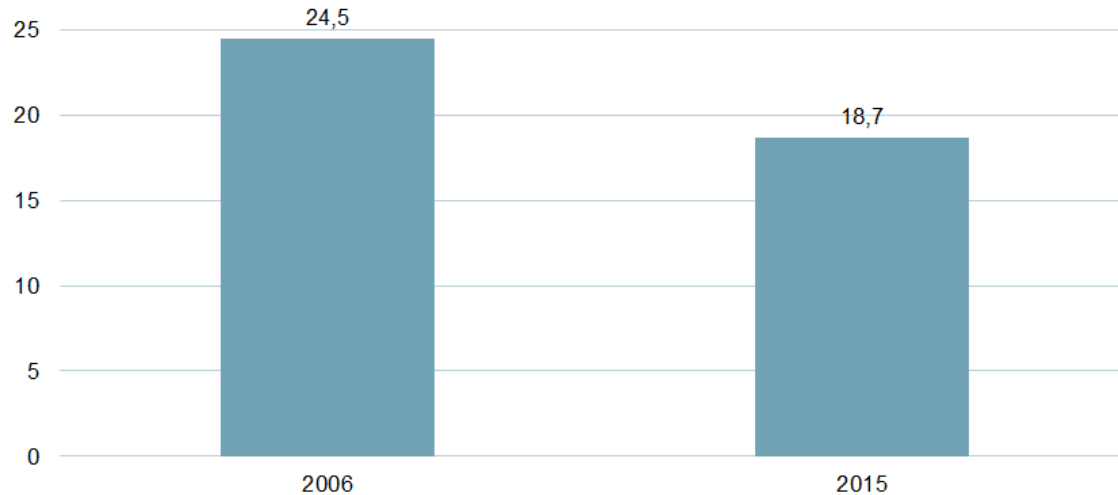


*Foto Fachstelle Wohnraumentwicklung*



## Soziale Durchmischung - Segregationsindex

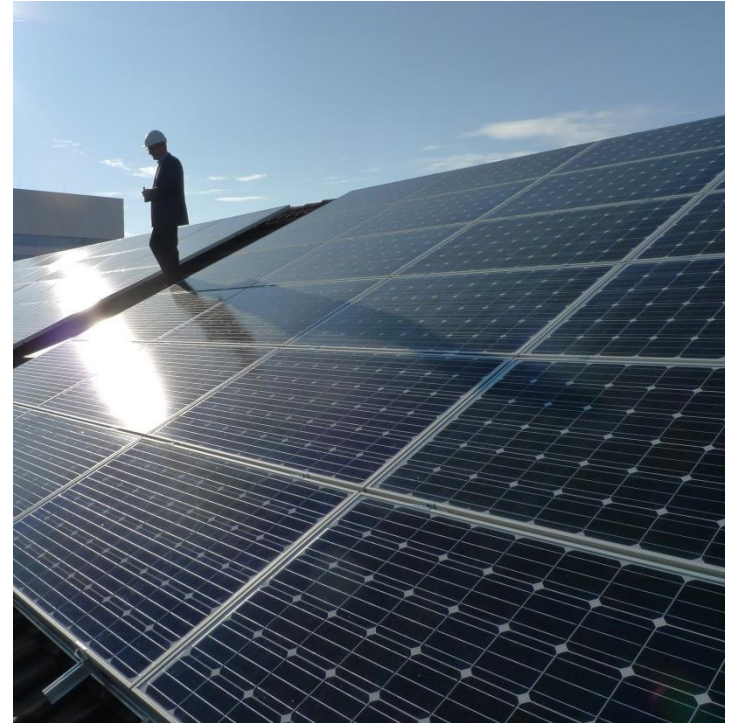
Segregationsindex der ausländischen Wohnbevölkerung (auf Ebene Wohnviertel und Gemeinden) hat sich verbessert.



## Energie und Wohnen

35 % des Endenergieverbrauchs im Kanton Basel-Stadt fällt auf den Bereich Wohnen.

Diverse Massnahmen zur Reduktion des Energieverbrauchs im Gebäudebereich.



