



Controlling-Bericht Wohnraumentwicklung 2012–2017

12. April 2018

Anmerkung:

Zur besseren Lesbarkeit und Vermeidung sprachlicher Schwerfälligkeit werden im vorliegenden Bericht nicht durchgängig beide Geschlechter genannt. Dort, wo jeweils nur eine Form verwendet wird, bezieht sie sich jeweils immer auf beide Geschlechter.

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis

1. Das Wichtigste in Kürze.....	1
2. Auftrag und Zweck	2
3. Vorgehen.....	2
4. Zielerreichung Wohnraumentwicklung 2012–2017	2
4.1 Leitgedanke.....	2
4.2 Übergeordnete Ziele 1: Langfristige Prosperität, gesellschaftliche Ziele.....	3
4.3 Übergeordnete Ziele 2: Fiskalpolitische Ziele	4
4.4 Übergeordnete Ziele 3: Raumplanerische Ziele	4
4.5 Übergeordnete Ziele 4: Sozialpolitische Ziele.....	5
4.6 Übergeordnete Ziele 5: Ökologische Ziele.....	7
4.7 Folgerungen zur Zielerreichung	7
5. Umsetzung Massnahmen 2012–2016	8
5.1 Thema 1: Koordination, Monitoring und Öffentlichkeitsarbeit.....	9
5.2 Thema 2: Attraktiver Wohnraum und qualitätsvolles Wohnumfeld.....	9
5.3 Thema 3: Förderung des gemeinnützigen Wohnraumangebots	11
5.4 Thema 4: Unterstützung ausgewählter Bevölkerungsgruppen.....	12
5.5 Thema 5: Förderung von Wohneigentum	13
5.6 Folgerungen zur Massnahmenumsetzung.....	13

Anhang I: Controlling-Konzept

Anhang II: Indikatorenset zum Controlling-Konzept

Anhang III: Monitoring 2012–2017: Indikatoren und Werte

Anhang IV: Massnahmen 2012–2016: Umsetzung

Abkürzungsverzeichnis

AHV	Alters- und Hinterlassenenversicherung
BGI	Bau- und Gastgewerbeinspektorat
BPG	Bau- und Planungsgesetz
BVD	Bau- und Verkehrsdepartement
BWG	Basler Wohngenossenschaft
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen
CMS	Christoph Merian Stiftung
EGW	Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger
FD	Finanzdepartement
FV	Finanzverwaltung
FS WRE	Fachstelle Wohnraumentwicklung
GD	Gesundheitsdepartement
HEV	Hauseigentümerverband
IBS	Immobilien Basel-Stadt
IV	Invalidenversicherung
KV	Kantonsverfassung
MV Basel	Mieterinnen- und Mieterverband Basel
PD	Präsidialdepartement
RRB	Regierungsratsbeschluss
SH	Sozialhilfe Basel
StatA	Statistisches Amt Basel-Stadt
SVIT	Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft
VAZW	Verordnung über den Abbruch und die Zweckentfremdung von Wohnraum
WBG	Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz
WGN	Wohnbau-Genossenschaftsverband Nordwest
WoVe	Verein studentisches Wohnen
WRFG	Wohnraumfördergesetz
WRFV	Wohnraumförderungsverordnung
WSU	Departement für Wirtschaft, Soziales und Umwelt
ZABS	Verein Zusammenarbeit Alterssiedlungen Basel-Stadt

1. Das Wichtigste in Kürze

Auftrag und Zweck

Im Zuge der **Wohnraumentwicklungsstrategie 2012–2016** wurden für das Erreichen der fünf übergeordneten Ziele der Wohnraumentwicklung, der Wirkungsziele und der Sachziele insgesamt 41 Massnahmen verabschiedet. Gleichzeitig wurde ein Controlling-Konzept erarbeitet. Gemäss Wohnraumförderungsgesetz prüft die Fachstelle Wohnraumentwicklung periodisch die Strategie. Dieser Controlling-Bericht dient dazu, die **Zielerreichung** und die Umsetzung der **entsprechenden Massnahmen** zu evaluieren. Die Beurteilung der Zielerreichung erfolgt dabei anhand quantitativer und qualitativer Indikatoren. **Schlussfolgerungen** mit Blick auf eine allfällige Weiterentwicklung der Strategie werden gezogen, wenn die Wohnraumentwicklungsstrategie für die nächste Periode vorgelegt wird.

Zielerreichung

Die Strategie 2012–2016 stand unter dem **Leitgedanken**, die Wohnbedürfnisse der ganzen Bevölkerung möglichst gut zu befriedigen. Vor diesem Hintergrund muss die Wohnraumentwicklung im betreffenden Zeitraum **differenziert beurteilt** werden. In den vergangenen Jahren wurden einige Ziele bereits erreicht oder sogar übertroffen, jedoch stellen die allgemein steigenden Mietkosten und eine tiefe Leerstandsquote die Befriedigung der Wohnbedürfnisse insbesondere im Tiefpreissegment vor Herausforderungen. Darauf deuten auch die Ergebnisse der aktuellsten Bevölkerungsumfrage zum Thema Zufriedenheit mit dem Wohnungsangebot hin.

Die **langfristige Prosperität und die gesellschaftlichen** Ziele (übergeordnetes Ziel 1) befinden sich durch den Arbeitsplatzaufbau und das anhaltende Bevölkerungswachstum auf gutem Weg. Ebenfalls zieht die Wohnungsproduktion an, soll aber weiterhin intensiviert werden. Aufgrund der Zunahme bei den Steuererträgen konnten auch die **fiskalpolitischen** Ziele (übergeordnetes Ziel 2) weitgehend erreicht werden. Gewisse Probleme offenbarten sich bei den **raumplanerischen** Zielen (übergeordnetes Ziel 3), wo einzelne Projekte mit Verdichtungspotenzial am Widerstand der Bevölkerung scheiterten. Gleichzeitig zeigt sich die Bevölkerung sehr zufrieden mit den Grünanlagen, Parks und der städtebaulichen Qualität. Die steigenden Mieten haben sich auch auf die **sozialpolitischen** Ziele (übergeordnetes Ziel 4) ausgewirkt. Über die letzten Jahre mussten nicht nur mehr Familienmietzinsbeiträge gesprochen werden, auch die Wohnbeiträge der Sozialhilfe zeigen eine steigende Tendenz. Zugenommen hat die Zufriedenheit in der Bevölkerung mit Angeboten für Menschen mit Behinderung, nicht zuletzt entsteht mit den Neubauten hinderisfreier Wohnraum. Schliesslich konnten die **ökologischen** Ziele (übergeordnetes Ziel 5) nur teilweise erreicht werden. Dies liegt vor allem daran, dass die Zersiedlung des Umlands und daher auch die Pendlerströme weiter zunahmen.

Umsetzung der Massnahmen

Die **bestehenden** Massnahmen haben sich weithin bewährt. Im Bereich der Öffentlichkeitsarbeit zeigte sich, dass das Thema Wohnen an Interesse gewonnen hat. Durch die Abgabe von Land im Baurecht konnten die gemeinnützigen Wohnbauträger gestärkt werden. Das Angebot von Notwohnungen wurde erweitert. Die Subjekthilfen haben sich im Umfeld steigender Mieten bewährt. Viele der **neu initiierten** Massnahmen betrafen die Förderung des gemeinnützigen Wohnraumangebots. Bereits 2017 war jede dritte neu erstellte Wohnung im Kanton eine Genossenschaftswohnung. Die Wirkung dieser Massnahmen zeigt sich jedoch vor allem in naher Zukunft. So befinden sich rund 1'000 weitere Genossenschaftswohnungen in Bau oder Planung. Das gemeinnützige Wohnraumangebot dürfte auch im Zusammenhang mit den bedeutenden anstehenden Arealentwicklungen wichtig sein. Ebenfalls kann der Kanton neu Wohnraum für besonders benachteiligte Personen bereitstellen. Bei der gegenwärtigen Marktsituation konnten bisher jedoch erst wenige Liegenschaften zu diesem Zweck erworben und eingesetzt werden. Im Rahmen der Strategie 2012–2016 wurden zudem diverse **Massnahmen geprüft**. Die Mehrheit dieser Massnahmen ist bereits umgesetzt oder befindet sich zurzeit in Umsetzung.

2. Auftrag und Zweck

Das Wohnraumfördergesetz (§ 18, Abs. 4 WRFG) und die Wohnraumentwicklungsstrategie 2012–2016 halten fest, dass die Fachstelle Wohnraumentwicklung periodisch die Strategie zur Wohnraumentwicklung prüft.

Das Controlling dient dazu, die Erreichung der Ziele der Wohnraumentwicklung zu prüfen. Auf dieser Basis können gegebenenfalls Korrekturmassnahmen ergriffen werden. Allfällige Handlungsempfehlungen und Massnahmenvorschläge zuhanden des Regierungsrates werden in Zusammenhang mit der Erarbeitung der zukünftigen Wohnraumentwicklungsstrategie vorgelegt.

3. Vorgehen

Die Wohnraumentwicklungsstrategie 2012–2016 wurde auf fünf übergeordnete Ziele ausgerichtet. Diese wurden anhand von Wirkungs- und Sachzielen konkretisiert. Deren Erreichung wiederum wird mittels quantitativer und qualitativer Indikatoren gemessen. Das Vorgehen für das Monitoring und das Controlling der Zielerreichung sind in einem Konzept festgehalten (vgl. Anhang I).

An dieser Stelle ist auf drei besondere Aspekte im Zusammenhang mit dem Monitoring der Zielerreichung anhand der Indikatoren hinzuweisen:

- Bei der Zusammenstellung der Indikatoren wurde vor allem bei den quantitativen auf länger erhobene zurückgegriffen. Dies, um genügend Vergleichswerte und die Sicherheit zu haben, dass diese Indikatoren auch zukünftig zur Verfügung stehen. Die genaue Übersicht über das Indikatorenset findet sich im Anhang II.
- Obwohl sich die Strategie 2012–2016 über einen Zeitraum von fünf Jahren erstreckt, werden einige Massnahmen erst seit der Inkraftsetzung des WRFG am 1. Juli 2014 umgesetzt. Das heisst, der Zeitraum, um die Wirkung zu messen, ist noch sehr kurz. Wann immer verfügbar, wurde das aktuellste Datenjahr 2017 einbezogen.
- Bei der Interpretation der gemessenen Werte ist zu berücksichtigen, dass eine Veränderung der Indikatoren nicht allein auf bestimmte Massnahmen zurückgeführt werden kann. Der Wohnungsmarkt wird durch viele weitere Faktoren (z.B. Bevölkerungsentwicklung, Zinsentwicklung etc.) bestimmt, die ausserhalb des Einflussbereichs der Wohnraumentwicklungsstrategie liegen.

Das folgende Kapitel 4 beschreibt summarisch, inwieweit die übergeordneten Ziele erreicht wurden. Dabei wird jeweils auf ausgewählte Indikatoren eingegangen. Die Werte und deren Entwicklung (Zeitreihen) zu den einzelnen Indikatoren sind im Anhang III wiedergegeben. In Kapitel 4.7 werden die Folgerungen zur Zielerreichung gezogen.

Die Strategie 2012–2016 beinhaltete zur Zielerreichung insgesamt 41 Massnahmen. Kapitel 5 fasst den Stand der Umsetzung der Massnahmen zusammen. Die ausführlichen Informationen zu den einzelnen Massnahmen sind im Anhang IV aufgeführt. Die Folgerungen zur Massnahmenumsetzung werden in Kapitel 5.6 formuliert.

4. Zielerreichung Wohnraumentwicklung 2012–2017

Die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum erfolgt im Kanton Basel-Stadt – wie in der gesamten Schweiz – in erster Linie über die Privatwirtschaft bzw. durch den privaten Wohnungsmarkt (inkl. der Genossenschaften). Dieser Umstand widerspiegelt sich auch in der Wohnraumentwicklungsstrategie 2012–2016.

4.1 Leitgedanke

Formulierung aus der Strategie 2012–2016:

"Der Leitgedanke der Strategie 2012–2016 ist, dass die Wohnbedürfnisse der ganzen Bevölkerung innerhalb aller Angebotsstufen möglichst gut befriedigt werden sollen."

Auf Grundlage der Angaben aus der Bevölkerungsbefragung von 2015 ist eine knappe Mehrheit der Bevölkerung mit dem Wohnungsangebot eher oder sehr zufrieden. Demgegenüber sind 35% der Umfrageteilnehmenden eher oder sehr unzufrieden mit der Angebotssituation, wobei deren Anteil im Vergleich zur Befragung von vor vier Jahren zugenommen hat. Insbesondere unter den Familien ist die Unzufriedenheit stärker verbreitet. Dazu beigetragen haben könnten die allgemein gestiegenen Mietzinse und die 2014 nochmals gesunkenen Leerstände (vgl. hierzu auch Kapitel 4.5).

4.2 Übergeordnete Ziele 1: Langfristige Prosperität, gesellschaftliche Ziele

Formulierung aus der Strategie 2012–2016:

"Stärkung der Stellung von Stadt und Region Basel in wirtschaftlicher und politischer Hinsicht durch eine grosse Bevölkerungszahl und eine ausgewogene Gesellschaftsstruktur (u.a. soziale Durchmischung)."

Haupterkenntnisse

- Das **Bevölkerungswachstum** in Basel-Stadt ist **deutlich positiv** – das ursprüngliche Ziel von 200'000 Einwohnern im Jahr 2030 dürfte bereits in Kürze erreicht werden.
- Der **Wohnungszuwachs** erhöhte sich in der Berichtsperiode **deutlich** – das **Ziel** von 4'400 zusätzlichen Wohnungen innert 10 Jahren dürfte allerdings **knapp nicht erreicht** werden.
- Die **Zahl der gemeinnützigen Wohnungen nahm zu**, wobei deren Anteil am Gesamtwohnungsbestand stabil geblieben ist – aufgrund der vielen geplanten Projekte ist der **Ausblick positiv**.

Bevölkerungswachstum und Flächenkonsum

Die Bevölkerungszahl hat zwischen 2012 und 2017 von rund 193'000 auf 199'000 deutlich zugenommen. Der Wohnflächenverbrauch, der lange Zeit gestiegen war, hat sich jedoch seit 2012 nicht mehr merklich verändert. Momentan liegt er pro Person bei 41.1 Quadratmetern. Damit wird die zusätzliche Nachfrage nach Wohnraum primär durch das Bevölkerungswachstum ausgelöst.

Wohnungszuwachs

Der Bestand an grosszügigen Wohnungen und an Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern hat zugenommen. Dies kommt den Bedürfnissen von Familien entgegen. Gleichzeitig belief sich die Nettowohnungsproduktion von 2012 bis 2017 auf insgesamt 2'379 Einheiten. Der jährliche Wohnungszuwachs hat sich damit seit 2011 merklich erhöht. Zudem wurde die planungsrechtliche Grundlage für weitere 1'300 Wohnungen geschaffen, die aktuell noch in der Projektierung oder im Bau sind. So wird denn auch für die Jahre 2018 und 2019 mit einer Nettowohnungsproduktion von je gegen 500 Wohnungen ausgegangen. Das Sachziel der Wohnraumentwicklungsstrategie 2012–2016 von 4'400 zusätzlichen Wohnungen innert 10 Jahren dürfte jedoch knapp nicht erreicht werden. Hierzu müsste bis 2021 die Nettowohnungsproduktion bei jährlich über 500 Wohnungen liegen.

Der Kanton hat in den letzten zehn Jahren zahlreiche Baurechte an Wohnbaugenossenschaften vergeben. Die Zahl der Genossenschaftswohnungen hat zwischen 2013 und 2016 zugenommen (+2.9%). Gemessen am Gesamtbestand ist der Anteil der Genossenschaftswohnungen jedoch stabil geblieben (zur Situation und Ausblick betreffend Genossenschaften: vgl. Kap. 5.3).

Alternative Wohnformen und Eigentum

Das Angebot an neuen Wohnformen hat zugenommen, zum Beispiel mit der Realisierung von sogenannten Clusterwohnungen¹. So entstand im Berichtszeitraum ein Angebot mit Modellcharakter an der Güterstrasse 169 im Gundeldinger-Quartier. Weiter wurde im vergangenen Jahr eine Clusterwohnung auf dem Areal Erlenmatt Ost durch die Genossenschaft zimmerfrei erstellt.

