



## Medienmitteilung

Basel, 18. April 2018

# Drei wichtige Vorstösse zur Wohnpolitik überwiesen

**Nachdem der Grosse Rat letzte Woche eine Anpassung der Grundstückgewinnsteuer mit Stichentscheid des Ratspräsidenten nur hauchdünn abgewiesen hatte, überwies er heute drei andere wichtige Lösungsvorschläge an den Regierungsrat. Die SP ist hocherfreut darüber, dass eine Mehrheit im Grossen Rat die Problematik in der Wohnpolitik in Basel erkannt hat.**

### Fonds de Roulement für gemeinnützigen Erwerb von Wohnraum

Steht Wohnraum zum Verkauf, muss es oft schnell gehen. Gemeinnützige Organisationen wie Genossenschaften haben deshalb einen Nachteil, wenn es um den Erwerb von Immobilien geht. Sie haben intern längere Entscheidungsprozesse und oft nicht genügend flüssige Mittel für eine schnelle Reaktion. Ein Fonds de Roulement, wie er bereits von 1976-1996 bestanden hat, verschafft den Genossenschaften genügend Zeit, die nötigen Mittel zu beschaffen. Wohnraum in gemeinnützigem Besitz ist erfahrungsgemäss langfristig bedeutend günstiger als in Privatbesitz. Mit der Überweisung des Anzugs von Jörg Vitelli fordert der Grosse Rat den Regierungsrat dazu auf, die Wiedereinführung eines Fonds de Roulements zu überprüfen.

### Zweckentfremdung von Wohnraum stoppen

Klassischer Wohnraum geht verloren, indem vermehrt ganze Häuser gekauft und in Apartmenthäuser umgewandelt werden. Die Apartments werden dann möbliert zur Kurzmiete z.B. auf airbnb angeboten. Diese Zweckentfremdung entzieht der ständigen Wohnbevölkerung wertvollen Platz zum wohnen. Das ist nicht im Interesse der Bevölkerung und zieht die Mietzinsschraube noch stärker an. Der Grosse Rat verlangt vom Regierungsrat mit der Überweisung des Anzugs von René Brigger, dass das Wohnraumfördergesetz konsequent umgesetzt und die Umwandlungen von Wohnraum einer Bewilligung unterstellt werden.

### Keine Verdrängung von älteren Menschen aus ihren Wohnungen

Benötigen ältere Menschen mehr Hilfe in ihrem Alltag (z.B. Reinigungspersonal oder Spitex), ist es oftmals eine Kostenfrage, dass sie nicht mehr in ihrer Wohnung bleiben können. Die Alternative ist der Einzug in ein Heim. Für die Betroffenen ist ein Umzug ins Heim ein grosser Einschnitt in einen selbstbestimmten Alltag und bedeutet meist auch ein Wegzug aus der gewohnten Umgebung in bekannter Nachbarschaft. Zudem ist der Aufenthalt im Heim mit sehr hohen Kosten verbunden, welche staatlich übernommen werden müssen. Nun hat der Regierungsrat mit der Überweisung des Anzugs von Beatriz Greuter den Auftrag des Grossen Rats erhalten, zu überprüfen, ob es den Kanton nicht günstiger käme, den Höchstbetrag für die Vergütung des betreuten Alterswohnen zu erhöhen.

*Für weitere Auskünfte stehen zur Verfügung:*

<i>Beatriz Greuter, Fraktionspräsidentin</i>	<i>079 346 54 46</i>
<i>Jörg Vitelli, Grossrat</i>	<i>079 487 29 78</i>
<i>René Brigger, Grossrat</i>	<i>076 460 51 34</i>



### **Anzug betreffend Schaffung eines Unterstützungsfonds für gemeinnützigen Wohnraum (Fonds de Roulement)**

Die Mieten im Kanton Basel-Stadt sind in den letzten Jahren deutlich stärker angestiegen als die Teuerung und die Löhne (16.6% Mietpreisanstieg zwischen Nov. 2005 und August 2017, Quelle: Statistisches Amt BS). Das belastet die tiefen und mittleren Einkommen stark, denn die Miete ist für viele Haushalte der mit Abstand grösste Ausgabenposten. Das ist die Kehrseite des wirtschaftlichen Wachstums und der Schaffung von über 20'000 Arbeitsplätzen in den letzten zehn Jahren, während lediglich 3'300 neue Wohnungen erstellt wurden und der Leerwohnungsbestand seit sechs Jahren bei 0,5% oder tiefer liegt. Es braucht zusätzliche Massnahmen, um ein adäquates Angebot von bezahlbarem Wohnraum für tiefe und mittlere Einkommen sicherzustellen.