*Photovoltaikanlage Itelpfad*

# Schaffung von Wohnraumpotenzialen



## Basel braucht mehr Wohnraum

Wachstumsperspektiven → mehr Wohnraum soll entstehen.

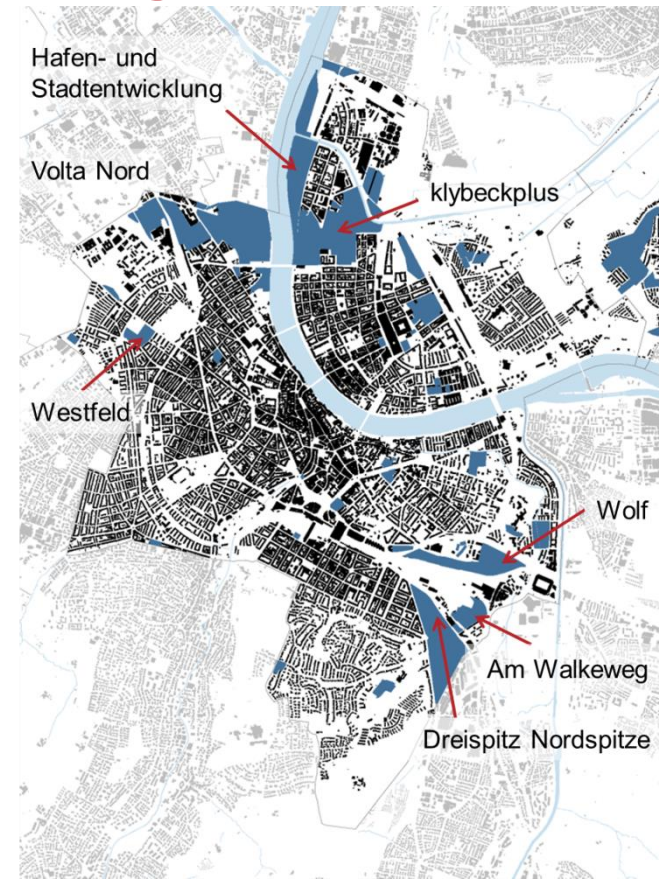
- Arbeitskräfte und ihre Familien sollen hier wohnen können;
- Pendlerwachstum soll begrenzt werden;
- Ansässige Wohnbevölkerung soll möglichst nicht verdrängt werden;
- Siedlungsgebiet soll sich nachhaltig entwickeln.



# Areale in Transformation: Voraussetzung für mehr Wohnraum

**Grösstes Potenzial liegt in den Arealentwicklungen:**

Öffnung bisheriger Industrie- und Verkehrsareale für andere Nutzungen.