Die Wohneigentumsquote ist in den letzten Jahrzehnten bis 2010 kontinuierlich angestiegen und liegt derzeit bei rund 15% (2016). Damit reiht sich im schweizweiten Vergleich der Kanton Basel-Stadt in punkto Wohneigentum jedoch hinten ein. In der Stadt Basel selbst ist die Eigentumsquote mit 13% höher als in den Städten Zürich, Genf und Lausanne.

4.3 Übergeordnete Ziele 2: Fiskalpolitische Ziele

Formulierung aus der Strategie 2012–2016:

"Sicherung der Leistungsfähigkeit des Gemeinwesens (Kernstadt) durch ausreichende Steuereinnahmen von natürlichen Personen."

Haupterkennnis

*Der **Zufluss** von Steuereinnahmen **übersteigt** den **Abfluss** durch Wegzüge **deutlich** – von 2009 bis 2013 flossen dem Kanton Basel-Stadt auf diese Weise insgesamt 42.6 Mio. Franken zu. Dies ist insbesondere auf das Bevölkerungswachstum zurück zu führen.*

Zu- und Abfluss von Steuereinnahmen

Bis ins Jahr 2008 war der Saldo des Steuerertrags zwischen Zu- und Wegzügern stets negativ. Seit 2009 hat eine merkliche Trendwende eingesetzt. In den Jahren 2012 und 2013 konnten Netto-Zuwächse in zweistelliger Millionenhöhe verzeichnet werden. Das Rekordjahr 2012 alleine weist einen Saldo von 13.2 Mio. Franken aus. Seit dem Jahr 2009 sind dem Kanton Basel-Stadt auf diese Weise (bis 2013) 42.6 Mio. Franken an Steuererträgen zugeflossen.

Die positive Entwicklung liegt jedoch nicht darin begründet, dass in erster Linie einkommensstarke Haushalte in die Stadt ziehen und dort die tiefen Einkommensschichten verdrängen würden. Eine aktuelle Studie der Universität Genf² kommt zum Schluss, dass mehrheitlich einkommensschwächere Haushalte aus der Agglomeration nach Basel ziehen.³ Dass der Netto-Zuwachs an Steuererträgen trotzdem steigt, liegt primär daran, dass die Bevölkerung des Kantons Basel-Stadt seit einigen Jahren wächst. Dies trifft insbesondere auf die Anzahl volljähriger Personen mit Hauptwohnsitz in Basel-Stadt zu: 2016 lebten 166'234 steuerpflichtige Personen in Basel-Stadt. Dies sind 5'928 Personen oder 3.7% mehr als noch im Jahr 2010. Beim erwarteten Arbeitsplatzwachstum lässt sich zudem annehmen, dass der jährliche Saldo des Steuerbetrags weiterhin positiv ausfallen dürfte.

4.4 Übergeordnete Ziele 3: Raumplanerische Ziele

Formulierung aus der Strategie 2012–2016:

"Eindämmung der Zersiedelung des Umlandes durch eine Konzentration des Wohnens im Stadtgebiet (u.a. Verdichtung) und damit eine Verminderung der Verkehrsflüsse, unter gleichzeitiger Erhaltung von Flexibilität für künftige Wohnraumentwicklungen im Stadtgebiet."

¹ Clusterwohnungen umfassen kleinste Wohneinheiten mit Zimmer und Bad, ev. Kochnische, und Gemeinschaftsräume. Sie ermöglichen Zusammenleben bei gleichzeitiger Rückzugsmöglichkeit.

² Wanner, Philippe (2017). Quitter son lieu de vie pour des raisons économiques ? Une analyse de la mobilité résidentielle au sein de six agglomérations. Office fédéral du logement, Granges.

³ Den gleichen Sachverhalt, wonach bei den Personen von 20 bis 64 Jahren eine Nettozuwanderung mehrheitlich einkommensschwacher Haushalte aus der Agglomeration in die Kernstadt zu beobachten ist, stellt die Studie auch im Falle der Kernstädte Zürich, Lausanne, Lugano und Genf fest. Einzig bei der Stadt Bern ist das Wanderungssaldo einkommensschwacher Haushalte (leicht) negativ.

Haupterkenntnisse

- Obwohl das **Potenzial zur Verdichtung vorhanden** wäre, konnten einzelne Projekte aufgrund des **Widerstands in der Bevölkerung** nicht realisiert werden.
- Die **Bevölkerung** ist gemäss Umfragen nach wie vor **zufrieden**, wenn es um das bestehende Angebot von **Grünanlagen, Parks und die städtebauliche Qualität** auf dem Kantonsgebiet geht.

Arealentwicklungen und verdichtetes Bauen

Arealentwicklungen werden jeweils für erhebliche bauliche Verdichtungen genutzt. Verdichtungsprojekte im Bestand stiessen jedoch immer wieder auf Widerstand und werden mit Einsprachen bekämpft (z.B. Stadtrandentwicklung Ost, Riehenring 3).

Freiräume, Grünanlagen und Strassenbild

Bei zunehmender Verdichtung muss der Qualität der Bauten sowie der Freiräume und insbesondere dem Grünraum vermehrt Beachtung geschenkt werden. Das Resultat der Bevölkerungsbefragung zum Themenbereich "Grünanlagen und Parks" blieb erfreulicherweise gut. Die Zufriedenheit konnte seit 2003 gesteigert werden. Über 90% der Befragten gaben 2015 an, mit den Grünanlagen und Parks in ihrem Wohnort eher oder sehr zufrieden zu sein.

Die Bevölkerung äusserte sich auch positiv zur Gestaltung und zum Erhalt von Gebäuden sowie des Strassenbilds. 84% der Befragten gaben an, mit diesem Aspekt eher oder sehr zufrieden zu sein (2015). Weiter erbringt das Bau- und Verkehrsdepartement regelmässig Leistungen zur Sicherstellung der städtebaulichen Qualität. Es begleitet zum Beispiel qualitätssichernde Verfahren und berät Bauherrschaften im Rahmen der Bauberatung von Stadtbildkommission und Denkmalpflege.

4.5 Übergeordnete Ziele 4: Sozialpolitische Ziele

Formulierung aus der Strategie 2012–2016:

"Unterstützung von ansässigen, am Wohnungsmarkt benachteiligten und sozial schwächeren Einwohnern"

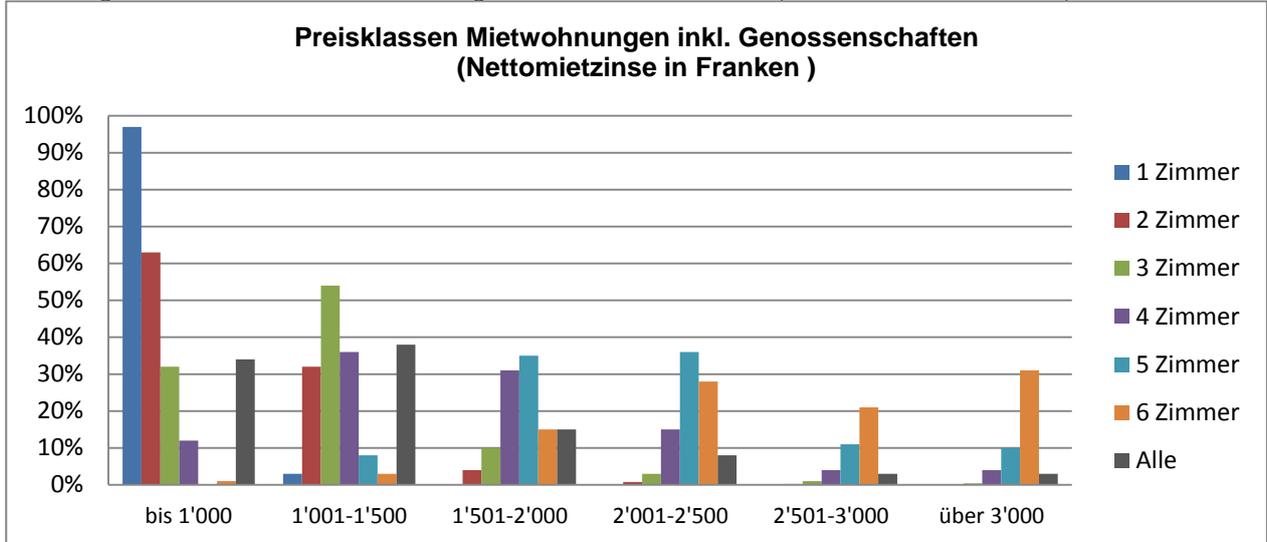
Haupterkenntnisse

- Mehr **Familienmietzinsbezüge** und höhere **Beiträge der Sozialhilfe** – die **angespannte Situation im Tiefpreissegment des Wohnungsmarkts** macht sich bemerkbar.
- Im Rahmen des **§ 16 WRFG** konnten erst 14 Wohnungen für besonders benachteiligte Personen bereitgestellt werden, weitere 45 sind geplant. Hier besteht **Handlungsbedarf**.
- **6 von 10 Personen sind zufrieden** mit den Einrichtungen und **Angeboten für Menschen mit Behinderung** – eine deutliche Steigerung gegenüber den früheren Befragungen.

Familienmietzinsbeiträge, Sozialhilfe und Wohnungsvermittlung

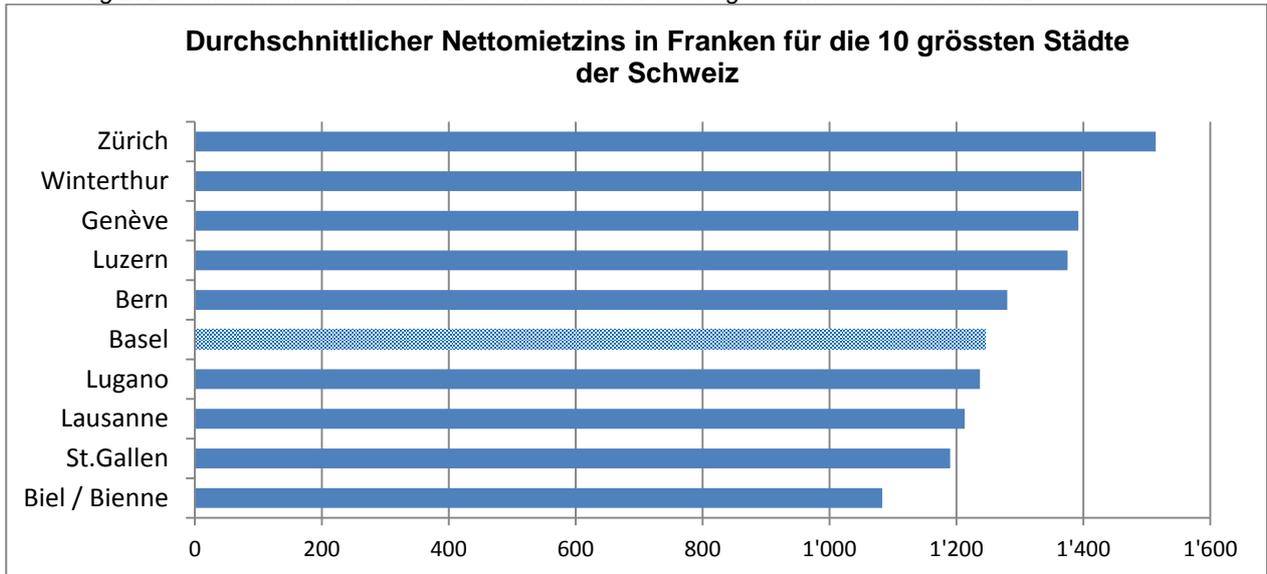
Die statistischen Daten im Zeitraum zwischen 2012 bis 2017 betreffend die Unterstützung von benachteiligten Personen auf dem Wohnungsmarkt widerspiegeln die angespannte Situation im Tiefpreissegment des Wohnungsmarkts. Die Herausforderungen, erschweringliche Wohnungen zu finden, haben zugenommen, obwohl im Kanton Basel-Stadt noch immer über zwei Drittel aller Wohnungen (einschliesslich der Genossenschaftswohnungen) netto unter 1'500 Franken monatlich kosten (vgl. Abbildung 1) und das Mietzinsniveau in Basel im Vergleich zu anderen Schweizer Städten nicht überdurchschnittlich ist (vgl. Abbildung 2). Bei den Familienmietzinsbeiträgen stieg nicht nur die Zahl der unterstützten Haushalte an, sondern auch die pro Haushalt ausbezahlten Beiträge nahmen zu. Die von der Sozialhilfe ausbezahlten Beiträge für die Übernahme der Wohnkosten haben sich zwischen 2012 und 2017 ebenfalls um rund 6.6 Mio. Franken oder 13.5% erhöht.

Abbildung 1: Preisklassen aller Mietwohnungen inkl. Genossenschaften (Nettomietzinse in Franken) nach Zimmerzahl



Hochrechnung basierend auf der Mietpreiserhebung Basel-Stadt vom November 2017 (Statistisches Amt Basel-Stadt)

Abbildung 2: Durchschnittlicher Nettomietzins in Franken für die 10 grössten Städte der Schweiz



Strukturerhebungen 2012–2014 kumuliert (Bundesamt für Statistik)

Der Auslastungsgrad der Notwohnungen war 2012 und 2013 konstant hoch bei über 90%. Seit 2014 zeigt sich aber ein leichter Rückgang, welcher im steigenden Angebot begründet liegt. Bisher konnten erst 14 Wohnungen gemäss § 16 WRFG bereitgestellt werden. Die kostengünstigen Wohnungen werden an Menschen vermietet, die auf dem Wohnungsmarkt besonders benachteiligt sind. Weitere 45 Wohnungen nach § 16 kommen künftig im Rahmen von "Volta Ost", eine Arealentwicklung des Kantons, hinzu, und am Eglisee wird Wohnraum für 33 Personen bereit gestellt. Hier besteht weiterer Handlungsbedarf.

Dass die sozialpolitischen Ziele noch nicht vollumfänglich erreicht wurden, zeigen aktuelle Zahlen der IG Wohnen. Der Verein bekundet zunehmend Mühe bei der Vermittlung von Wohnungen an sozial benachteiligte Personen. Auch beim Verein Schwarzer Peter sind die Meldeadressen für Menschen ohne festen Wohnsitz in den letzten Jahren merklich angestiegen. Im Berichtszeitraum hatte sich zudem die Flüchtlingsproblematik vorübergehend verschärft. Sie könnte auch zukünftig zu einer weiteren Anspannung auf dem Wohnungsmarkt im preisgünstigen Segment führen.

Hindernisfreies Wohnen

Die Bevölkerungsbefragungen 2011 und 2015 zum Themenbereich "Einrichtungen und Angebote für Menschen mit Behinderung" ergaben, dass jeweils 58% eher zufrieden oder sehr zufrieden sind. Insgesamt sind die Ergebnisse deutlich besser als in den Jahren 2003 (47%), 2005 (42%) und 2007 (40%). Bei den Befragungen "55plus" von 2011 und 2015 waren es jeweils 68%, die mit der altersangepassten Gestaltung der Wohngebäude eher oder sehr zufrieden waren. Hinsichtlich der Hindernisfreiheit und Barrierefreiheit im Wohngebäude gaben sogar 80% der Befragten bei "55plus" an, eher oder sehr zufrieden zu sein. Dieses Ergebnis überrascht einerseits, da der Anteil hindernisfreier Wohnungen im Kanton schätzungsweise bei nur 5% liegt, andererseits dürfte es lediglich ein kleiner Teil der Personen "55plus" sein, die darauf angewiesen ist.

4.6 Übergeordnete Ziele 5: Ökologische Ziele

Formulierung aus der Strategie 2012 – 2016:

"Schonung von Ressourcen, Umwelt und Natur"

Haupterkennnisse

- Die **Agglomeration wächst** nach wie vor **stärker als** die **Kernstadt** – damit erhöht sich tendenziell die **Problematik der Zersiedelung** und des **Pendlerverkehrs**.
- Der **Energieverbrauch** ist absolut betrachtet und pro Einwohner **deutlich rückläufig** – gleichzeitig **erhöht sich der Anteil der erneuerbaren Energieträger stetig**.