1976 hat der Grosse Rat ein Gesetz betreffend Ermächtigung des Regierungsrates zum Kauf von Liegenschaften mit nachfolgender Weiterveräusserung unter Nutzungsaufgaben geschaffen. Mit einem Maximalbetrag von dannzumal Fr. 10 Mio. konnte der Regierungsrat rasch eine Liegenschaft mit Wohn- und/oder Kleingewerbenutzung erwerben. Diese konnte er in der Folge unter Nutzungsaufgaben an Dritte weiterveräussern. Wenn eine Liegenschaft zum Kauf ansteht, dann muss in der Regel rasch gehandelt werden. Kleinere Genossenschaften, Gruppierungen aber auch Gewerbebetriebe sind nicht so rasch handlungsfähig, weil sie kurzfristig das Eigenkapital nicht bereitstellen können und die Hypo-Finanzierung etwas mehr Zeit beansprucht. Dadurch gelangen interessante Objekte zu Eigentümern, die nur das schnelle Geld machen wollen. Der Weiterverkauf mit Luxussanierung vernichtet zahlbaren Wohn- und Gewerberaum.

Das Gesetz wurde 1996 abgeschafft, angeblich weil es zu wenig genutzt wurde. Wohl mag es zeitweise eine geringe Inanspruchnahme des Instruments über den Fonds gegeben haben. Gesetze sollten über einen längeren Zeitraum Bestand haben und nicht nach kurzer Zeit aufgehoben werden, weil angeblich zu wenig benützt. In den letzten Jahren hat sich die Situation auf dem Liegenschaftsmarkt geändert. Das Ganze ist hektischer geworden. Deshalb besteht wieder eine Notwendigkeit für einen Fonds de Roulement, wie das Gesetz als Kurzbegriff genannt wurde.

Die Unterzeichnenden bitten den Regierungsrat zu prüfen und zu berichten, ob möglichst rasch wieder ein Unterstützungsfonds für gemeinnützigen Wohnraum (Fonds de Roulement) eingeführt werden kann.

Jörg Vitelli



### **Anzug betreffend Stopp den Wohnraumfressern**

Klassischer Wohnraum geht verloren, indem in den letzten Jahren vermehrt ganze Häuser gekauft und in Apartmenthäuser umgewandelt und betrieben werden (Beispiele allein im Gundeli: Delsbergerallee 92, Dornacherstrasse 75 + 79). Im Urteil des Basler Appellationsgerichtes vom Dezember 2017 wurde festgehalten, dass Apartmenthäuser im Sinne des Wohnraumförderungsgesetzes (WRFG) nicht als Wohnraum gelten. Solche Apartmenthäuser mit meist kurzfristiger Belegung, ohne Wohnsitzbegründung, Internetauftritt, keinen personalisierten Briefkasten/Klingel etc. gelten richtigerweise als gewerbliche Nutzung. Das Wohnraumförderungsgesetz will im Interesse des Kantons den bestehenden Wohnraum in seiner klassischen Form wie Miet-, Genossenschafts- bzw. Eigentumswohnungen oder Einfamilienhäuser schützen und ausbauen. Nutzungen im Bereich Hotel, Apartmenthäuser, aber auch stetige Vermietungen über Internetplattformen wie airbnb oder B & B stellen keine geschützte Wohnnutzung dar. Es besteht dort kein steuerlicher Wohnsitz und die Nutzerschaft dieser Wohnungen oder Zimmer partizipiert auch nicht am gesellschaftlichen und politischen Leben unseres Kantons.