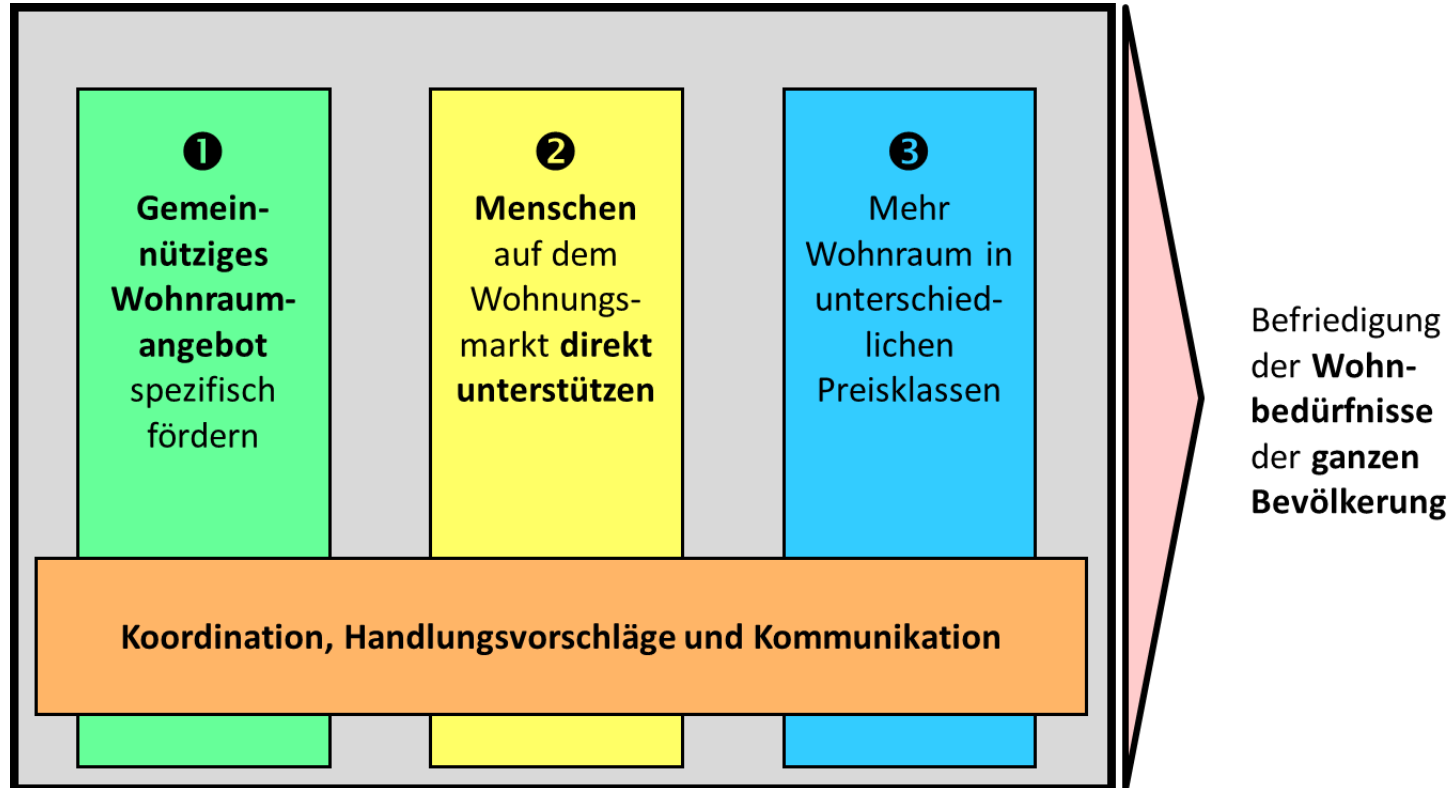
# Erhalt und Förderung preisgünstigen Wohnens

A photograph of a row of modern, multi-story apartment buildings. The buildings feature curved facades and are painted in various colors including white, yellow, and red. The windows are large and some have balconies. The sky is clear and blue, and there are some trees and utility poles visible in the background.

30.10.2019

Titel der Präsentation

# Kantonale Wohnraumentwicklungsstrategie



# Neuer Schwung bei den Genossenschaften

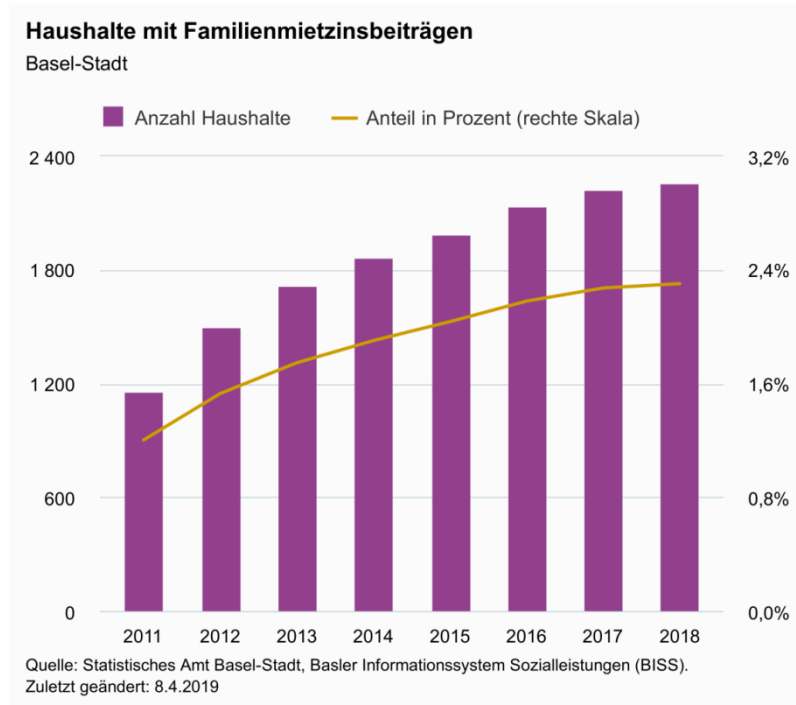
## Enge Zusammenarbeit Kanton - Genossenschaften