Zersiedelung in der Agglomeration

Die Bevölkerungszahl des schweizerischen Teils der trinationalen Agglomeration Basel nahm zwischen 2012 und 2014 um 2% zu, während diejenige des Kantons Basel-Stadt um 1.7% wuchs. Vor allem die regionalen Zentren verzeichneten überdurchschnittliche Zuwächse (+4.7%). Weil Siedlungen in der Agglomeration ausserhalb der Kernstadt üblicherweise mehr Bodenressourcen beanspruchen als in der Stadt, kann davon ausgegangen werden, dass die Zersiedelung der Agglomeration Basel insgesamt zunahm. Damit hat auch der Pendlerverkehr zugenommen.

Energieverbrauch und erneuerbare Energien

Der Endenergieverbrauch über alle Verbrauchergruppen (Nichtwohnen, Wohnen, Verkehr) hat zwischen 2010 und 2014 insgesamt um rund 16% abgenommen. Nur auf das Wohnen bezogen ist der Endenergieverbrauch sogar um 19% zurückgegangen (wobei der Anteil der Verbrauchergruppe "Wohnen" über alle Verbrauchergruppen bei 29% liegt). Aufgrund des leichten Bevölkerungswachstums sowie einer Abnahme des Endenergieverbrauchs hat sich der Pro-Kopf-Energieverbrauch über alle Verbrauchergruppen im selben Zeitraum um 18% reduziert. Gleichzeitig hat der Anteil erneuerbarer Energieträger bei der Bruttoenergie, Wasserkraft eingerechnet, im gleichen Zeitraum um mehr als 3 Prozentpunkte auf 38.1% zugenommen.

4.7 Folgerungen zur Zielerreichung

Die oben dargelegte summarische Überprüfung der Zielerreichung anhand der Wirkungs- und Sachziele zeigt, dass die Entwicklung mehrheitlich zugunsten der übergeordneten Ziele verläuft. Es gibt allerdings auch Aspekte, die sich weniger positiv entwickelten.

Bezogen auf den **Leitgedanken** war 2015 rund die Hälfte der Bewohnerinnen und Bewohner mit dem Wohnungsangebot zufrieden. Allerdings hat sich der Anteil der Personen, welche mit der Wohnsituation unzufrieden sind, gegenüber 2011 erhöht.

Die Wirkungsziele zur **langfristigen Prosperität** sowie die **gesellschaftlichen Ziele** konnten fast alle erreicht werden. Die Entwicklung der Nettowohnungsproduktion verläuft erfreulich, jedoch dürfte das Sachziel von 4'400 zusätzlichen Wohnungen innert 10 Jahren knapp nicht erreicht werden. Der Ausblick mit den verschiedenen laufenden Arealentwicklungen ist jedoch positiv. Dabei gilt es, der Kommunikation bei Volksabstimmungen zu Arealentwicklungen noch mehr

Aufmerksamkeit zu schenken. Dies erhöht die Chancen, dass der geplante Wohnraum letztlich auch entsteht.

Die **fiskalpolitischen** und **raumplanerischen Wirkungsziele** konnten grossmehrheitlich erreicht werden. Der Nettozufluss an Steuereinnahmen war in den vergangenen Jahren stets positiv. Auch bezüglich der Freiraumflächen ergab sich zwischen 2011 und 2016 ein spürbarer Anstieg (+4.6%).

Obwohl es nach wie vor viele günstige Wohnungen im Kanton Basel-Stadt gibt, sind für benachteiligte Personen die aktuellen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt durch die tiefen Leerstände und die steigenden Mietzinse schwierig. Mit Blick auf die **übergeordneten sozialpolitischen Ziele** hat der Kanton die Subjekthilfe ausgebaut und mit dem WRFG die Möglichkeit geschaffen, besonders benachteiligten Personen Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Aufgrund der Wohnungsmarktsituation waren seine Bemühungen für letzteres nur beschränkt erfolgreich. Hier braucht es zusätzliche Anstrengungen. Seit 2014 hat die Leerwohnungsquote wieder leicht zugenommen, ist aber mit aktuell 0.5% nach wie vor tief. Trotz der geringen Leerstandsquote sind es jährlich über 30'000 Personen, die entweder neu in den Kanton ziehen oder innerhalb des Kantons umziehen. Mit der Öffnung der Areale in Transformation soll das Wohnungsangebot stark vergrössert werden. Dies würde das Potenzial für zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner des Kantons markant erhöhen und gleichzeitig den Wohnungsmarkt weiter entspannen, was letztlich auch weniger gutverdienenden Menschen zugutekommt.

Die **ökologischen übergeordneten Zielsetzungen** wurden nur teilweise erreicht. Das Pendleraufkommen hat zwischen 2012 und 2016 weiter zugenommen. Mittlerweile gibt es rund 100'000 Zu- und 25'000 Wegpendler, was negative ökologische Auswirkungen nach sich zieht. Demgegenüber hat der Energieverbrauch pro Kopf abgenommen und wird zunehmend erneuerbarer bzw. klimaschonender gedeckt.

Abschliessend ist nochmals festzuhalten, dass die Einflussmöglichkeiten der Massnahmen der Wohnraumentwicklungsstrategie nicht überschätzt werden dürfen. Andere Faktoren wie die generelle Wirtschaftsentwicklung und die Bevölkerungsentwicklung haben einen stärkeren Einfluss auf den Wohnungsmarkt als viele der getroffenen Massnahmen.

5. Umsetzung Massnahmen 2012 – 2016

Die 41 Massnahmen der Wohnraumentwicklungsstrategie sind in Themenbereiche gegliedert:

Die fünf Themenbereiche

- **Thema 1:** Koordination, Monitoring und Öffentlichkeitsarbeit
- **Thema 2:** Attraktiver Wohnraum und qualitätsvolles Wohnumfeld⁴
- **Thema 3:** Förderung des gemeinnützigen Wohnraumangebots
- **Thema 4:** Unterstützung ausgewählter Bevölkerungsgruppen
- **Thema 5:** Förderung von Wohneigentum

Im Folgenden wird summarisch entlang der Themenbereiche auf die Umsetzung der Massnahmen der Wohnraumentwicklungsstrategie 2012–2016 eingegangen. Im Detail sind die einzelnen Massnahmenberichte im Anhang IV aufgeführt. Viele der Massnahmen sind erst seit 1. Juli 2014 in Kraft. Dies ist relativ kurz, vor allem da im Bereich des Wohnungswesens aufgrund der benötigten Dauer für die Wohnungsproduktion grössere zeitliche Verzögerungen auftreten können.

⁴ Ursprünglich "Erhalt, Schaffung und Aufwertung von Wohnraum". Die dahinter stehenden Massnahmen blieben unverändert.

5.1 Thema 1: Koordination, Monitoring und Öffentlichkeitsarbeit

Haupterkennnis

Die **Fachstelle Wohnraumentwicklung** wirkte als **zentrale Stelle der Öffentlichkeitsarbeit** und stellte auf diese Weise den **engen Kontakt** mit den Fachdepartementen, der Bevölkerung, den Medien und dem Bund sicher.

Massnahmen der Fachstelle Wohnraumentwicklung

Die Fachstelle Wohnraumentwicklung in der Kantons- und Stadtentwicklung koordinierte die Umsetzung der Massnahmen der Wohnraumentwicklungsstrategie 2012–2016 in den Fachdepartementen (Massnahme 1.1). Die Fachstelle wirkte auch als zentrale Anlaufstelle zum Thema Wohnen und Wohnraumentwicklung. In diesem Zusammenhang wurden zahlreiche Anfragen von Medien und Dritten beantwortet (Massnahme 1.2). Um die Öffentlichkeit über die Massnahmen und Ziele der Wohnraumentwicklung zu informieren, beantworteten Vertreter der Fachstelle Wohnraumentwicklung Fragen an Podiumsdiskussionen, hielten Referate oder brachten sich bei Informationsanlässen ein. Teil der Öffentlichkeitsarbeit war ebenfalls das Bereitstellen einer Ausstellung zum Thema Dichte, um die Bevölkerung zu diesem Thema zu sensibilisieren. Über alle Massnahmen des Kantons zur Wohnraumentwicklung informiert zudem die Website "stadtwohnen.bs.ch" (Massnahme 1.3).

Die Fachstelle beobachtet die Wohnraumentwicklung im Kanton eingehend. Sie koordiniert die strategische Planung zur Wohnraumentwicklung und überprüft periodisch die Strategie. Im Berichtszeitraum antizipierte sie zusammen mit dem BWO mögliche raumplanerische Entwicklungen (Knappheit der Bodenressourcen) und analysierte die Steuerungsmöglichkeiten des Wohnflächenkonsums.⁵ Zudem hat die Fachstelle im Rahmen des Wohnungspolitischen Dialogs des Bundes die basel-städtische Sicht zu verschiedenen Wohnthemen eingebracht und zur Diskussion stehende Massnahmen beurteilt (vgl. Massnahmen 1.4 bis 1.6).

5.2 Thema 2: Attraktiver Wohnraum und qualitätsvolles Wohnumfeld

Haupterkennnisse

- **Insgesamt 17 Massnahmen** wurden ergriffen, um die Verfügbarkeit und Qualität des Wohnraums zu fördern.
- Dank der **umfassenden Nutzungsplanung** konnte die **Wohnungsproduktion gesteigert** werden – aufgrund der vielen Projekte in der Bauphase dürfte der **Trend** auch in Zukunft **anhalten**.
- Zwischen 2012 und 2017 wurden **6'375 energetische Sanierungsprojekte** mit insgesamt **59 Mio. Franken gefördert** – davon steuerte der Kanton rund **32 Mio. Franken** bei.

Die Verfügbarkeit und Qualität des Wohnraums ist für den Kanton Basel-Stadt von entscheidender Bedeutung. Entsprechend widmen sich 17 Massnahmen diesem Thema.

Von grundlegender Wichtigkeit waren die nutzungsplanerischen Voraussetzungen auf dem Kantonsgebiet. Diese trugen dazu bei, dass die Wohnungsproduktion in den letzten Jahren gesteigert werden konnte (Massnahme 2.1). Insbesondere in den Jahren 2014 bis 2016 kamen viele Wohnungen zusätzlich auf den Markt.

⁵ Nebst dieser Studie hat die Fachstelle Wohnraumentwicklung im Berichtszeitraum vier weitere Studien bzw. Analysen mit Bezug zur Wohnraumentwicklungsstrategie 2012 – 2016 durchführen lassen bzw. mitfinanziert: Umnutzungsstudie 2013: Potenzialanalyse zur Umnutzung von Büro- und Gewerbeflächen zu Wohnraum in der Stadt Basel (Vertiefungsbericht); Nachanalyse Stadtrandentwicklung Ost 2014; Nachanalyse zur kantonalen Abstimmung zur Stadtrandentwicklung Ost; Zukunftsgerichtete Wohnformen 2014: Ansätze und Steuerung zukunftsgerichteter Wohnformen und Wohnraumangebote; Hindernisfreies Wohnen 2015: Hindernisfreies Wohnen – Mobilisierungspotenzial des Wohngebäudebestands am Beispiel des Kantons Basel-Stadt (vgl. auch Anhang IV).

Investorengespräche und weitere Veranstaltungen

Ein zentrales Instrument für den Austausch des Kantons mit Vertretern der Immobilienbranche (inkl. Genossenschaften) stellt das jährlich stattfindende Basler Investorengespräch dar. Dieser Anlass mit jeweils rund 100 Gästen wird durch die Fachstelle Wohnraumentwicklung organisiert. Dabei werden aktuelle Wohnthemen diskutiert und künftige Entwicklungen im Kanton aufgezeigt. Weiter unterstützte die Fachstelle Wohnraumentwicklung mit eigenen Beiträgen gezielt Veranstaltungen, um über die Wohnraumentwicklungsstrategie zu informieren (Massnahmen 2.2 und 2.3).

Wohnumfeld

Im Berichtszeitraum wurden Bereiche des öffentlichen Raumes der Innenstadt erneuert (z.B. die Rittergasse und der Spalenberg) und es entstand im St. Johann eine neue Rheinpromenade. Weiter wurden 35 neue Begegnungszonen eingerichtet sowie für das Wohnumfeld wichtige Parkanlagen erneuert und aufgewertet (Massnahme 2.4).

Energetische Gebäudesanierungen

Das energetische Gebäudesanierungsprogramm des Kantons führte dazu, dass 2015 im Kanton Basel-Stadt nebst dem Kanton Neuenburg verglichen mit dem Gebäudebestand am meisten Gebäude energetisch saniert wurden. Im Zeitraum von 2012 bis 2017 förderte der Kanton 6'375 Gebäudesanierungen mit insgesamt knapp 5.4 Mio. Franken pro Jahr, während der Bund jährlich gegen 4.4 Mio. Franken beisteuerte. Im energetischen Bereich spielte die Pilotregion Basel im Rahmen der 2000-Watt-Gesellschaft eine wichtige Rolle bei der Förderung von innovativen Vorzeigeprojekten (Massnahmen 2.5 und 2.6).

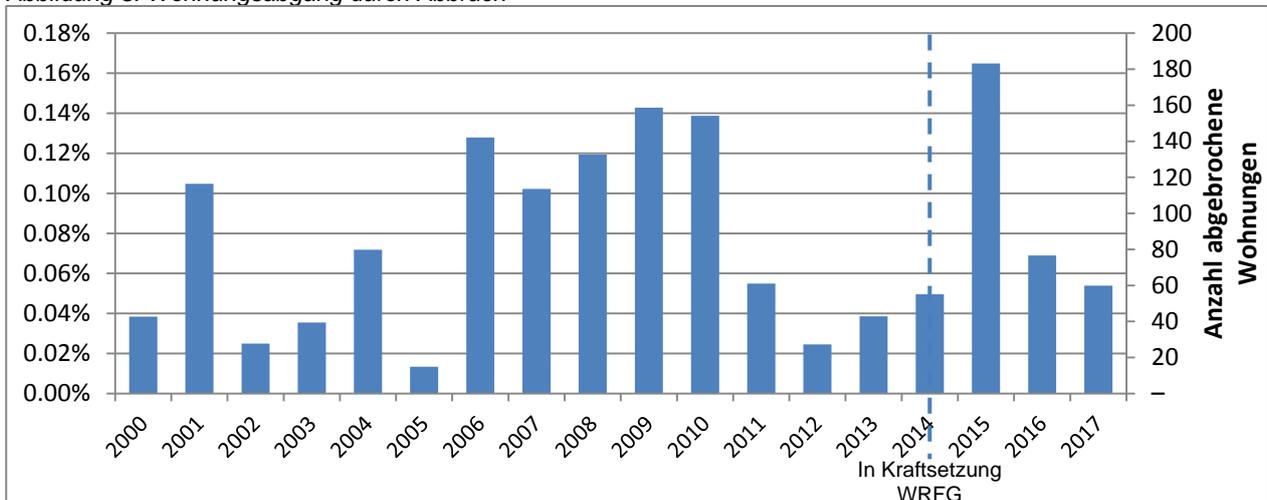
Aktive Bodenpolitik

Der Kanton, dabei namentlich auch IBS, treiben Eigenentwicklungen und Arealentwicklungen zur Erhöhung des Wohnraumangebots voran. Dies umfasst auch den Neuerwerb von Grundstücken und Arealen im Rahmen einer aktiven Bodenpolitik (Massnahmen 2.7 und 2.8).

Erleichterung des Ersatzneubaus und Beratungsangebote

Durch die mit dem WRFG erfolgte Gesetzesänderung wurde der Abbruchschutz gelockert und das Bewilligungsverfahren vereinfacht (Massnahmen 2.9 und 2.10). Der Abbruch eines Wohngebäudes wird heute bewilligt, wenn in der Folge mindestens gleich viel Wohnraum entsteht. Keine Bewilligung mehr brauchen Grundrissveränderungen oder Zusammenlegungen von Wohnungen (Teilabbruch). Trotz der Lockerung des Abbruchschutzes blieb der Abbruch auf sehr tiefem Niveau (unter 1 Promille, mit Ausnahme des 2015, vgl. Abbildung 3). Das Beratungsangebot zur Mobilisierung von Ausbaureserven und zur Förderung von Sanierungen durch private Liegenschaftseigentümer (Massnahme 2.11) wurde 2013 in leicht angepasster Form reaktiviert.

