



Sozialdemokratische Partei
Basel-Stadt

Medienmitteilung

Basel, 5. April 2018

SP will Luxus-Sanierungen eindämmen

Nachdem die SP Basel-Stadt eine umfassende Strategie zur Wohnungspolitik in Basel-Stadt verfasst hat, kommen nächsten Mittwoch erste daraus resultierende Vorstösse in den Grossen Rat. Sie alle befassen sich damit, dass die Wohnbevölkerung nicht aus dem bestehenden Wohnraum vertrieben wird und günstiger Wohnraum erhalten bleibt.

Anpassung der Grundstückgewinnsteuer

Luxussanierungen, die nicht wirklich nötig sind und einzig der Renditeerhöhung dienen, sind eine starke Treibkraft in der Teuerungsspirale auf dem Wohnungsmarkt in der Stadt. Leidtragende dieser Entwicklung sind die 85% der städtischen Wohnbevölkerung, die zur Miete wohnen. Ein wirkungsvolles Instrument, um dieser Entwicklung entgegenzuwirken ist die entsprechende ausgestaltete Grundstückgewinnsteuer. Pascal Pfister fordert deswegen in einer Motion, dass die Rahmenbedingungen, die für die Höhe dieser Gewinnsteuer ausschlaggebend sind, angepasst werden.

Fonds de Roulement für schnelles Handeln bei Liegenschaftskäufen

Zudem kannte der Kanton Basel-Stadt während zwanzig Jahren einen Fonds, welcher dem Regierungsrat erlaubte kurzzeitig Liegenschaften zu kaufen und mit Auflagen wieder zu veräussern. Jörg Vitelli möchte diesen Fonds wieder einführen, um kleineren Genossenschaften, Gruppierungen und Gewerbetreibenden den Erwerb dieser Liegenschaften zu ermöglichen.

Wohnraum für die Bevölkerung statt für den Tourismus

Der Kauf und die Umwandlung von Wohnhäusern in Appartmenthäusern, die dann Touristen oder Geschäftsleuten zur Kurzmiete angeboten werden, stellt eine Zweckentfremdung von Wohnraum dar. So wird der Wohnraum in der Stadt verknappt und damit noch teurer. René Brigger verlangt, dass das Wohnraumfördergesetz, welches hier greifen könnte, konsequent umgesetzt wird und die Regierung weitere Massnahmen erarbeitet, um diese Zweckentfremdung einzudämmen.

Keine Verdrängung von älteren Menschen

Werden ältere Menschen aus ihrer Wohnung verdrängt, bedeutet dies oftmals der Heimeintritt. Dabei ist es menschlich wie finanziell sinnvoller, wenn ältere Menschen möglichst lange selbständig wohnen können. Beatriz Greuter fordert deswegen eine Erhöhung der Vergütung von Unterstützungsleistungen wie der Spitex.

Für weitere Auskünfte stehen zur Verfügung:

<i>Pascal Pfister, Parteipräsident</i>	<i>079 625 14 50</i>
<i>Beatriz Greuter, Fraktionspräsidentin</i>	<i>079 346 54 46</i>
<i>Jörg Vitelli, Grossrat</i>	<i>079 487 29 78</i>



Motion betreffend weniger Anreize für preistreibende Wohnraum-Sanierungen (Anpassung Grundstückgewinnsteuer)

Der deutlich überdurchschnittliche Anstieg der Mieten im Kanton Basel-Stadt (16.6 % zwischen 2005 und 2016, Statistisches Amt) belastet die tiefen und mittleren Einkommen stark. Viele Menschen haben Mühe, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Die zunehmenden Luxus-Sanierungen von günstigem Wohnraum verschärft dieses Problem. Basel ist eine attraktive Stadt. Nicht nur für die Menschen, die hier leben, sondern auch für Immobilienfirmen, die hier das schnelle Geld machen wollen. Die steigende Nachfrage nach Wohnraum führt zu einem attraktiven Markt. Investoren kaufen, renovieren und verkaufen. Damit verteuert sich der Wohnraum. Die Menschen, die in der Stadt leben, bleiben auf der Strecke. Es braucht zusätzliche Massnahmen, um ein adäquates Angebot von bezahlbarem Wohnraum für tiefe und mittlere Einkommen sicherzustellen.

Ein griffiges Instrument, um preistreibende Luxus-Sanierungen einzudämmen, stellt eine entsprechend ausgestaltete Grundstückgewinnsteuer dar. Die aktuelle Regelung in den § 102 ff. des kantonalen Steuergesetzes (640.100) erscheint diesbezüglich jedoch zahnlos. Die Höhe des Steuersatzes hängt von der Besitzdauer des Grundstückes und den nach dem Erwerb getätigten wertvermehrenden Aufwendungen ab. Bei einer Besitzdauer von unter drei Jahren beträgt der Steuersatz für den Grundstücksgewinn mit 60% doppelt so viel, wie wenn ein Grundstück erst neun Jahre nach dem Erwerb wieder veräussert wird (30%). Zwar wird durch die Abhängigkeit des Steuersatzes von der Besitzdauer der kurzzeitige Handel mit Grundstücken weniger attraktiv. Jedoch kann der Eigentümer wertvermehrende Aufwendungen vom Grundstücksgewinn abziehen. Zusätzlich wird ihm nach § 109, Art. 4 eine Steuersatzreduktion abhängig von der Investitionsquote gewährt, was dazu führt, dass Luxus-Sanierungen den Steuersatz massiv senken. Dies hebt die Erhöhung des Steuersatzes bei kurzer Eigentumsdauer auf. Deshalb soll § 109, Art. 4 des Steuergesetzes ersatzlos gestrichen werden. Zudem soll die Besitzdauer, bevor eine Abstufung des Steuersatzes eintritt, von drei auf fünf Jahre verlängert werden.

Die Unterzeichnenden verlangen, dass der Regierungsrat dem Grossen Rat innerhalb der Frist eines Jahres folgende Gesetzesänderungen im § 109 des Steuergesetzes (640.100) vorlegt:

(1. Teil/5. Abschn.) III. Steuerberechnung

§ 109. 1 Der Steuersatz beträgt bei einer Besitzdauer von weniger als drei Jahren (neu:) fünf Jahre 60 Prozent des steuerbaren Gewinns und ermässigt sich für jeden weiteren Monat Besitzdauer um 0,5 Prozent. Ab dem 9. Besitzjahr beträgt er einheitlich 30 Prozent.

4 (Streichen) Der Steuersatz gemäss Abs. 1 ermässigt sich in mit dem Faktor 1,5 gewichteten Verhältnis der nach Erwerb getätigten wertvermehrenden Aufwendungen zum erzielten Veräusserungserlös, höchstens jedoch auf 30 Prozent.

Pascal Pfister

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 stete 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 Baubegehren/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 (KEV/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 Pflegeheim Eintritt kostenneutral umgesetzt werden kann?

Beatriz Greuter