



Kanton Basel-Stadt

Umsetzung der Initiative «Recht auf Wohnen»

Medienkonferenz vom 20. März 2020

Elisabeth Ackermann, Regierungspräsidentin

Tanja Soland, Vorsteherin Finanzdepartement



Ablauf

- **Ausgangslage**
- **Massnahmen zur Umsetzung des «Rechts auf Wohnen»**
- **Neue Öffentlich-rechtliche Stiftung für preisgünstigen Wohnraum**
- **Neuer Fonds als Massnahmen zur Verbesserung der sozialen Durchmischung von Wohngenossenschaften**
- **Zielwerte 2050**
- **Wohnbauprogramm 1'000+**

Ausgangslage: Volksabstimmung vom 10. Juni 2018

Zustimmung zu vier kantonalen Wohninitiativen

2 Gesetzesinitiativen (sind bereits umgesetzt)

- «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)» (liegt in den GR-Kommissionen seit Dezember 2018)
- «Recht auf Wohnen»

Recht auf Wohnen

Mit der Annahme der Initiative «Recht auf Wohnen» wurde die Kantonsverfassung wie folgt ergänzt:

§ 11, Abs. 2 Diese Verfassung gewährleistet überdies:

c) dass der Kanton das Recht auf Wohnen anerkennt. Er trifft die zu seiner Sicherung notwendigen Massnahmen, damit Personen, die in Basel-Stadt wohnhaft und angemeldet sind, sich einen ihrem Bedarf entsprechenden Wohnraum beschaffen können, dessen Mietzins oder Kosten ihre finanzielle Leistungsfähigkeit nicht übersteigt.

A long, multi-story residential building with curved balconies and windows, set against a clear blue sky. The building is light-colored with some darker accents on the balconies. The text is overlaid on the image.

Massnahmen zur Umsetzung des «Rechts auf Wohnen»

Eine neue öffentlich-rechtliche Wohnbaustiftung

Die neue Wohnbaustiftung soll dazu beitragen, dass bereits bestehender, preisgünstiger Mietwohnraum erhalten bleibt.

- Ersteinlage von 35 Millionen Franken
- Aufbau von einem Portfolio von bis zu 250 Wohnungen aufbauen für Personen mit kleinem und mittlerem Einkommen.
- Die öffentliche Hand hat massgeblichen Einfluss auf die strategische Ausrichtung der Stiftung.
- Gleichzeitig kann der Stiftung grosse operative und wirtschaftliche Freiheit eingeräumt werden.

Ein neuer Fonds zur Finanzierung von Genossenschaftsanteilscheinen

Finanzschwache Haushalte sind bei den Genossenschaften klar untervertreten. Mit einer gezielten Unterstützung sollen die finanziellen Hürden beim Eintritt in eine Genossenschaft abgebaut und die Durchmischung verbessert werden.

- Fonds soll mit einem vom Grossen Rat noch zu bewilligenden Darlehen in der Höhe von 1.8 Millionen Franken geäufnet werden
- Fonds wird durch die neu zu schaffende Stiftung verwaltet.
- Private Stiftung und Organisationen können ebenfalls beitragen.
- Nach 5 Jahre sollen rund 550 bis 600 Haushalte mit Mitteln aus dem Fonds unterstützt werden können.
- Bei Auszug fließen die Mittel wieder zurück in den Fonds.