Abbildung 3: Wohnungsabgang durch Abbruch



Wohnungsabgang durch Abbruch (Statisches Amt Basel-Stadt)

Zahlreiche Prüfaufträge

Die Prüfaufträge zur Optimierung der Praxis bei der Mehrwertabgabe (Massnahme 2.12) sowie zur Förderung von Ersatz-Neubauten, die äusserst ressourcenschonend oder emissionsfrei sind (Massnahme 2.13), konnten abgeschlossen werden. Bei der Mehrwertabgabe nimmt der Entwurf zur Gesetzesrevision die Anliegen einer vermehrten Ausgleichsfunktion auf. Ressourcenschonende oder emissionsfreie Neubauten werden in Basel-Stadt im Rahmen der heutigen Förderpraxis bereits hinreichend begünstigt, wodurch sich keine zusätzliche Massnahme aufdrängt.

Mehrere Massnahmen waren im Themenbereich attraktiver Wohnraum und qualitätsvolles Wohnumfeld zur Prüfung vorgesehen. Der Prüfauftrag zur Umnutzung von Büro- und Gewerberäumlichkeiten zu Wohnungen wurde abgeschlossen. Mit der Veröffentlichung einer Studie zum Potenzial, der Durchführung einer Informationsveranstaltung für Eigentümer solcher Liegenschaften und der Informationsverbreitung in verschiedenen Medien wurde die Umnutzung im Berichtszeitraum zweckmässig gefördert. Diese Informationen werden auch zukünftig bei Bedarf zur Verfügung gestellt (Massnahme 2.14).

Die Prüfung kreativer Massnahmen zur Förderung von Grünflächen ist nach wie vor im Gange (Massnahme 2.15). Die Prüfung einer Unterstützung zukunftsgerichteter Wohnformen wurde ebenfalls mit einer Studie abgeschlossen. Es hat sich gezeigt, dass mit der Förderung des gemeinnützigen Wohnraumangebots auch zukünftige Wohnformen im Sinne der Ziele der Wohnraumentwicklung gefördert werden können (Massnahme 2.16).

Die Prüfung der Ausgestaltung, Modifikation oder Auslegung regulatorischer Treiber zugunsten von Sanierungen (Massnahme 2.17) zeigte, dass viele Regulierungen auf Bundesebene festgelegt werden. Diese Massnahme wird in dieser Form nicht weitergeführt. Das Problem der hohen Regulierungsdichte im Kanton Basel-Stadt – wie auch andernorts in der Schweiz – ist bekannt. Punktuell werden Deregulierungsmassnahmen umgesetzt, wenn sie, wie die Erleichterung der Dachbauvorschriften oder die Bewilligungsfreiheit für Solaranlagen, der Erreichung anderer wichtiger Ziele dienen (mehr Wohnraum, höherer Anteil aus erneuerbaren Energieträgern).

5.3 Thema 3: Förderung des gemeinnützigen Wohnraumangebots

Haupterkenntnisse

- Der **gemeinnützige Wohnungsbau** wurde über die letzten Jahre mit Beratungsangeboten, Abgabe von Land im Baurecht, Darlehen, Bürgschaften und steuerliche Erleichterungen **gefördert**.
- Die **Massnahmen entfalten ihre Wirkung** – über die nächsten Jahre dürften rund **1'000 neue Genossenschaftswohnungen** entstehen.

Die Wichtigkeit der Förderung des gemeinnützigen Wohnraumangebots unterstreichen die acht Massnahmen in diesem Themenbereich.

Objekthilfe für Genossenschaften

Das neue WRFG erlaubte dem Kanton, die Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus unter der Anwendung von wohnpolitischen Auflagen konkret zu fördern (Objekthilfen). Die Förderinstrumente sind Beratung (Massnahmen 3.2 und 3.6), Darlehen für Projektentwicklung (Massnahme 3.4), Bürgschaften (Massnahme 3.5) und die Abgabe von Grundstücken im Baurecht (Massnahmen 3.1 und 3.3 | vgl. dazu auch § 10 bis 13 WRFG). Für die Mittel der Rahmenausgabenbewilligung im Umfang von 20 Mio. Franken für den Erwerb von Arealen und Liegenschaften bestand bis anhin kein Bedarf, da genügend Land zur Verfügung stand (Massnahme 3.3). Zur konkreten Umsetzung der Massnahmen 3.2, 3.4 und 3.6 wurde eine Leistungsvereinbarung zwischen dem Dachverband der Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz und dem Kanton unterzeichnet, welche die Leistungen des Regionalverbands und des Kantons bei der Umsetzung dieser Massnahmen regelt. Im Berichtszeitraum wurden insbesondere die Beratungen in An-

spruch genommen, und es wurde ein erstes Projektentwicklungsdarlehen gewährt. Des Weiteren gab es für Genossenschaften steuerliche Erleichterungen (Massnahmen 3.7 und 3.8).

Rund 1'000 Genossenschaftswohnungen in den kommenden Jahren

Die Abgabe von Land im Baurecht mit dem speziell auf die Bedürfnisse von Genossenschaften ausgerichteten Baurechtsvertrag Plus erfolgt bereits seit einigen Jahren. Ein Beispiel dafür ist das Felix-Platter-Areal, wo ab Mitte 2019 neue Genossenschaftswohnungen sowie Flächen für Kleingewerbe und Quartiernutzungen entstehen. Mittlerweile sind einige Areale, wie beispielsweise das Areal "Schoren", im Bau und für weitere bestehen Absichtserklärungen, so dass in den nächsten Jahren rund 1'000 neue Genossenschaftswohnungen entstehen werden. Damit wurde die gewünschte Dynamisierung bereits angeschoben.

Bundesförderung

Nebst den kantonalen Fördermassnahmen gemäss WRFG stehen gemeinnützigen Wohnbauträgern auch vom Bund unterstützte Fördermittel zur Verfügung. Insbesondere der Fonds de Roulement (zinsvergünstigte Darlehen) und die zinsgünstige Finanzierung über die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW)⁶ sind etabliert. Sie werden auch von gemeinnützigen Wohnbauträgern im Kanton Basel-Stadt beansprucht.

5.4 Thema 4: Unterstützung ausgewählter Bevölkerungsgruppen

Haupterkenntnisse

- **Menschen mit geringem Einkommen** werden mit Familienmietzinsbeiträgen, Beiträgen der Sozialhilfe und Beratungsangeboten **aktiv unterstützt**.
- **Günstige Wohnungen für besonders benachteiligte Menschen** konnte der Kanton aufgrund der Marktsituation bis anhin nur wenige **anbieten** – das **Projekt Volta Ost** wird einige weitere dazu beitragen.
- Im schweizweiten Vergleich bestehen **sehr weitgehende Vorschriften** bezüglich Hindernisfreiheit. Hinsichtlich einer **Verbesserung der Hindernisfreiheit** und **Bezahlbarkeit** wurden Investoren sensibilisiert.

Damit dem Leitgedanken, die Wohnbedürfnisse der ganzen Bevölkerung innerhalb aller Angebotsstufen möglichst gut zu befriedigen, Rechnung getragen werden kann, werden ausgewählte Bevölkerungsgruppen sowohl durch Subjekt- oder Objekthilfe speziell unterstützt.

Subjekthilfen in Form finanzieller Beiträge und Beratungsangebote

Für Bauherrschaften, Planer und weitere Interessierte stellte der Kanton auf dem Internet eine Checkliste für hindernisfreies und seniorengerechtes Bauen zum Herunterladen zur Verfügung (Massnahme 4.1). Für AHV- und IV-Bezüger, die in bescheidenen Verhältnissen leben, werden Ergänzungsleistungen ausbezahlt (Massnahme 4.2). Familien mit geringem Einkommen werden mit Familienmietzinsbeiträgen unterstützt (Subjekthilfe | Massnahme 4.3). Sozialhilfebezüger erhalten mit der Sozialhilfe auch Geld für die Begleichung der Mietzinse (Massnahme 4.4). Die vom Kanton mitfinanzierte IG Wohnen unterstützt Menschen mit ungenügender Wohnkompetenz (Massnahme 4.5). Dabei konnten 2017 für 164 wohnungssuchende Personen Wohnungen vermittelt werden.

⁶ Die EGW nimmt für ihre Mitglieder am Kapitalmarkt Mittel auf. Es handelt sich dabei um die Ausgabe von Anleiheobligationen und Privatplacierungen. Die Emissionen der EGW sind vom Bund verbürgt. Wohnbauträger, die eine Liegenschaft finanzieren und sich deshalb an einer Anleihe beteiligen wollen, müssen verschiedene Anforderungen erfüllen. Die Gesuche für eine Beteiligung werden von einer unabhängigen Prüfungskommission geprüft. Deren Bewilligung berechtigt zur Teilnahme an einer Anleihe.

Wohnungen nach § 16 WRFG

Für besonders benachteiligte Personen setzte sich der Kanton dafür ein, günstigen Wohnraum zu erwerben und dieser Personengruppe bereitzustellen. Dies erwies sich unter den aktuellen Bedingungen auf dem Immobilienmarkt jedoch als sehr schwierig (Massnahme 4.6). Das Projekt Volta Ost wird es dem Kanton ermöglichen, zukünftig zusätzliche 45 kostengünstige Wohnungen gemäss § 16 WRFG anzubieten, jedoch besteht hier weiterer Handlungsbedarf.

Hindernisfreiheit

Der Kanton steht gegenüber Bauträgern und Investoren betreffend seniorengerechtem Bauen zur Verfügung und richtete zu diesem Thema ein Investorengespräch aus (Massnahme 4.7), bei welchem es insbesondere um bezahlbaren altersgerechten Wohnraum ging. Es wurde geprüft, wie hindernisreduzierende Verbesserungen im Gebäudebestand erreicht werden könnten (Massnahme 4.8). Da im Schweizer Vergleich die Vorschriften betreffend Hindernisfreiheit im Bestand bereits sehr weit reichen und weitere diesbezügliche Forderungen hohe Investitionen bzw. Kosten nach sich ziehen könnten, dürfte der Entwurf eines Gesetzes über die Rechte von Menschen mit Behinderungen, welcher der Regierungsrat im Frühjahr 2019 dem Grossen Rat unterbreiten wird, auf andere Massnahmen fokussieren (z.B. Subjekthilfe).

5.5 Thema 5: Förderung von Wohneigentum

Haupterkenntnisse

- **Innovative Eigentumsmodelle** stossen heute noch auf **wenig Interesse** – in diesem Bereich drängen sich vorderhand **keine neuen Massnahmen** auf.
- Die **Wohneigentumsquote** war im Kanton Basel-Stadt im Berichtszeitraum **stabil (bei rund 15%)**

In § 15 WRFG statuiert der Kanton, dass Wohneigentum grundsätzlich gefördert werden kann. Der Regierungsrat wünschte daher konkret die Prüfung zweier Fördermassnahmen.

Innovative Eigentumsmodelle und Unterstützung von Baugemeinschaften

Die Prüfung der Förderung innovativer Eigentumsmodelle (Massnahme 5.1) ergab, dass sich diese in einem wenig entwickelten Stadium befinden. Nur beim zeitlich begrenzten Pagameno-Eigentum wurde bis jetzt ein Projekt mit 42 Wohnungen realisiert.

Für Baugemeinschaften besteht heute bereits die Möglichkeit, in der Form einer gemeinnützigen Organisation (Genossenschaften) in den Genuss von Fördermitteln des Kantons zu gelangen. Jedoch stiess die Ausschreibung von Baurechten für Baugemeinschaften durch den Kanton (Massnahme 5.2) auf ein sehr geringes Interesse. Zudem ist die Eigentumsquote im Kanton Basel-Stadt unabhängig von kantonalen Fördermassnahmen seit 2000 von 12.6% auf 15.1% im Jahr 2016 gestiegen.

5.6 Folgerungen zur Massnahmenumsetzung

Bestehende Massnahmen zeigen Wirkung

Die bestehenden Massnahmen haben sich weithin bewährt (z.B. Massnahmen 1.1 bis 1.4 oder 2.1 bis 2.7). Im Bereich der Öffentlichkeitsarbeit zeigte sich anhand der Anfragen, dass das Thema Wohnen an medialem und öffentlichem Interesse gewonnen hat. Durch die Abgabe von Land im Baurecht wurden die gemeinnützigen Wohnbauträger gestärkt. Im Rahmen der Unterstützung ausgewählter Bevölkerungsgruppen wurde das Angebot von Notwohnungen erweitert. Die Subjekthilfen haben sich bewährt, indem beispielsweise mit dem Ausbau der Familienmietzinsbeiträge im Jahr 2013 auf die in den letzten Jahren gestiegenen Mietpreise reagiert werden konnte.

Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus zeigt Wirkung

Das Gros der neu initiierten Massnahmen betraf die Förderung des gemeinnützigen Wohnraumbangebots durch Projektentwicklungsdarlehen, Bürgschaften, Beratungsangebote sowie steuerliche Entlastungen. Abgesehen von den steuerlichen Anpassungen, welche umgesetzt wurden, wird sich aufgrund der bereits erwähnten zeitlichen Verzögerung erst in den nächsten Jahren richtig zeigen, was die Massnahmen – zusätzlich zu der bereits bestehenden Abgabe von Land im Baurecht – effektiv zu bewirken vermögen. Es sind bereits rund 1'000 neue Genossenschaftswohnungen in Bau oder Planung.

Erweiterung des Angebots gemäss § 16 WRFG notwendig

Die Schaffung von Wohnraum für besonders benachteiligte Personen gemäss § 16 WRFG bzw. innerhalb des Themenbereichs 4 stellte eine neue Massnahme (4.6) im Rahmen der Wohnraumentwicklungsstrategie 2012–2016 dar. Hierbei zeigte sich, dass bei der gegenwärtigen Marktsituation bisher erst in geringem Masse Liegenschaften zu diesem Zweck erworben werden konnten. Das Angebot wird mit dem Projekt Volta Ost zukünftig erweitert werden.

Prüfaufträge mehrheitlich erledigt

Im Rahmen der Wohnraumentwicklungsstrategie 2012–2016 wurden zudem diverse Massnahmen geprüft (Massnahmen 2.12 bis 2.17, 4.8, 5.1 und 5.2). Dabei zeigte sich, dass die Mehrheit dieser Massnahmen nicht weiter verfolgt werden muss, da sie bereits umgesetzt sind bzw. bald umgesetzt werden sollen (Massnahme 2.12: Optimierung Mehrwertabgabe), bereits eine Förderung besteht (Massnahme 2.13: ressourcenschonende Ersatzneubauten werden im Rahmen der Förderbeiträge für Niedrigenergie-Neubauten bereits unterstützt | Massnahmen 2.16 und 5.2: zukunftsgerichtete Wohnformen und Baugemeinschaften werden im Rahmen des gemeinnützigen Wohnungsbaus gefördert) oder rechtliche Hürden existieren (Massnahme 5.1: innovative Eigentumsformen). Bestehen bleibt einzig die Prüfung kreativer Massnahmen zur Förderung von Grünflächen, da im Kontext der Siedlungsentwicklung/Verdichtung nach innen dem "Grün" eine grosse Bedeutung zukommt, um bei höherer Dichte weiterhin eine hohe Wohn- und Lebensqualität gewährleisten zu können.

Ausblick

Schlussfolgerungen mit Blick auf eine allfällige Weiterentwicklung der Strategie werden gezogen, wenn die Wohnraumentwicklungsstrategie für die nächste Periode vorgelegt wird.