Eine kurzzeitige Vermietung während der Art oder der Baselworld der selbst gemieteten Wohnung ist hier öffentlich-rechtlich kein Problem. Problematisch sind jedoch die zu diesem Zweck angemieteten oder gekauften Wohnungen und Häuser, welche gewerblich im weitesten Sinne als Apartments vermarktet werden. Allein in der Stadt Basel bestehen über 300 airbnb Einträge im Internet (z. T. ganze Häuser). Mit den vorerwähnten Apartmenthäusern ist davon auszugehen, dass es sich um mehr als 1'000 zweckentfremdete Wohnungen handelt, die dem regulären Mietwohnungsmarkt entzogen werden. Dies wirkt sich zudem mietzinstreibend aus (weitere Verknappung des Angebotes, höherer Mietertrag mit alternativer Nutzung etc.). Das zuständige Bau- und Gastgewerbeinspektorat reagiert trotz Anzeigen der Nachbarschaft kaum auf solche Sachverhalte.

Wir bitten daher die Regierung, zu prüfen und zu berichten:

1. Wieviele Wohneinheiten im Kanton als Apartmenthäuser, reines airbnb oder ähnliches dauernd vermietet/vermarktet werden und so dem regulären Mietmarkt entzogen werden.
2. Wie diese Zweckänderungen von geschütztem Wohnraum ein- resp. zurückgedämmt werden können (nachträgliche Baubehörden/Nutzungsänderung etc.).
3. Ob für alle nicht bewilligten Betriebe (Zweckentfremdung von Wohnraum gemäss § 8 WRFG) konsequent Bewilligungsgesuche eingefordert werden und bei Abweisung dieses Gesuchs die Rückführung in Wohnraum fristgerecht umgesetzt wird.
4. Wie und ob gemäss § 6 WRFG der Kanton diese Entwicklung im Rahmen seiner Richt- und Nutzungsplanung eindämmt.

René Brigger



### **Anzug betreffend höhere Vergütung von betreutem Alterswohnen**

Ältere Menschen haben oft den Wunsch, solange wie möglich in ihrer eigenen Wohnung statt in einem Pflegeheim leben zu können. Dies ist auch seit mehreren Jahren ein Fokus der Altersstrategie des Kantons. In Basel-Stadt gibt es ein breites Angebot an Alterssiedlungen mit unterschiedlichen Wohnungsgrössen, zusätzlichen kostenpflichtigen Betreuungsangeboten und Mietpreisen, welche bis über Fr. 4'000 pro Monat gehen können. Freie Wohnungen in diesen Alterssiedlungen sind allerdings schwierig zu finden. Damit ältere Menschen so lange wie möglich in ihrer gewohnten Umgebung mit bestehenden sozialen Kontakten wohnen können, braucht es meistens irgendwann externe Unterstützung, die durch die älteren Menschen bezahlt werden muss.

In der Verordnung über die Vergütung von Krankheits- und Behindertenkosten bei den Ergänzungsleistungen (KBV/832.720) wird die Vergütung von Leistungen geregelt, welche im Rahmen des betreuten Alterswohnen erbracht werden können. Die maximale Vergütung von Fr. 4'800 pro Jahr reicht bei einem Stundenlohn von Fr. 25 für eine wöchentliche Betreuung von 3.7 Stunden aus. Das ist ein sehr beschränkter Umfang und wird bei Menschen, welche eine aufwändigere Betreuung brauchen, sehr schnell überschritten.

Das grundsätzliche Ziel einer möglichst langen Autonomie von älteren Menschen kann mittels einer gesteigerten Sicherstellung der finanziellen Vergütung bei erhöhtem Betreuungsaufwand gestärkt werden. Mit der Erhöhung des maximalen Betrages könnten ältere Menschen mit einem höheren Betreuungsbedarf weiterhin in ihrer Wohnung bleiben, da sie sich die benötigte Betreuung dazu auch leisten können. Die Kosten für einen Platz in einem Pflegeheim sind einiges höher. Und deshalb erwarten die Unterzeichnenden, dass sich ein längerer Verbleib in der eigenen Wohnung auch für das kantonale Budget längerfristig positiv auswirken würde.

Der Regierungsrat wird gebeten, zu berichten und zu prüfen:

1. Welche Auswirkungen eine Erhöhung der Vergütung auf Fr. 10'000 auf das Kantonsbudget hat?
2. Inwiefern er bereit ist, eine solche Erhöhung umzusetzen?
3. Ob er davon ausgeht, dass eine solche Erhöhung durch einen späteren Pflegeheimeintritt kostenneutral umgesetzt werden kann?

Beatriz Greuter