Zielwerte für 2050

Zielwerte in Bezug auf die Umsetzung der neuen Verfassungsbestimmung

Subjekthilfe

- Mietzinsbeiträge im Rahmen der Sozialhilfe und Ergänzungsleistungen oder der kantonalen Familienmietzinsbeiträge
 - Wesentlicher Pfeiler im Kanton Basel-Stadt zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse für Geringverdienende
 - Rund 17'000 Haushalte
- **An der Subjekthilfe wird weiterhin festgehalten**

Zielwerte in Bezug auf die Umsetzung der neuen Verfassungsbestimmung

Objekthilfe

- Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus
 - Direkt an die Sozialhilfe vermietete Wohnung oder anderweitig vergünstigte Wohnungen der öffentlichen Hand
 - Anteil heute rund 13.5%
- **Ausbau auf 25% im Jahr 2050.**

Preisgünstiger Neubau auf neuen Wohnbauarealen

Planungsgrundsatz im Richtplan: 1/3 preisgünstiger Wohnraum

- Areale in Transformation sollen für Wohnnutzungen geöffnet werden
- Anteil gemeinnütziger Wohnungen soll ausgebaut werden
- Mietzinsobergrenzen für gewinnstrebigen Neubau:

	1-Zi-Whg	2-Zi-Whg	3-Zi-Whg	4-Zi-Whg	5-Zi-Whg
CHF/Monat	923.–	1'290.–	1'671.–	2'187.–	2'500.–
CHF/m ² /Jahr	264.-/m ²	272.-/m ²	257.-/m ²	268.-/m ²	241.-/m ²
Max. Fläche in m ²	42 m ²	57 m ²	78 m ²	98 m ²	124 m ²

Wohnbauprogramm «1'000+ Wohnungen»

Ausgangslage

- Mietwohnungsbestand Kanton BS: 82'700
- Portfolios des Kantons (IBS): 2'000 Wohnungen
- Preisgünstiger Wohnraum heute (13.5%)
 - Genossenschaftswohnungen: 10'862
 - Öffentliche Hand: 500
 - Sozialhilfe: rund 330
 - WoVe: 120
 - Sicheres Wohnen im Alter (IBS): 5
 - Maiengasse (IBS): 45

Wohnbauprogramm «1'000+ Wohnungen»

**Ausbau des Portfolios des Kantons von aktuell 2'000 um 1'000
Wohnungen bis ins Jahr 2035**

- Mietpreise 15-20% unter der Marktmiete von vergleichbaren Neubauwohnungen
 - Optimierte Projekte und Bauweisen (Flächeneffizienz)
 - Vermietung nach Kostenmiete
 - Einsatz von Anreizmodellen, z.B. Kostenmiete nur bei Einhaltung der Belegungs- und Einkommensvorgaben

Weitere Massnahmen

Ausbau Auftrag IG Wohnen

- Beratung, Vermittlung, Begleitung

Pilotprojekt für niederschwelliges Wohnen «Housing First»