Anhang I: Controlling-Konzept

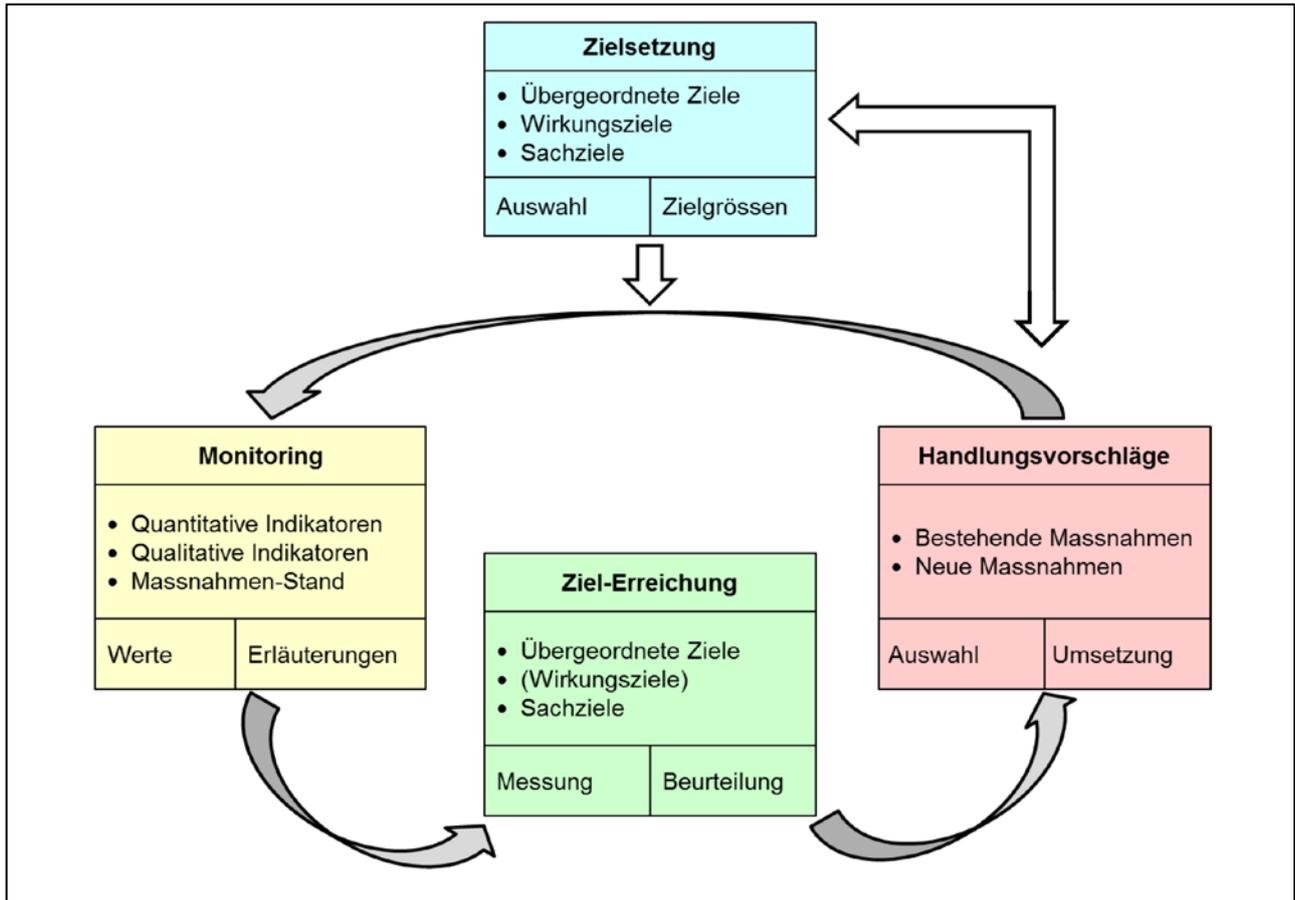
1. Ausgangslage und Systematik

Dieses Controlling-Konzept stützt sich auf die Kapitel 3.9.2 und 3.9.3 des Ratschlags/Berichts zum **WRFG** vom 22. August 2012. Die darin enthaltene Wohnraumentwicklungsstrategie 2012 – 2016 gibt vor, was erreicht werden soll:

- Im Zentrum steht ein **Leitgedanke**.
- **Ziele** gibt es auf den Ebenen "Übergeordnete Ziele", "Wirkungsziele" und "Sachziele".
- Zur Unterstützung der Ziel-Erreichung wurden **Massnahmen** definiert und eingeleitet.

Das **Controlling** folgt einem Regelkreis (vgl. Abbildung I.1): Es enthält ein laufendes **Monitoring** von quantitativen Indikatoren mit Kurzbeurteilungen. Alle 4 bis 5 Jahre werden auch qualitative Indikatoren erhoben und die **Ziel-Erreichung** beurteilt. Zudem wird über die Umsetzung der Massnahmen berichtet. Daraus lassen sich **Handlungsvorschläge** ableiten sowie allfällig **Ziel-setzungen** anpassen. Angesichts der vielen Einflussfaktoren sind die Zielsetzungen zwar beeinflussbar, jedoch nicht direkt steuerbar.

Abbildung I.1: Übersicht Controlling-System Wohnraumentwicklung



2. Monitoring

Das Monitoring richtet sich an die **Öffentlichkeit**. Es besteht aus zwei Teilen:

- **Stand und Entwicklung quantitativer und qualitativer Indikatoren**
- **Punktuelle Beurteilung** zweimal jährlich

3. Indikatorenset Wohnraumentwicklung

Im **Anhang II** sind sämtliche Indikatoren für das Monitoring aufgeführt. Es handelt sich dabei insgesamt um 37 Indikatoren, wovon 30 quantitativer Natur sind.

Die quantitativen Indikatoren werden durch das Statistische Amt erhoben und in Zeitreihen geführt. Betrachtet werden überwiegend Ist- und Vergangenheitswerte, ergänzt mit Prognosewerten zur Bevölkerungsentwicklung und zum Wohnungsbau. Die Entwicklung der Indikatoren wird graphisch dargestellt und erläutert. Die Indikatoren werden auf der Internetseite des Statistischen Amtes geführt und laufend aktualisiert. Diese Aufbereitung der quantitativen Indikatoren zur Wohnraumentwicklung ergänzt die bereits bestehenden Publikationen des Statistischen Amtes.

Die qualitativen Indikatoren werden zum Zeitpunkt der Strategieüberprüfung (vgl. nachfolgender Punkt 5) durch die Kantons- und Stadtentwicklung (Fachstelle Wohnraumentwicklung) erhoben.

4. Punktuelle Beurteilung

Jeweils zu Beginn des Jahres erfolgt eine kurze, punktuelle **Beurteilung**. Es geht darum, interessante Entwicklungen und Themen aufzugreifen und zu kommentieren. Dies tut die **Kantons- und Stadtentwicklung** in Form einer Medienmitteilung. Eine zweite Beurteilung erfolgt in Zusammenhang mit der Veröffentlichung der Leerstandsquote.

5. Strategie-Überprüfung und Handlungsvorschläge

Die aktuelle Wohnraumentwicklungsstrategie deckt 5 Jahre ab. Jeweils nach 4 bis 5 Jahren ist eine Überprüfung angezeigt. Dafür verantwortlich ist die **Steuerungsgruppe Wohnraumentwicklung**.

Die Berichterstattung soll folgende Teile umfassen:

- **Indikatorenset Wohnraumentwicklung und Stand der Massnahmenumsetzung**
- **Beurteilung der Ziel-Erreichung**
- **Handlungsvorschläge zu Massnahmen**
- **Zielsetzung**, allenfalls angepasst

Das Indikatorenset wird bzw. die interpretierten Indikatoren werden um einen Bericht zum Stand der **Massnahmenumsetzung** ergänzt (vgl. Anhang IV). Gefordert sind Aussagen zu den Massnahmen: ob und wie sie umgesetzt wurden, was bisher erreicht wurde und wie es weitergehen soll.

Ausgehend vom Monitoring erfolgt eine **Beurteilung der Ziel-Erreichung**; mindestens auf den Ebenen "übergeordnete Ziele" und "Sachziele" oder summarisch auf der Ebene "Wirkungs- und Sachziele".

Darauf aufbauend können **Handlungsvorschläge** zu bestehenden und neuen Massnahmen gemacht werden. Eventuell erfolgen auch Vorschläge zur Anpassung von **Zielsetzungen**.

Alle vier Komponenten liefern die jeweils für die Massnahmenumsetzung (gemäss Strategie) resp. für die Ziele (gemäss Anhang IV) **verantwortlichen Stellen**. Die **Kantons- und Stadtentwicklung** (Fachstelle Wohnraumentwicklung) kann formelle Vorgaben machen, führt den Prozess und konsolidiert die Angaben. Sie verfasst den Bericht und bezieht dafür bedarfsweise weitere Stellen ein.

Anhang II: Indikatorenset zum Controlling-Konzept

Nachfolgende Tabelle listet die in der Wohnraumentwicklungsstrategie 2012–2016 definierten Ziele (gem. Ratschlag/Bericht WRFG vom 22. August 2012 inkl. Änderungen durch den GR vom 5. Juni 2013) mit Indikatoren, Zuständigkeiten und Häufigkeit der Lieferung/Verfügbarkeit auf.

Tabelle II.1: Übersicht Controlling-System Wohnraumentwicklung

Übergeordnete Ziele Strategie	Wirkungs- und Sachziele Strategie	Zuständig ⁷	Indikatoren (auf ganzen Kanton bezogen, ausser wo explizit erwähnt)	Typ ⁸	Zuständig	Liefer-Frequenz		Verfügbarkeit
						jährlich	alle 4 - 5 Jahre	
0. Leitgedanke: Wohnbedürfnisse der gesamten Bevölkerung innerhalb aller Angebotsstufen möglichst gut befriedigen		WRE (PD)	0.1.a. Bevölkerungsbefragung Frage 6_9: Wie zufrieden sind Sie mit dem Wohnungsangebot?	I	StatA (PD)		X	alle 4 Jahre
			0.1.b. Mietpreisentwicklung nach Zimmerzahl (absolute Zahlen) - bzgl. Wohnungsbestand - bzgl. leerstehenden Wohnungen - bzgl. Genossenschaftswohnungen (nur für 3-Z.-Whg., indexiert)	I	StatA (PD)	X		jährlich
			0.1.c. Wohnungsbelegung nach Bewohnertyp (selbstnutzende Eigentümer, Genossenschafter, Mieter)	I	StatA (PD)	X		jährlich
1. Langfristige Prosperität, gesellschaftliche Ziele	1.1 Sachziel: 200'000 Einwohner im Kanton Basel-Stadt bis 2030	WRE (PD)	1.1.a. Bevölkerungszahl gemäss kantonaler Definition	I P	StatA (PD)	X		jährlich
	1.2 Wohnraum erhalten, erneuern und attraktiver machen und zusätzlichen Wohnraum schaffen Sachziel: 4'400 zusätzliche Wohnungen innert 10 Jahren in der Stadt	WRE (PD, ff) BVD	1.2.a. Wohnraumbestand nach Zimmerzahl	I	StatA (PD)	X		jährlich
			1.2.b. Wohnraumbestand nach Wohnfläche (kategorisiert)	I	StatA (PD)	X		jährlich
			1.2.c. Nettowohnungsproduktion aus Neubau, minus Abbruch, plus Umbausaldo (in Zusammenlegungen/Splitting, Ausbauten und Umnutzungen, differenziert nach vormalig "Büro" und "nicht Büro")	I	StatA (PD)	X		jährlich
			1.2.d. Wohnungen aus Arealentwicklungen	I	BVD		bei Bedarf	auf Anfrage
			1.2.e. Wohnbauprognose (zu erwartende Anzahl Neubauwohnungen im laufenden und im nächsten Jahr)	I P	StatA (PD)	X		laufend
			1.2.f. Leerwohnungs-Bestand und -Quote nach Zimmerzahl und Wohnfläche	I	StatA (PD)	X		jährlich
	1.3 Effizientere Nutzung des Wohnraums anstreben	WRE (PD)	1.3.a. Wohnfläche pro Einwohner (Wohnfläche belegter Wohnungen durch Personenzahl in Privathaushalten)	I	StatA (PD)	X		jährlich
	1.4 Mehr familiengerechten Wohnraum sowie grosszügigen Wohnraum hoher Qualität schaffen	WRE (PD, ff) FD	1.4.a. Bevölkerung: Bevölkerungsanteile nach Haushaltstyp seit 2011 gemäss Tabelle t01.2.05 des StatA	I	StatA (PD)	X		jährlich
			1.4.b. Anteil der Genossenschaftswohnungen am Bestand (vgl. 0.1.c.)	I	StatA (PD)	X		jährlich
1.4.c. Familienbefragung Frage 3a: "Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer Wohnung / Ihrem Haus?"			I	StatA (PD)		X	alle 4 Jahre	
1.5 Unterschiedliche Wohnungsformen fördern	WRE (PD)	1.5.a. Einschätzung des Auftretens und der Verbreitung neuer Wohnungsformen	Q	WRE (PD)		X	auf Anfrage	

⁷ Zuständigkeit für periodische Beurteilung der Ziel-Erreichung, Handlungsvorschläge und Vorschläge zur Zielsetzung.

⁸ Legende: I = Ist-Werte (aktuell und Vergangenheit), P = Prognose (Zukunft), Q = rein qualitative Aussage.

Übergeordnete Ziele Strategie	Wirkungs- und Sachziele Strategie	Zuständig	Indikatoren (auf ganzen Kanton bezogen, ausser wo explizit erwähnt)	Typ	Zuständig	Lieferfrequenz		Verfügbarkeit
						jährlich	alle 4 - 5 Jahre	
	1.6 Chancen für Wohneigentum erhöhen, um weitere Wohnbedürfnisse zu befriedigen	WRE (PD)	1.6.a. BFS Wohneigentumsquote kantons-scharf (vgl. 0.1.c.)	I	StatA (PD)	X		jährlich
	1.7 Hohe architektonische Qualität anstreben	BVD	1.7.a. Einschätzung der architektonischen Qualität der Bauprojekte	Q	BVD		X	auf Anfrage
2. Fiskalpolitische Ziele	2.1 Mehr grosszügigen Wohnraum hoher Qualität schaffen	WRE (PD)	2.1.a. Wohnungsbestand seit 1970 nach Zimmerzahl; Anteil \geq 4 Zimmer	I	StatA (PD)	X		jährlich
			2.1.b. Steuerberichterstattung: Delta Steuerertrag Zu- und Weggezogene (aktuell, d.h. ca. 2 Jahre zurück)	I	StatA (PD)		X	jährlich
	2.2 Möglichst hohen Anteil an Hauptwohnsitznehmern erhalten	WRE (PD)	2.2.a. Anzahl steuerpflichtige Privatpersonen ab 18 Jahre (Annäherung)	I	StatA (PD)	X		jährlich
3. Raumplanerische Ziele	3.1 Bauliche Verdichtung an geeigneten Lagen unter Wahrung der Wohn- und Lebensqualität	BVD	3.1.a. Einschätzung der baulichen Verdichtung durch Areal- & Nutzungsplanung	Q	BVD		X	auf Anfrage
			3.1.b. Theoretisches Ausnutzungspotenzial: Differenz Ist-BGF zu maximal möglicher BGF pro Parzelle (neu)	I	StatA (PD)		X	alle 4 Jahre
	3.2 Freiräume (insb. Grünräume) erhalten und schaffen	BVD (ff)	3.2.a. Fläche und Anteil der Freiräume an der Bodenbedeckung. Kategorien: Parkanlage_Spielplatz, Sportanlage_humusiert	I	StatA (PD)		X	jährlich
		WRE (PD)	3.2.b. Bevölkerungsbefragung F6_7: Wie zufrieden sind Sie mit Grünanlagen und Parks in Ihrem Wohnort?	I	StatA (PD)		X	alle 4 Jahre
	3.3 Städtebauliche Qualität sichern	BVD (ff)	3.3.a. Bevölkerungsbefragung Frage 6_13: "Wie zufrieden sind Sie mit Gestaltung und Erhaltung von Gebäuden und Strassenbild?"	I	StatA (PD)		X	alle 4 Jahre
		WRE (PD)	3.3.b. Leistungen zur Sicherstellung der städtebaulichen Qualität	Q	BVD		X	auf Anfrage
4. Sozialpolitische Ziele	4.1 (Ausreichende) Unterstützung für ansässige, am Wohnungsmarkt benachteiligte und sozial schwächere Personen	WSU	4.1.a. Anzahl Haushalte mit Familienmietzinsbeiträgen	I	StatA (PD)	X		jährlich
			4.1.b. Total Ausgaben für Familienmietzinsbeiträge	I	StatA (PD)	X		jährlich
			4.1.c. Ausgaben pro Fall für Wohnkosten durch Sozialhilfe	I	WSU	X		jährlich
			4.1.d. Total Ausgaben für Wohnkosten durch Sozialhilfe	I	WSU	X		jährlich
			4.1.e. Anzahl Notwohnungen und Anteil belegte Notwohnungen	I	StatA (PD)	X		jährlich
			4.1.f. Kommunales Angebot (§16 WRFG) an günstigem Wohnraum	I	WSU	X		auf Anfrage
	4.2 Ausreichend geeigneten Wohnraum für Betagte und Behinderte bereitstellen	WRE (PD, ff) GD	4.2.a. Bevölkerungsbefragung Frage 6_19: "Wie zufrieden sind Sie mit Einrichtungen und Angeboten für behinderte Menschen?"	I	StatA (PD)		X	alle 4 Jahre
			4.2.b. Evtl. Ergebnisse der Studie "Hindernisfreies Wohnen" Pro Infimis 2014-2015	I Q	WRE (PD)		X	auf Anfrage
4.2.c. 55+ F10_3: Wie zufrieden sind Sie mit der altersangepassten Gestaltung des Wohngebäudes?			I	StatA (PD)		X	alle 4 Jahre	
5. Ökologische Ziele	5.1 Weitere Zersiedelung des Umlandes verhindern	WRE (PD)	5.1.a. Anteil Bevölkerungswachstum Kt. BS vs. CH-Agglomerationsgemeinden Basel	Q	BVD		X	auf Anfrage
	5.2 Klimabelastung verringern, energetische Autonomie fördern	WSU	5.2.a. Einschätzung zur Verringerung Klimabelastung und Förderung energetischer Autonomie	I Q	WSU		X	alle 2 Jahre

Anhang III: Monitoring 2012 – 2017: Indikatoren und Werte

Hinweis: Bei den nachfolgend aufgeführten Indikatoren sind die jeweils aktuellsten verfügbaren Werte aufgeführt. Vielfach sind dies Werte für 2015, womit nicht der ganze Wirkungszeitraum der Wohnraumentwicklungsstrategie abgedeckt ist. Andererseits gibt es für viele der Indikatoren Zeitreihen, welche die Jahre bereits vor Bestehen der Wohnraumentwicklungsstrategie abbilden. Wenn immer möglich, wird bei der Erläuterung der Indikatoren auf den Zeitraum der Wohnraumentwicklungsstrategie eingegangen.