- 40% aller Genossenschaften auf Baurechtsparzellen des Kantons (über 4'100 Wohnungen)
- Partnerschaftlicher Baurechtsvertrag plus für Genossenschaften (u.a. Schoren, Bachgraben, Burgfelderstrasse, Felix Platter, Niederholz)
- Viele Genossenschaftswohnungen unter Neubauten (1/3 2018; 1/5 2019)
- Rund 1'200 Wohnungen befinden sich im Bau oder in der Planung und dürften in den nächsten 5 Jahren fertiggestellt werden.



# Subjekthilfen in Form von Mietzinsbeiträgen

Höhere Mietzinsbeiträge an mehr Familien im Kanton Basel-Stadt.

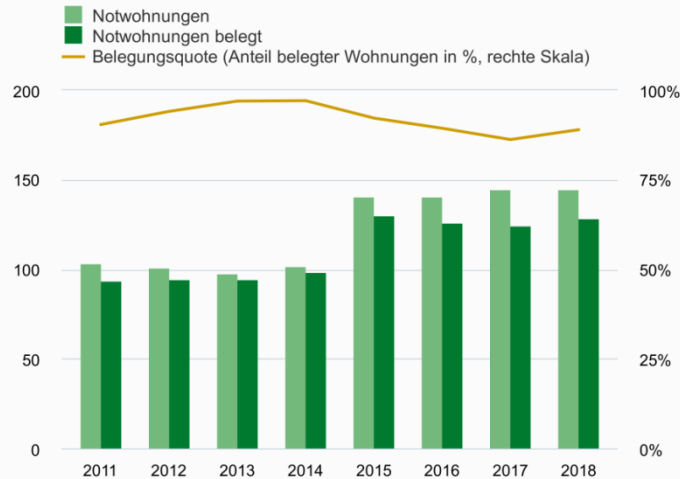


# Ausbau der Notwohnungen

- 50 neue Notwohnungen seit 2013 durch umfassende Sanierung an der Theodor-Herzl-Strasse
- Heute 145 Notwohnungen, weiterer Ausbau geplant

## Bestand an Notwohnungen und ihre Belegung

Basel-Stadt



Quelle: Statistisches Amt Basel-Stadt, Sozialhilfe Basel.  
Zuletzt geändert: 5.3.2019



*Notwohnungen an der Theodor-Herzl-Strasse*

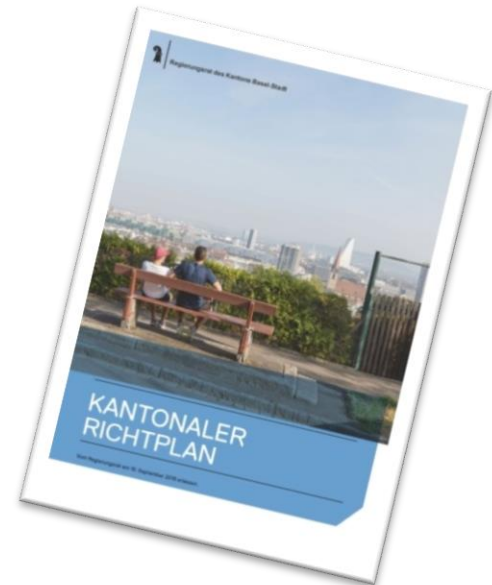
# Kantonaler Richtplan: Strategischer Entscheid