- Neuer Grundsatz: zuerst Wohnraum anbieten

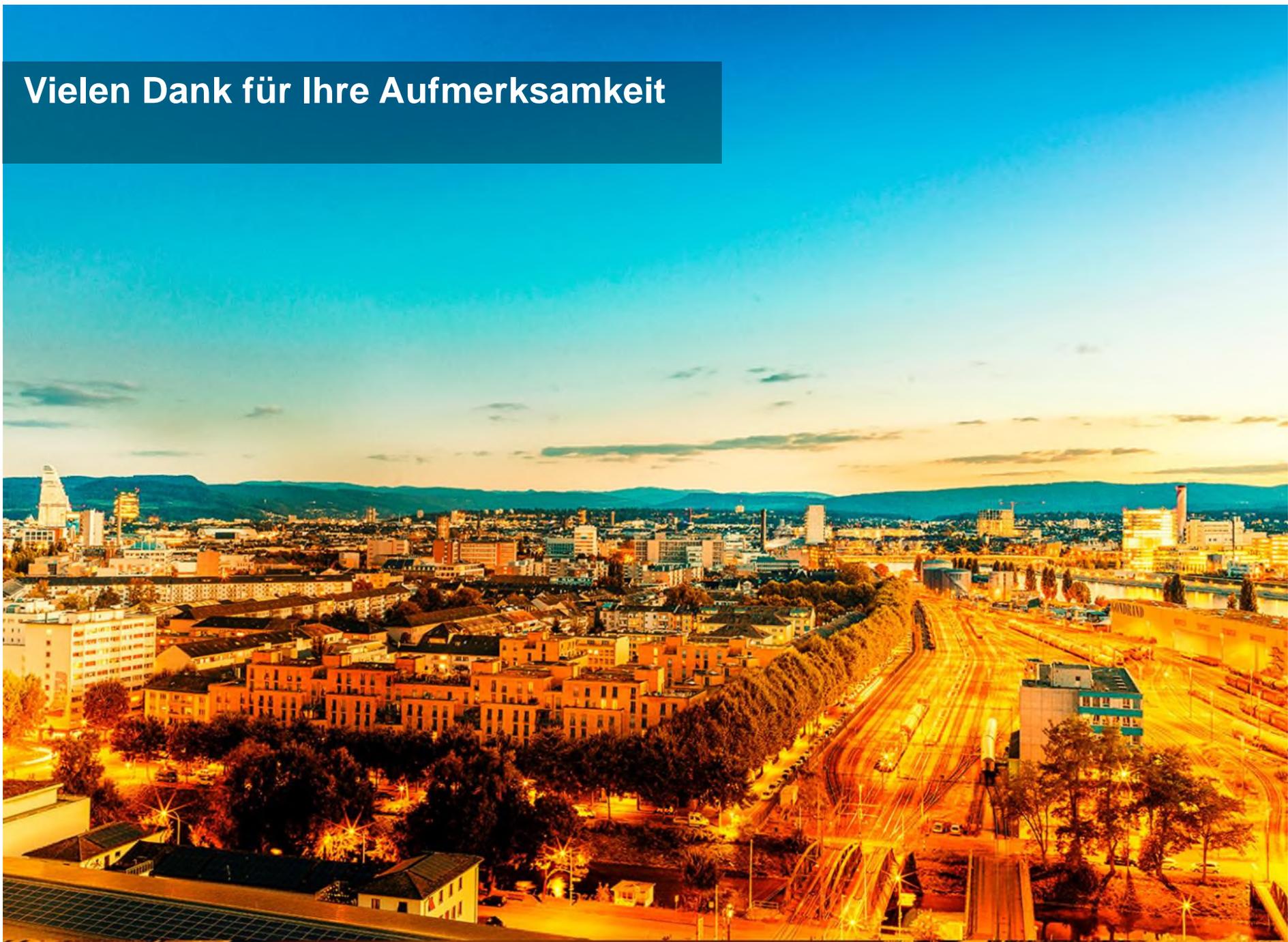
Koordinationsstelle für prekäre Wohnverhältnisse