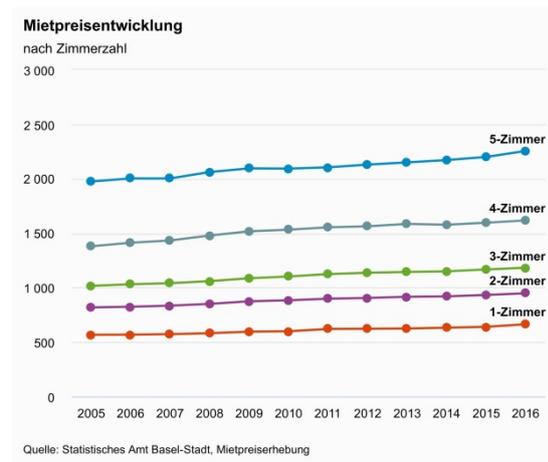
0. Leitgedanke: Wohnbedürfnisse der gesamten Bevölkerung innerhalb aller Angebotsstufen möglichst gut befriedigen

0.1.a Zufriedenheit mit dem Wohnungsangebot



Die Hälfte der Befragten ist mit dem Wohnungsangebot "eher zufrieden" oder "sehr zufrieden". Seit der ersten Bevölkerungsbefragung 2003 ist der Anteil der Zufriedenen bis 2011 stetig angewachsen, bevor 2015 ein Rückgang erfolgte.

0.1.b-1 Mietpreisentwicklung in CHF pro Monat nach Zimmerzahl



Im Zeitraum zwischen 2012 und 2016 (ebenfalls wie zuvor ab 2008) ist bei allen Zimmerkategorien eine steigende Tendenz der Mietpreise (Nettomieten) zu beobachten.

Erläuterungen: Es handelt sich hier im Gegensatz zu den Mietpreisen der Leerwohnungen um Bestandsmieten. Die Mietpreisangaben stützen sich auf systematische Stichprobenerhebungen, die 5% der Miet- und Genossenschaftswohnungen umfassen. Einzelne Mittelwerte basieren deshalb nur auf wenigen Mietpreisangaben.

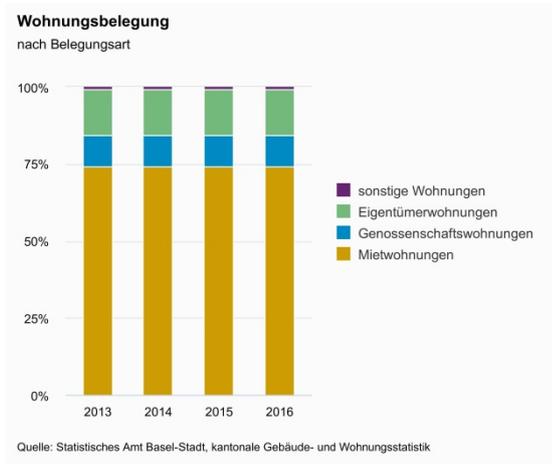
0.1.b-2 Mietpreisentwicklung in CHF pro Monat der Leerwohnungen nach Zimmerzahl



Die Mietpreisentwicklung der Leerwohnungen ist insgesamt zwischen 2012 und 2017 leicht ansteigend. Diese Entwicklung ist vor allem auf die steigenden Mieten der 4-Zimmer-Wohnungen zurückzuführen. Da es grundsätzlich wenig leerstehende 5-Zimmer-Wohnungen gibt, sind die ausgewiesenen Durchschnittsmieten in dieser Kategorie grösseren Schwankungen unterworfen bzw. können wie im Jahr 2014 aufgrund zu kleiner Stichprobe gar nicht berechnet werden.

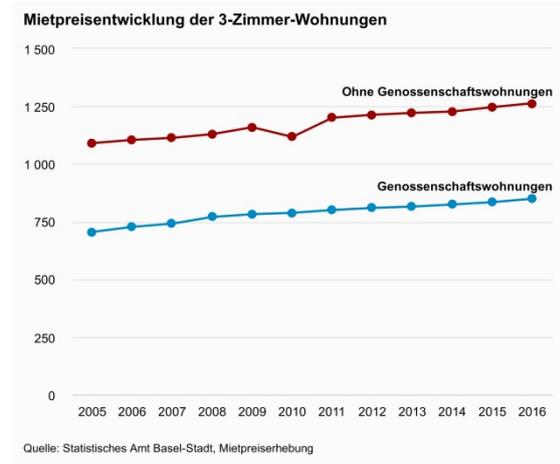
Erläuterungen: Bei den Mietpreisen für Leerwohnungen handelt es sich um Angebotsmieten, nicht um Bestandsmieten. 2014 kann keine Durchschnittsmiete für leerstehende 5-Zimmer-Wohnungen angegeben werden, weil in dieser Kategorie zu wenige Beobachtungen vorlagen.

0.1.c Wohnungsbelegung nach Belegungsart



Die Anteile der Belegungsarten sind über den Beobachtungszeitraum von 2013 bis 2016 praktisch unverändert geblieben.

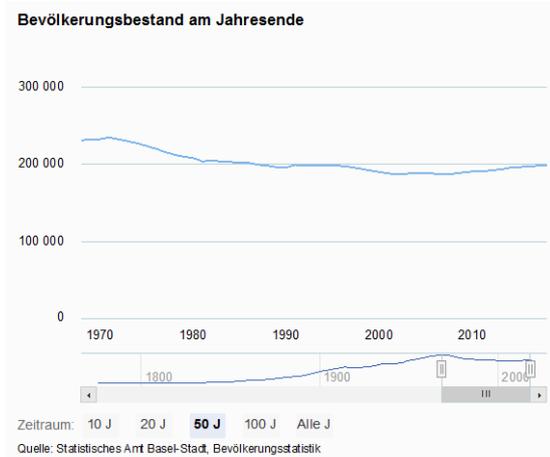
0.1.b-3 Mietpreisentwicklung in CHF pro Monat der 3-Zimmer-Wohnungen



Die Nettomietpreise von genossenschaftlichen 3-Zimmer-Wohnungen sind in den letzten 10 Jahren im Durchschnitt ein Drittel günstiger als die Mietpreise der übrigen Mietwohnungen. Bei beiden Wohnungsarten haben die Mietpreise zwischen 2012 und 2016 in etwa dem selben Umfang zugenommen.

1. Langfristige Prosperität, gesellschaftliche Ziele

1.1.a Bevölkerung am Jahresende



Zwischen 2012 und 2017 ist die Anzahl Einwohnerinnen und Einwohner im Kanton Basel-Stadt um 2.9% angestiegen. Pro Jahr entspricht dies einem Wachstum von rund 0.6%. Per 31. Dezember 2017 waren 198'988 Personen im Kanton wohnhaft.

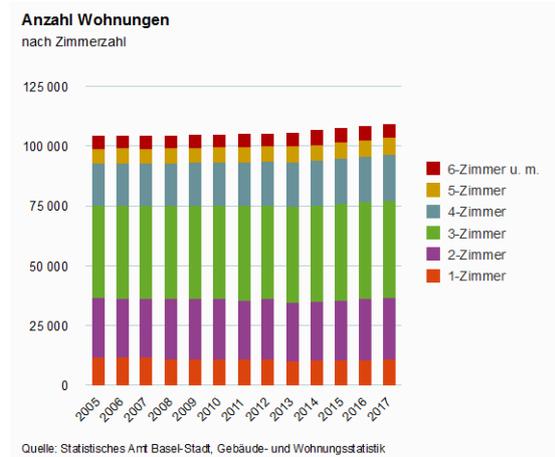
Erläuterungen: Bis zum Jahr 2011 wurde die Bevölkerungszahl durch Fortschreibung ermittelt. Seit dem Jahr 2012 basiert sie direkt auf Auswertungen aus dem kantonalen Einwohnerregister.

1.2.b Wohnungsbestand nach Zimmerzahl und Wohnflächenkategorie



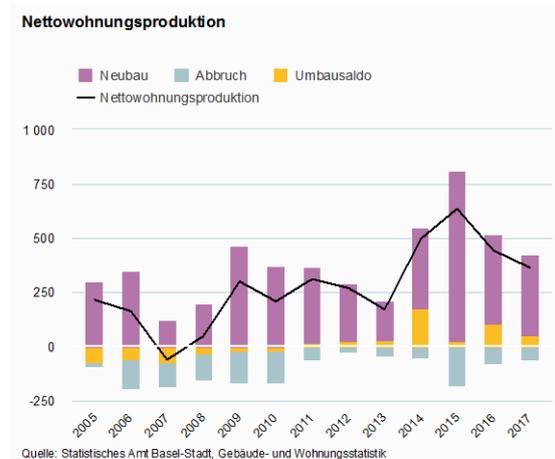
Die häufigste Wohnungsflächenkategorie ist jene zwischen 70 und 99 Quadratmetern (35%). Leicht darunter reihen sich die kleineren Wohnungen mit zwischen 50 und 69 Quadratmetern ein (29%).

1.2.a Wohnungsbestand nach Zimmerzahl



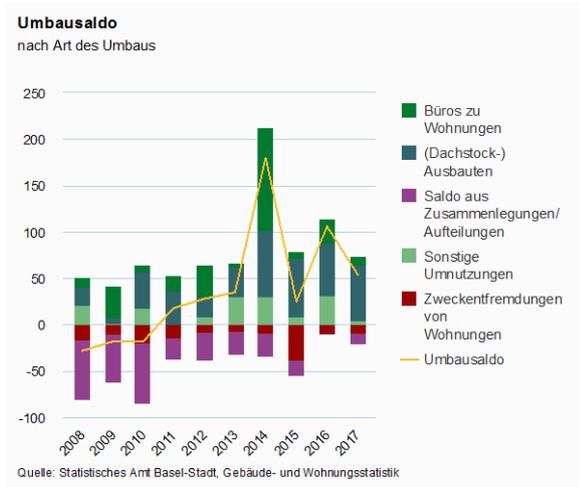
Zwischen 2012 und 2017 hat der gesamte Wohnungsbestand leicht und stetig zugenommen. Am stärksten war das Wachstum bei den 6-Zimmer-Wohnungen u. m. (+7% seit 2012). Leicht rückläufig war dagegen die Entwicklung bei den 1-Zimmer-Wohnungen (-2%). Am zahlreichsten sind 2017 nach Zimmerzahl betrachtet die 3-Zimmer-Wohnungen (37%).

1.2.c-1 Nettowohnungsproduktion



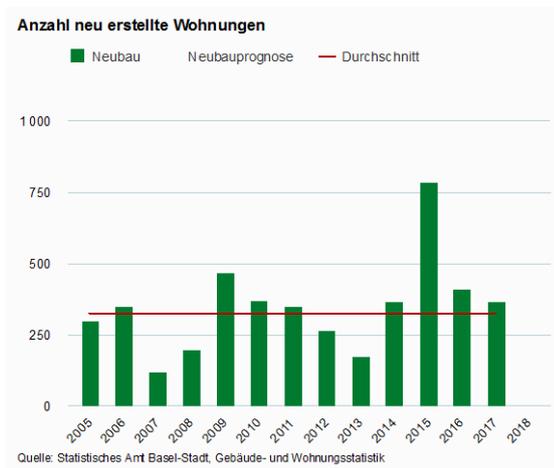
2015 wurde dank einer sehr hohen Anzahl Neubauten trotz verhältnismässig vielen Abbrüchen eine Nettowohnungsproduktion von über 600 Wohnungen verzeichnet. Aufgrund der anhaltend starken Bautätigkeit bewegt sich der Nettozuwachs weiterhin auf einem hohen Niveau (+364 Wohnungen im Jahr 2017). Für die Jahre 2018 und 2019 wird von einer Nettowohnungsproduktion von je gegen 500 Einheiten ausgegangen.

1.2.c-2 Umbausaldo nach Art des Umbaus



Seit 2011 ist der Umbausaldo positiv. Der sprunghafte Anstieg 2014 ist auf die grosse Anzahl Umnutzungen gewerblich genutzter Räume (Büros) zu Wohnungen zurückzuführen. 2017 prägten zahlreiche (Dachstock-)ausbauten den (positiven) Umbausaldo

1.2.a Anzahl neu erstellte Wohnungen



Dank der Grossprojekte im Gebiet Erlenmatt West wurden im Jahr 2015 an die 800 Wohnungen neu erstellt. Zwischen 2005 und 2011 wurden jährlich im Durchschnitt 309 Wohnungen neu erstellt. Seit 2012 sind es pro Jahr bereits 397 Wohnungen. *Erläuterungen:* Es werden nur neu erstellte Wohnungen in Neubauten berücksichtigt. Neue Wohnungen aus Umbauten sind demnach nicht enthalten.

1.2.d Wohnungen aus Arealentwicklungen

Im Zeitraum von 2012 bis 2016 wurden in Basel folgende Arealentwicklungsplanungen mit Wohnraumpotenzialen nutzungsplanerisch abgeschlossen und die zugehörigen Bebauungspläne vom Grossen Rat verabschiedet: Claraturm, Magnolienpark, Stadtrandentwicklungen Am Walkeweg und Nordwest, Am Depot Dreispitz, Volta Ost, Areal De Bary. Mit einer Umzonung der kleinen Industriezone Kestenholz in die Zone 5a wurden weitere Wohnbaupotenziale erschlossen. In der Summe wurden damit planungsrechtliche Grundlagen für rund 1'300 zusätzliche Wohnungen geschaffen. Generell ist davon auszugehen, dass es jeweils einige Jahre braucht, bis auf Grundlage der neu geschaffenen Nutzungspotenziale konkrete Bauprojekte entwickelt und am Markt wirksam werden. Gerade bei grösseren Arealen wie Am Walkeweg oder De Bary ist zudem seitens der Eigentümer eine über einen längeren Zeitraum etappierte Entwicklung vorgesehen.