Beschluss des Regierungsrates im Rahmen der Anpassung des kantonalen Richtplans (behördenverbindlich):

- **Bei neuen Wohnbauarealen ist mind. ein Drittel preisgünstiger Wohnraum anzustreben.**



*Arealentwicklung klybeckPlus*



# Volksabstimmung

Zustimmung zu allen  
4 kantonalen Wohninitiativen



*2 Gesetzesinitiativen*

- «Mieterschutz beim Einzug (JA zu bezahlbaren Neumieten)»
- «Mieterschutz am Gericht (JA zu bezahlbaren Gerichtsverfahren)»

*2 Verfassungsinitiativen*

- «Wohnen ohne Angst vor Vertreibung. JA zu mehr Rücksicht auf ältere Mietparteien (Wohnschutzinitiative)»
- «Recht auf Wohnen»

# Umsetzungsvorschlag zur Wohnschutzinitiative

## Teilrevision des Wohnraumförderungsgesetzes:

- Einführung von Mietzinskontrollen bei Sanierung, Umbau oder Abbruch von preisgünstigem Mietwohnraum
- Schaffung «Paritätische Kommission für Mietwohnraum» (PKM)
- Einführung Rückkehrrecht nach Sanierung
- Bürgschaften für den Kauf von Liegenschaften durch gemeinnützige Wohnbauträger
- Einführung rechtlicher Grundlage, dass der Kanton ältere Menschen bei der Wohnungssuche unterstützen kann

Vgl. Vorschlag des Regierungsrates vom 12. Dezember 2018

## Stossrichtung zur Umsetzung «Recht auf Wohnen»

**Zielsetzungsinitiative**, d.h. es kann kein justiziables Recht abgeleitet werden.

- Ausbau preisgünstiger Wohnungen im Finanzvermögen («Kommunaler Wohnungsbau 1'000+»)
- Errichtung öffentlich-rechtliche Wohnbaustiftung (1'500 Wohnungen bis 2050)
- Abgabe von Land im Baurecht an Genossenschaften
- Finanzierung von Genossenschaftsanteilen für einkommensschwache Haushalte prüfen
- **Ziel: Anteil an Genossenschaftswohnungen und an preisgünstigen Wohnungen im Eigentum oder unter Mitwirkung der öffentlichen Hand soll von 13.5% auf 25.0% bis 2050 erhöht werden.**

# Housing first – das fehlende Puzzleteil?



Quelle:

Niclas Pleace (2016): *Housing First Guide Europe*.  
ins Deutsche übersetzt und herg. von neunerhaus, Wien.

# Beitrag des Kantons zur sozialen Durchmischung



Kombination  
verschiedener  
Instrumente





**Herzlichen Dank  
für Ihre Aufmerksamkeit!**



# Wohnschutzinitiative (Verfassungsinitiative)

## Ergänzung von § 34 KV (Raumplanung und Wohnumfeld) um den Aspekt Wohnschutz

- Allgemein: Der Staat fördert den Erhalt von bestehendem bezahlbarem Wohnraum in allen Quartieren
- Bei einem Leerwohnungsbestand  $\leq 1.5\%$ :
  - Schutz der Wohnbevölkerung vor Verdrängung aufgrund von Kündigungen und Mietzinserhöhungen
  - Massnahmen zur Bewahrung der Quartiere, des Wohnbestands sowie der bestehenden Wohn- und Lebensverhältnisse
  - Einführung einer Bewilligungspflicht, mit anschliessender befristeter Mietzinskontrolle bei Renovation, Umbau oder Abbruch von bezahlbaren Mietwohnungen

# Recht auf Wohnen (Verfassungsinitiative)

## Verankerung des «Rechts auf Wohnen» in der Verfassung § 11 Abs. 2c

- Der Kanton anerkennt das Recht auf Wohnen
- Der Kanton trifft Massnahmen, damit in Basel-Stadt angemeldete und wohnhafte Personen, sich einen ihrem Bedarf entsprechenden Wohnraum beschaffen können, dessen Kosten ihre finanzielle Leistungsfähigkeit nicht übersteigt