- Missstände in Liegenschaften
- Schutzbedürftige Mietende

Schaffung von Wohnraum für wohnungs- und obdachlose Personen

- Prüfung von Standorten für kurzfristige Schaffung von Wohnraum

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

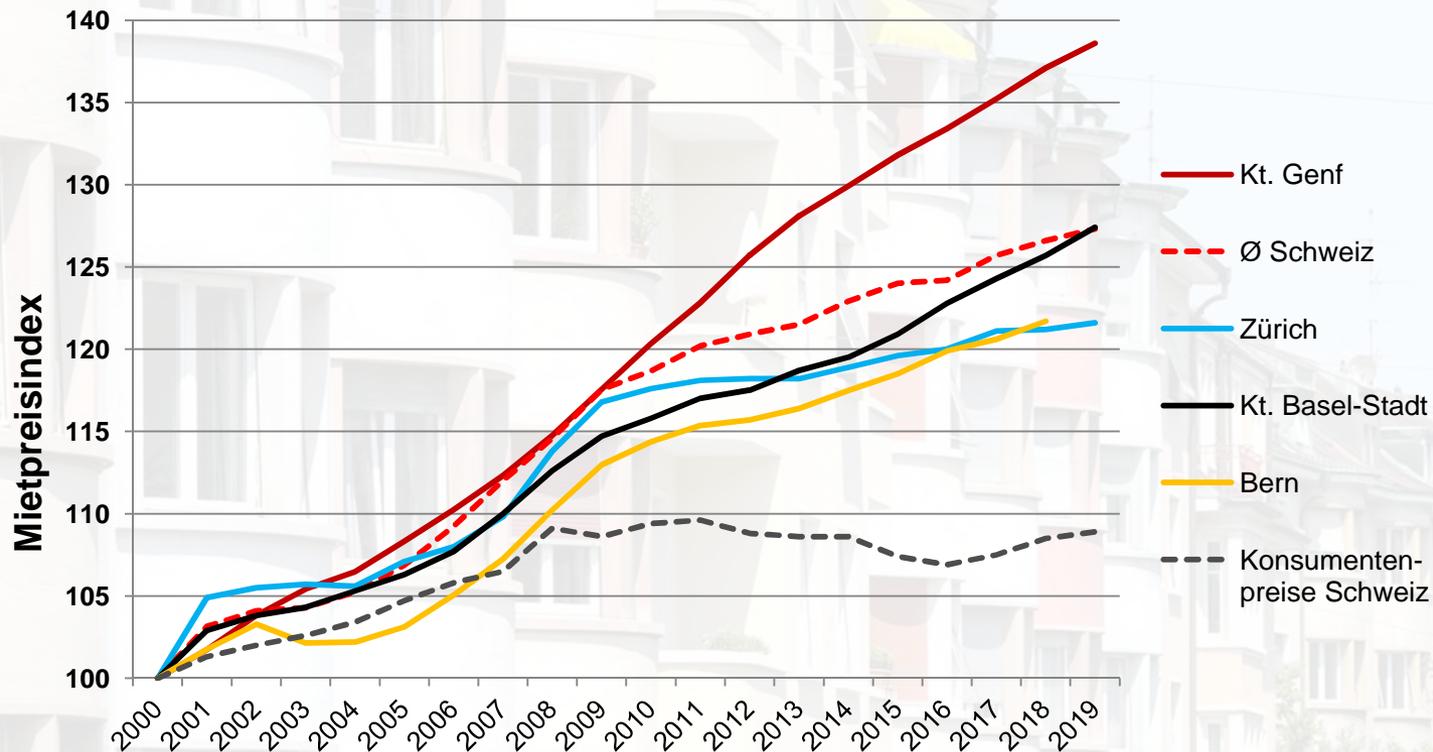


Anhang

Weitere Informationen rund um das Thema Wohnraumpolitik

Mietpreisentwicklung

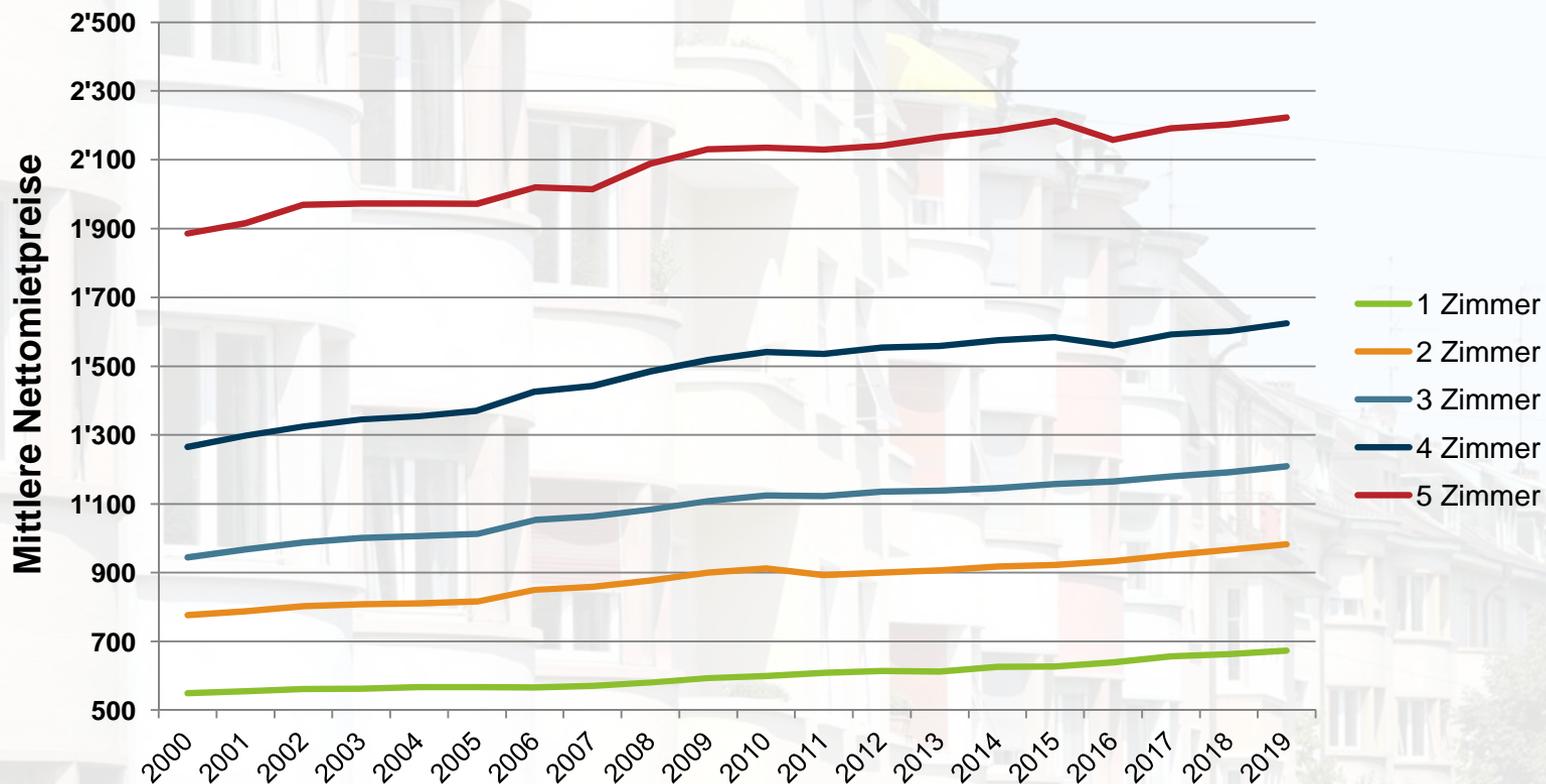
Gemäss Mietpreisindex haben die Mietpreise im Kanton Basel-Stadt um über ein Viertel zugenommen.



Quelle: Bundesamt für Statistik sowie kantonale und städtische Statistikämter

Entwicklung der Mietpreise im Kanton Basel-Stadt

Die Mietpreise sind in allen Wohnungsgrößen ansteigend.



Quelle: Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt, Kantonale Mieterhebung

Zielwert 2050

Steigerung Anteil Genossenschaftswohnungen, preisgünstiger Wohnungen im Finanzvermögen sowie einer noch zu schaffenden öffentlich-rechtlichen Stiftung.