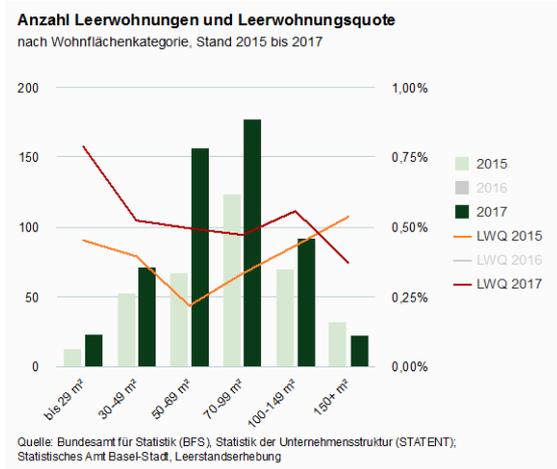
Dementsprechend resultieren die aktuellen Zuwächse beim Wohnraumangebot aus länger zurückliegenden Nutzungsplanmassnahmen vor 2012 (insbesondere Areal Erlenmatt).

1.2.f-1 Anzahl Leerwohnungen und Leerwohnungsquote nach Zimmerzahl



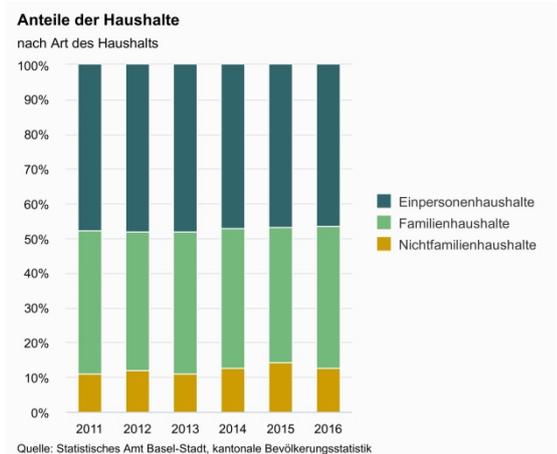
Die kantonale Leerwohnungsquote erfuhr von 2006 bis 2014 einen steten Rückgang. Zwischen 2014 und 2017 ist sie für alle Wohnungstypen wieder angestiegen. Im Jahr 2017 standen in etwa wieder gleich viele 4-Zimmer-Wohnungen leer wie bereits 2012.

1.2.f-2 Anzahl Leerwohnungen und Leerwohnungsquote nach Wohnflächenkategorie



Im Vergleich zu 2015 stieg die Leerstandquote im letzten Jahr wieder leicht an. Die geringste Leerwohnungsquote wiesen im Jahr 2017 jene Wohnungen mit 150+ Quadratmetern aus (0.4%). Die grösste Leerwohnungsquote war 2017 bei den kleinsten Wohnungen bis 29 Quadratmetern zu beobachten (0.8%).

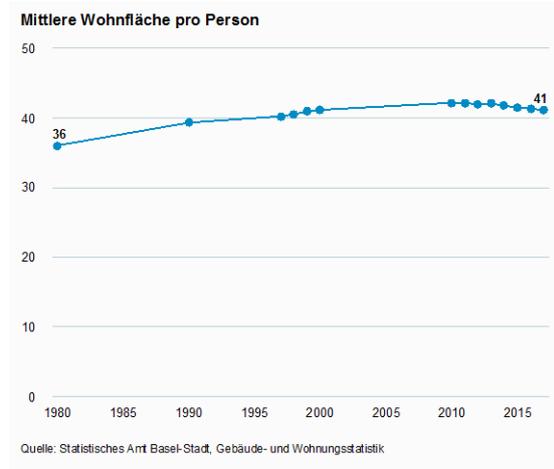
1.4.a-1 Haushalte nach Art des Haushalts



Die Haushaltsstruktur weist in den letzten Jahren keine grossen Veränderungen auf. Einzig die Zahl der Einpersonenhaushalte ist seit 2013 leicht rückläufig. Diese machen zurzeit rund 47% aller Haushalte aus.

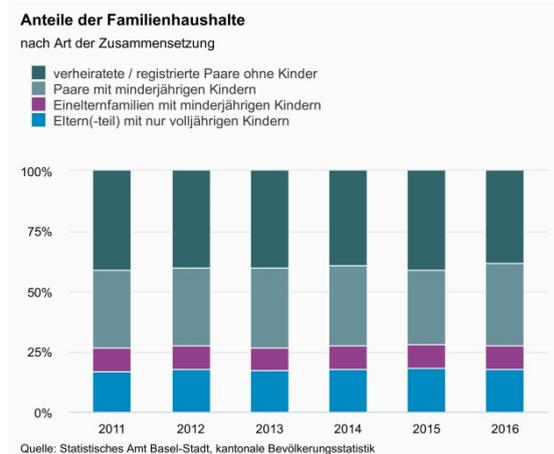
Erläuterungen: Nichtfamilienhaushalte sind Mehrpersonenhaushalte wie Wohngemeinschaften und unverheiratete Paare ohne ein gemeinsames Kind. Die übrigen Mehrpersonenhaushalte werden zu den Familienhaushalten gezählt. Diese statistische Definition weicht allerdings vom Familienbegriff gemäss der Wohnraumentwicklungsstrategie und dem WRFG ab. Dort wird bei Familienhaushalten explizit davon ausgegangen, dass eine Familie aus mindestens einem Elternteil und einem Kind besteht.

1.3.a Wohnfläche pro Kopf



Die Wohnfläche pro Kopf nahm von 1980 bis 2012 um sechs Quadratmeter zu. Seither ist die Zahl leicht rückläufig und lag 2017 bei 41.4 Quadratmetern pro Person.

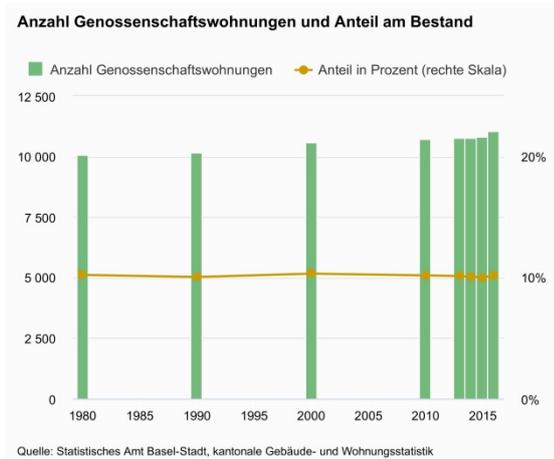
1.4.a-2 Familienhaushalte nach Art der Zusammensetzung



Der Anteil kinderloser Familien sank um ca. 2 Prozentpunkte von 41.3% im Jahr 2011 auf 38.4% im Jahr 2016. Demgegenüber erhöhte sich der Anteil der Paare mit minderjährigen Kindern auf 34.1% (2011: 32.1%).

Erläuterungen: In Anlehnung an den Familienbegriff gemäss der Wohnraumentwicklungsstrategie und dem WRFG wäre die Kategorie "verheiratete / registrierte Paare ohne Kinder" nicht als Familienhaushalt zu zählen. Denn eine "Familie" umfasst immer mindestens einen Elternteil und mindestens ein Kind.

1.4.b Genossenschaftswohnungen



Der Anteil der Genossenschaftswohnungen am Gesamtbestand beträgt 2016 rund 10%. Er ist trotz leichter Zunahme der Genossenschaftswohnungen in etwa stabil.

1.5.a Einschätzung des Auftretens und der Verbreitung neuer Wohnungsformen

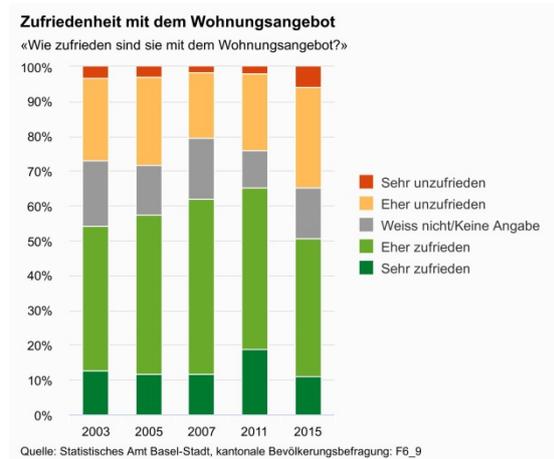
Im letzten Jahrzehnt ist ausgehend vom genossenschaftlichen Wohnungsbau in Zürich mit der Satelliten-Wohnung, bzw. der Cluster-Wohnung eine neue Wohnungsform auf dem Wohnungsmarkt zu beobachten. Die Wohnform entspricht derjenigen einer Wohngemeinschaft, wobei die einzelnen Zimmer je nach Fall auch als einzelne Kleinwohnungen ausgebildet sein können (z.B. mit eigener Dusche/Bad).

Mittlerweile wurden solche Wohnungen in Zürich auch schon von institutionellen Bauträgern erstellt. In Basel sind solche Wohnungen an der Güterstrasse 169 bereits bezogen worden. Weiter wurden auf dem Areal Erlenmatt Ost von der Genossenschaft zimmerfrei im vergangenen Jahr solche Wohnungen fertiggestellt.

1.7.a Einschätzung der architektonischen Qualität der Bauprojekte

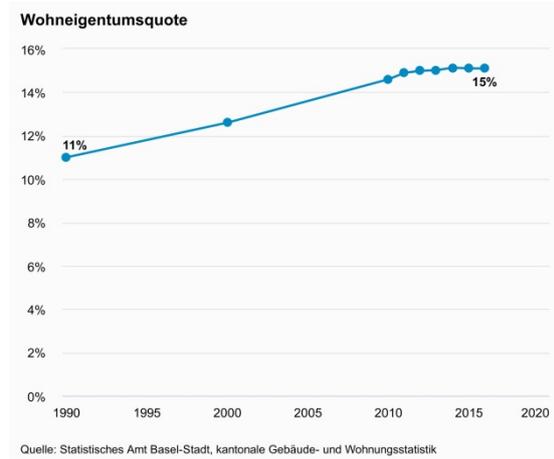
Die Bebauungspläne für Arealentwicklungen basieren auf qualitätssichernden Verfahren wie Wettbewerbe oder Studienaufträge, bzw. sie sehen qualitätssichernde Verfahren für die Konkretisierung der Planungen vor (z.B. zweistufiger Bebauungsplan für das Areal Am Walkeweg). Zur Sicherstellung einer guten städtebaulichen und architektonischen Qualität drängen sich Wettbewerbe auch bei grösseren Bauvorhaben ohne Arealentwicklung auf. Für kleineren Bauvorhaben ausserhalb der grossen Arealentwicklungen ist die Durchführung qualitätssichernder Verfahren die Ausnahme. Dennoch ist die architektonische Sorgfalt in der Vielzahl kleiner Verdichtungsprojekte mit entscheidend für eine qualitätsvolle Innenverdichtung. Hier kommt der Beurteilung durch die Stadtbildkommission eine wichtige Rolle zu.

1.4.c Zufriedenheit mit dem Wohnungsangebot – nur Familien



Knapp die Hälfte der befragten Familien ist mit dem Wohnungsangebot im Kanton Basel-Stadt sehr oder eher zufrieden. Seit der ersten Bevölkerungsbefragung im Jahr 2003 ist der Anteil der Zufriedenen bis 2011 stetig angewachsen, bevor 2015 ein deutlicher Rückgang erfolgte.

1.6.a Wohneigentumsquote in Prozent

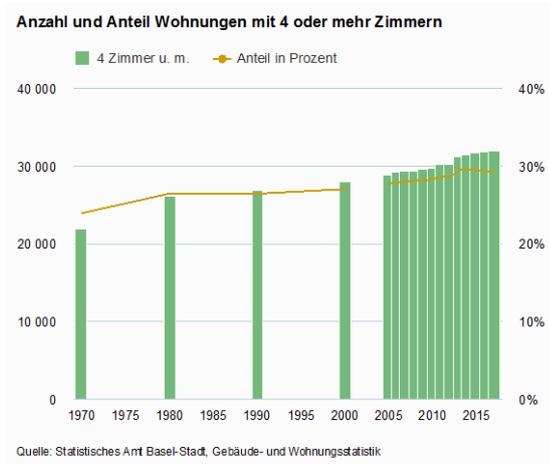


Die Eigentumsquote stieg über die letzten Jahrzehnte langsam auf rund 15% an. In den 2010er Jahren hat jedoch eine Stabilisierung eingesetzt.

Erläuterungen: Gezählt werden Wohnungen, welche durch den Gebäude- oder Wohnungseigentümer selber bewohnt werden.

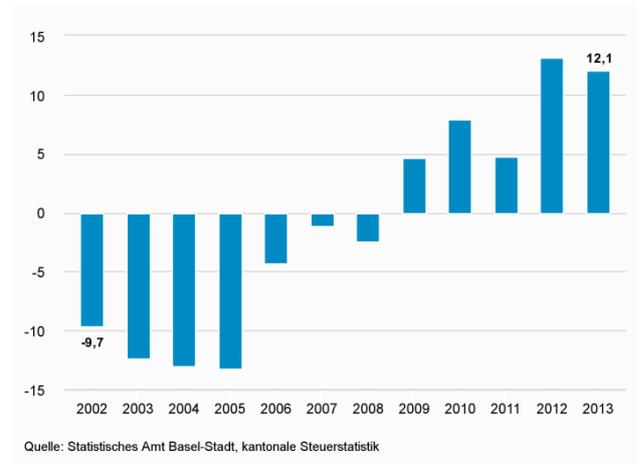
2. Fiskalpolitische Ziele

2.1.a Wohnungen mit 4 oder mehr Zimmern



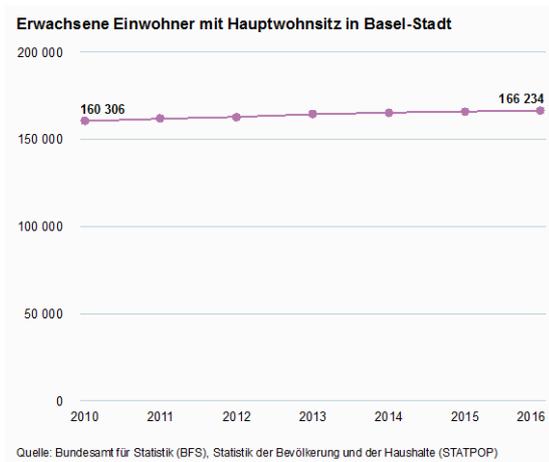
Der Anteil Wohnungen mit 4 oder mehr Zimmern stieg zum einen in der Dekade der 1970er-Jahre, und zwar um 2,6 Prozentpunkte auf 26,5%. Zum anderen nahm der Anteil zwischen 2005 und 2014 wieder zu. Seither ist der Anteil relativ stabil bei knapp 30%.

2.1.b Saldo des Steuerbetrags in Mio. CHF zwischen Zu- und Wegzögern



Seit 2009 ist der Saldo des Steuerertrags bei den Zugezogenen höher als bei den Wegzögern. In den Jahren 2012 und 2013 betrug der Saldo im Durchschnitt 12,7 Mio. Franken pro Jahr. Bei den Weggezogenen wurden die Steuerdaten des jeweiligen Vorjahres verwendet. Zugezogene Ausländer wurden ab Vorliegen einer Niederlassungsbewilligung mitberücksichtigt.

2.2.a Erwachsene Einwohner mit Hauptwohnsitz im Kanton Basel-Stadt



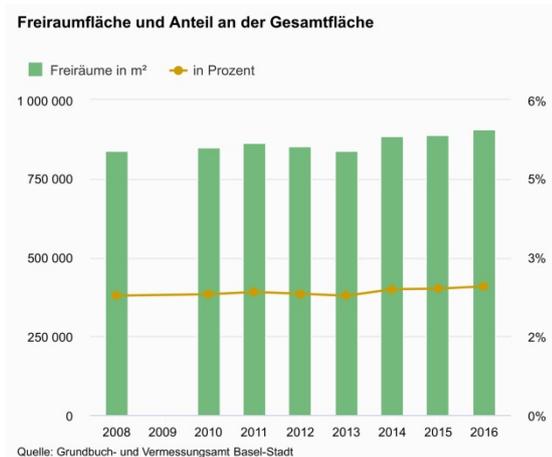
Die Anzahl volljähriger Personen mit Hauptwohnsitz in Basel-Stadt nimmt stetig leicht zu. Zwischen 2010 und 2016 ergab sich ein Plus von 5928 Einwohnern (+3,7%). Diese Personen versteuern ihr Einkommen und ihre Vermögenswerte, falls vorhanden, in der Regel in Basel-Stadt.