	2018	2035	2050
<i>Mietwohnungsbestand</i>	82'686	91'000	96'000 - 100'000
davon Genossenschaftswohnungen	10'682	13'700	plus 8'000 bis 10'000
davon an die Sozialhilfe vermietete oder anderweitig vergünstigte Wohnungen im Finanzvermögen (öffentliche Hand)	500	1'500	
davon öffentlich-rechtliche Stiftung	-	300	
Anteil am Mietwohnungsbestand	13.5%	17%	25%
Durch Mietzinszuschüsse unterstützte Haushalte (im Rahmen der Sozialhilfe, Ergänzungsleistungen oder Familienmietzinsbeiträgen)	17'000	17'000	17'000
Anteil insgesamt am Mietwohnungsbestand	34%	36%	43%

Massnahmen und Zielgruppe

Für die Zielsetzung 25% preisgünstige Wohnungen (ohne private gewinnstrebige)

Genossenschaftswohnungen

- Breite Mieterschaft. Geförderte Genossenschaften mit Vorgaben für soziale Durchmischung.

Wohnbauprogramm 1'000 +

- Breite Mieterschaft. Fokus Neubau.

Öffentlich-rechtliche Stiftung für preisgünstigen Wohnraum

- Schwerpunkt Personen mit kleinem und mittlerem Einkommen. Fokus Bestandesbauten.

An die Sozialhilfe direkt vermieteter Wohnraum

- Auf dem Wohnungsmarkt besonders benachteiligte Personen (Soziales Wohnen nach WRFG § 16).
- Von Wohnungslosigkeit bedrohte Familien (Notwohnungen) und Asylsuchende.

Neuer Standort für die Schaffung von Wohnraum für wohnungs- und obdachlose Personen

- Wohnungs- und obdachlose Personen.

Massnahmen und Zielgruppe

Weitere Massnahmen

Ausbau Auftrag IG Wohnen

- Von Wohnungslosigkeit bedrohte Personen.

Angebot für niederschwelliges Wohnen «Housing First»

- Wohnungs- und obdachlose Personen mit geringer Wohnkompetenz.

Koordinationsstelle für prekäre Wohnverhältnisse

- Menschen mit kleinem Einkommen und teilweise geringer Wohnkompetenz, die in Liegenschaften wohnhaft sind, die in einem hygienischen, baulichen oder feuerpolizeilich bedenklichen Zustand sind.

Fond zum Erwerb von Genossenschaftsanteilscheinen

- Haushalte mit kleinem Einkommen.

Konkretisierung Wohnraumförderungsverordnung zur sozialen Durchmischung beim geförderten Wohnraum

- Haushalte mit kleinem Einkommen.

Preisgünstiger Neubau auf neuen Wohnbauarealen

Planungsgrundsatz (kant. Richtplan): Mind. 1/3 preisgünstiger Wohnraum bei der Entwicklung neuer Wohnbauareale

- Insgesamt 113 ha Areale in Transformation, die für Wohnnutzungen geöffnet werden.
- Anteil gemeinnütziger Wohnungen wird grundsätzlich als preisgünstigen angesehen.
- Für den preisgünstigen gewinnstrebigen Neubau gelten folgende Richtwerte:

	1-Zi-Whg	2-Zi-Whg	3-Zi-Whg	4-Zi-Whg	5-Zi-Whg
CHF/Monat	923.–	1'290.–	1'671.–	2'187.–	2'500.–
CHF/m ² /Jahr	264.-/m ²	272.-/m ²	257.-/m ²	268.-/m ²	241.-/m ²
Max. Fläche in m ²	42 m ²	57 m ²	78 m ²	98 m ²	124 m ²

Entwurf Wohnstiftungsgesetz

Zweck:

- Erhalt und Schaffung sowie Bereitstellung von preisgünstigem Mietwohnraum.
- Erwerb / Finanzierung von Genossenschaftsanteilsscheinen für finanzschwache Haushalte.
- Stiftung ist gemeinnützig und verfolgt keine Gewinnabsichten.

Entwurf Wohnstiftungsgesetz

Finanzen:

- Es wird dem Grossen Rat eine Ersteinlage in der Höhe von 35 Millionen Franken beantragt.
- Die Einlage wird laufend gemäss dem finanziellen Bedarf der Stiftung ausbezahlt.

Vermietung:

- Vermietung zu Kostenmiete.
- Wohnraum soll in erster Linie an Personen mit kleinen und mittleren Einkommen vermietet werden. Gleichzeitig ist auf eine sozial vielseitig zusammengesetzte Mieterschaft zu achten.
- Stiftungsrat hat ein Mietreglement mit den Details zur Vermietung zu erlassen, welches durch den Regierungsrat zu genehmigen ist.

Entwicklung der Stiftung

Szenario mit 35 Millionen Franken Ersteinlage:

- Mit der Einlage von 35 Millionen Franken kann unter Aufnahme von Fremdkapital innerhalb von 10 Jahre ein Portfolio von rund 250 Wohnungen aufgebaut werden.
- Einbehaltung der (geringen) Jahresgewinne ermöglicht weiteres Wachstum der Stiftung nach der Aufbauphase.
- Eigenkapitalquote beläuft sich auf 35%, langfristig soll sich diese zwischen 25% und 30% bewegen.
- Durchschnittliche Miete unter 1'300 Franken netto/mtl. (3-Zimmer).

Erkenntnisse

- Genossenschaftswohnungen haben im Durchschnitt 30% günstigere Mieten, insbesondere ältere Wohnbaugenossenschaften haben sehr günstige Mietzinse.
- Preisunterschied ist insbesondere an zentralen Lagen (Städte) markant.
- Selbstregulierung funktioniert weitgehend (es wohnen viele auf preisgünstigen Wohnraum angewiesene Personen darin), die einkommensschwächste Bevölkerungsgruppe ist jedoch untervertreten.
- Anteilsscheine oder Mietdarlehen sind für die einkommensschwächste Bevölkerungsgruppe oftmals nicht oder nur schwer zu finanzieren. Auch fehlt es der betroffenen Bevölkerungsgruppe an Vernetzung.
- Grundsätzlich stellen Wohnbaugenossenschaften private Akteure im Wohnungsmarkt dar und sind frei, an wen sie die Wohnungen vermieten. Bei Förderung sind jedoch Auflagen möglich und erwünscht.

Massnahmen zur Förderung der sozialen Durchmischung bei Genossenschaften

Zwei Massnahmen:

1. Schaffung eines Fonds zur Unterstützung von einkommensschwachen Haushalten, welche die finanziellen Mittel für Genossenschaftsanteilscheine oder ähnlichem nicht aufbringen können.
2. Konkretisierung der bestehenden Wohnraumförderungsverordnung hinsichtlich der sozialen Durchmischung.

Anpassung Wohnraumförderungsverordnung

Die Anpassung der Verordnung liegt in der Kompetenz des Regierungsrates und tritt per 1.4.2020 in Kraft:

- Bei Inanspruchnahme von Fördermitteln (Land im Baurecht, Projektentwicklungsdarlehen, Bürgschaften) muss neu insbesondere auf eine angemessene Berücksichtigung von Mietenden mit geringen Einkommen und Vermögen geachtet werden.
- Dies gilt für die gesamte Dauer des Mietverhältnisses.
- Zuständige Behörde konkretisiert diese Auflage im Einzelfall.

Anpassung Wohnraumförderungsverordnung

Wortlaut:

§ 10 Abs. 3 lit a und b.

- a) die Vermietung des geförderten Wohnraums **während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses** im Hinblick auf eine gute soziale Durchmischung erfolgt, **dabei wird insbesondere auf eine angemessene Berücksichtigung von Mietenden mit geringen Einkommen und Vermögen geachtet; die zuständige Stelle konkretisiert diese Auflage im Einzelfall gegenüber den Leistungsempfängerinnen und -empfängern;**
- b) die Vermietung des geförderten Wohnraums **während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses** diskriminierungsfrei, das heisst insbesondere unabhängig von Alter, Geschlecht, Nationalität, **Behinderung**, ethnische oder religiöse Zugehörigkeit erfolgt;