3. Raumplanerische Ziele

3.1.a Einschätzung der baulichen Verdichtung durch Areal- & Nutzungsplanung

Bei Arealentwicklungen liegt eine angemessene bauliche Verdichtung nahezu immer sowohl im ökonomischen Interesse der Eigentümer als auch im wohnungspolitischen Interesse des Kantons, weshalb grundsätzlich eine hohe Bereitschaft zur baulichen Verdichtung besteht. Schranken ergeben sich im Einzelfall aus Anforderungen zur Wohnqualität, zur Quartierverträglichkeit und zum Naturschutz. Dennoch wurden alle Arealentwicklungen für erhebliche bauliche Verdichtungen genutzt. Kleinteilige Verdichtungen, zum Beispiel durch die Nutzung der bestehenden Reserven im Zonenplan, können durch die Nutzungsplanung nicht aktiv gesteuert werden. Auch diese kleinteiligen Nachverdichtungen ohne Grossprojekte stossen aber oft auf Widerstand in den Quartieren (Genossenschaftliche Hofbebauung Riehenring, Ersatzneubau Bläsiring, Hofbebauung südlich der Gundelingerstrasse, 17 Einsprachen gegen kleine Aufzoning Nonnenweg).

3.2.a Freiraumflächen und ihr Anteil an der Gesamtfläche



Die Freiraumflächen reduzierten sich vorübergehend leicht, weil Schulhauserweiterungen auf Kosten von Sportanlagen erfolgten oder die Voltamatte umgestaltet wurde. Der Anstieg von 2015 erklärt sich dadurch, als der Schwarzpark, der bislang unter "Acker-, Wiese- oder Weidefläche" aufgeführt wurde, neu zur Kategorie "Park" gezählt wird.

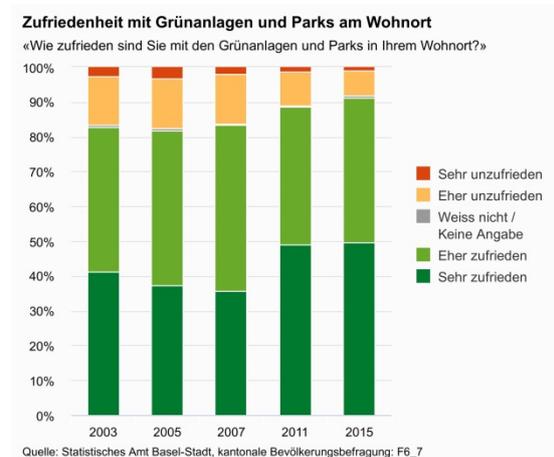
Erläuterungen: Zu den Freiraumflächen zählen Parkanlagen, Spielplätze und Rasenflächen von Sportanlagen.

3.1.b Theoretisches Ausnutzungspotenzial: Differenz Ist-BGF zur maximal möglicher BGF pro Parzelle (neuer Indikator)

Dieser Indikator zur Bruttogeschossfläche (BGF) soll in der nächsten Controllingperiode ergänzend zum qualitativen Indikator 3.1.a das erste Mal durch das Bau- und Verkehrsdepartement erhoben werden.

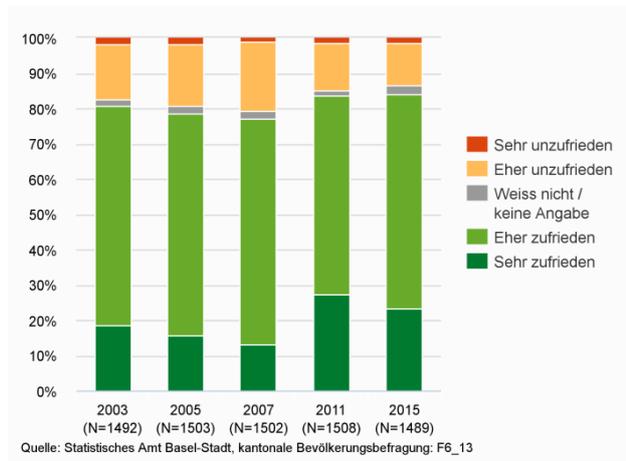
Die Absicht ist es, alle vier Jahre eine Schätzung der Differenz zwischen den nutzungsplanerisch verfügbaren und den baulich bereits realisierten Geschossflächen in den Nummernzonen vornehmen zu können. Damit erhält der Kanton Kenntnis über die Grösse der Ausbaureserven und wie stark diese mobilisiert werden.

3.2.b Zufriedenheit mit Grünanlagen und Parks am Wohnort



Über 90% der Befragten sind mit den Grünanlagen und Parks an ihrem Wohnort eher bis sehr zufrieden. Dieser Wert ist von 2003 bis 2015 um 8.6 Prozentpunkte auf 92% angestiegen.

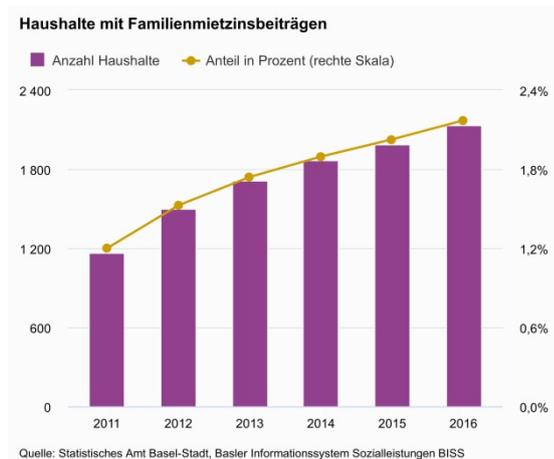
3.3.a Zufriedenheit mit der Gestaltung und Erhaltung von Gebäuden und Strassenbild



Die Gesamtzufriedenheit (eher und sehr zufrieden) der Bevölkerung mit der Gestaltung und Erhaltung von Gebäuden und Strassenbild erreicht 2015 mit 84% den höchsten Wert seit Befragungsbeginn 2003.

4. Sozialpolitische Ziele

4.1.a Haushalte mit Familienmietzinsbeiträgen

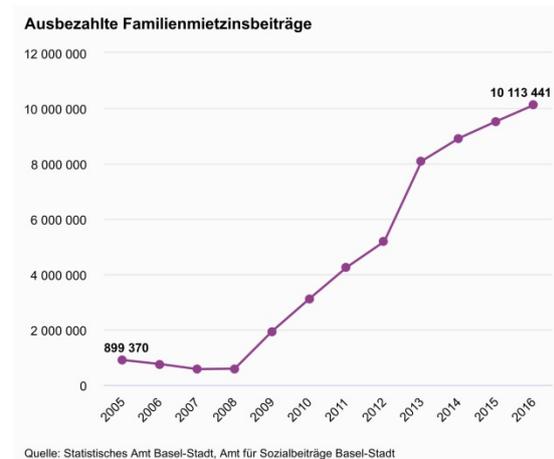


Die Anzahl der mit Familienmietzinsbeiträgen unterstützten Haushalte ist seit 2008 stark angestiegen. Alleine in den vergangenen 5 Jahren (2011-2016) resultierte eine Zunahme von 83%. Im Jahr 2016 bezogen 2137 Haushalte (2.2% aller Haushalte) Mietzinsbeiträge des Kantons.

3.3.b Leistungen zur Sicherstellung der städtebaulichen Qualität

Das BVD erbringt regelmässig Leistungen zur Sicherstellung der städtebaulichen Qualität durch die frühzeitige Beratung von Investoren, die Begleitung und Organisation von qualitätssichernden Verfahren und durch die Bauberatung von Stadtbildkommission und Denkmalpflege.

4.1.b Ausbezahlte Familienmietzinsbeiträge



Die ausbezahlten Familienmietzinsbeiträge sind seit 2008 stark angestiegen. Der durchschnittliche Beitrag pro Haushalt und Jahr wuchs in diesem Zeitraum von knapp 3'000 Franken auf rund 4'700 Franken. Seit 2013 ist der Anstieg etwas weniger stark.

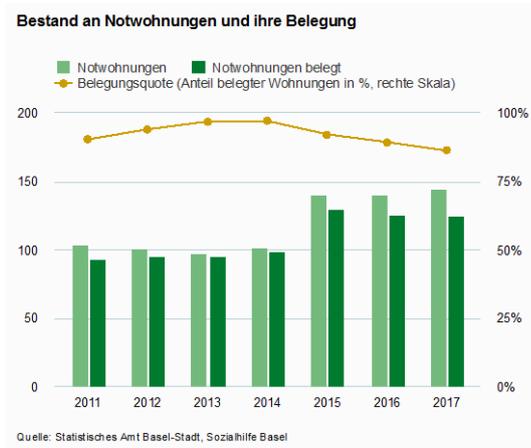
4.1.c Ausgaben pro Fall für Wohnkosten durch Sozialhilfe

Der Indikator kann nur indirekt ausgewiesen werden. Ein Teil der Sozialhilfefälle wird nämlich nur ergänzend zu einem eigenen Einkommen unterstützt, so dass die Aussage, dass die Wohnkosten in diesen Fällen komplett durch die Sozialhilfe übernommen würden, nicht korrekt wäre. Alternativ sollen daher die Ausgaben der Sozialhilfe für Wohn- und Wohnnebenkosten pro Fall verwendet werden (Fall = Unterstützungseinheit = unterstützte Personen in gemeinsamem Haushalt).

Die Wohnkosten (inkl. Nebenkosten) pro Fall haben sich wie folgt entwickelt (in CHF):

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
pro Fall	9'323	9'340	9'534	9'652	9'631	9'730	9'717
Diff.		+0.2%	+2.1%	+1.2%	-0.2%	+1.0%	-0.1%

4.1.e Bestand an Notwohnungen und ihre Belegung



Die Notwohnungen – 2017 machten sie 0.13% des Wohnungsbestands aus – waren zwischen 2011 und 2013 konstant zu über 90% belegt. Durch Aufstockungen bestehender Blockrandsiedlungen konnte das Angebot seit 2013 um 50 Logis erhöht werden. Seither ist die Belegungsquote leicht rückläufig.

Erläuterungen: Aufgrund diverser Umbauten (Aufstockungen mit 32 zusätzlichen Notwohnungen) verbunden mit zwischenzeitlichen Umplatzierungen liegen für 2014 und 2015 keine vergleichbaren Zahlen für die Belegung vor.

4.1.d Total Ausgaben für Wohnkosten durch Sozialhilfe

Die Sozialhilfe übernimmt für Mietzinse oder Mietzinsanteile die effektiven Kosten bis zum Grenzwert. Übersteigen die effektiven Kosten den Grenzwert, können sie maximal während sechs Monaten übernommen werden. Nebenkosten, welche unmittelbar aus dem Wohnbedürfnis resultieren (wie Heizung, Warmwasser etc.), werden gemäss Mietvertrag erstattet.

Die Ausgaben der Sozialhilfe für Wohn- und Wohnnebenkosten haben sich wie folgt entwickelt (in Mio. CHF):

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Total	46.95	49.08	50.60	51.61	52.08	55.10	55.71
Diff.		+4.5%	+3.1%	+2.0%	+0.9%	+5.8%	+1.1%

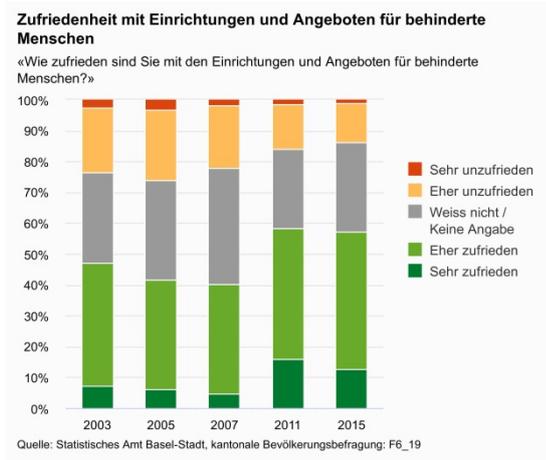
Hinweis: Ab 2013 wurden die Mietzinsgrenzwerte bei Haushalten bis 3 Personen um 50 Franken erhöht.

4.1.f Kommunales Angebot (§ 16 WRFG) an günstigem Wohnraum

Das WRFG und die WRFV traten am 1. Juli 2014 in Kraft. Gemäss § 16 kann der Kanton günstigen Mietwohnraum für besonders benachteiligte Personen bereitstellen. Damit sind Personen gemeint, die trotz finanzieller Unterstützung (Familienmietzinsbeiträge, Sozialhilfe oder Ergänzungsleistungen zur AHV/IV) auf günstigen Wohnraum angewiesen sind und auf dem Wohnungsmarkt diskriminiert werden.

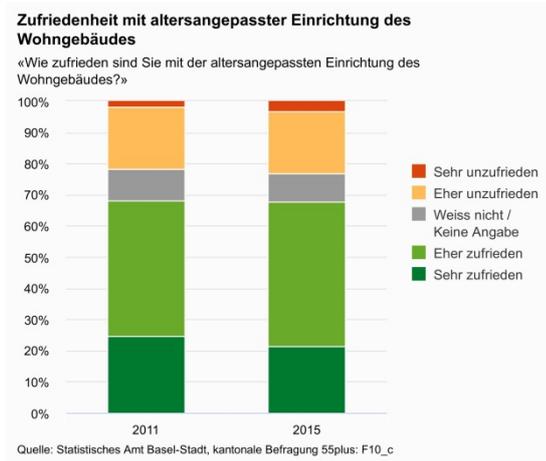
Bei der gegenwärtigen Marktsituation war es der Sozialhilfe und Immobilien BS bisher nicht möglich, geeigneten Wohnraum zu finden. Aktuell befinden sich im Finanzvermögen des Kantons Basel-Stadt 14 Wohnungen, die als § 16-Wohnungen vermietet werden. Zudem wird künftig ein Teil der frisch renovierten Liegenschaft Feldbergstrasse 47 im Rahmen eines Projektes mit der Sozialhilfe für Menschen bereitgestellt, die sich nach einer Phase der Unterstützung auf dem Weg in die wirtschaftliche Unabhängigkeit und Selbständigkeit befinden. Es ist geplant, den Bestand an § 16-Wohnungen kontinuierlich zu erweitern.

4.2.a Zufriedenheit mit Einrichtungen und Angeboten für behinderte Menschen



Fast 60% der Befragten sind 2015 mit den Einrichtungen und dem Angebot für Behinderte eher bis sehr zufrieden. Dieser Wert lag 2007 noch bei 40%.

4.2.c Zufriedenheit mit altersangepasster Einrichtung des Wohngebäudes



Sowohl 2011 als auch 2015 sind gut zwei Drittel der Befragten mit der altersangepassten Einrichtung ihres Wohngebäudes eher bis sehr zufrieden.

4.2.b Ergebnisse der Studie "Hindernisfreies Wohnen" Pro Infirmis 2014-2015

Die Hauptergebnisse der Studie "Hindernisfreies Wohnen: Mobilisierungspotenzial des Wohngebäudebestandes am Beispiel des Kantons Basel-Stadt" von Pro Infirmis und der Fachhochschule Nordwestschweiz (2015) lassen sich wie folgt zusammenfassen: Bei 52% des Wohngebäudebestandes im Kanton Basel-Stadt, mit mehr als 4 Wohnungen und erbaut vor 2001, kann mit Umbaumasnahmen geringer Eindringtiefe hindernisfreies Wohnen nach SIA 500 ermöglicht werden. Bei 23% des Bestandes ist beim Umbau eine mittlere und bei 25% eine hohe Eindringtiefe notwendig. Vor allem die Gebäude der Bauperiode 1960 bis 2000 würden sich mit geringer Eindringtiefe hindernisfrei umbauen lassen. Hingegen ist bei Gebäuden der Bauperiode 1862 bis 1938 ein Eingriff mittlerer bis hoher Eindringtiefe notwendig. In diesen Fällen ist dementsprechend auch die Wahrscheinlichkeit gross, dass aus Gründen der wirtschaftlichen Verhältnismässigkeit von Gesetzes wegen eine Umbaumasnahme zugunsten der Hindernisfreiheit nicht erzwungen werden könnte. Bei der Mehrheit der Gebäude wäre eine solche Anpassung jedoch ohne Eingriffe in die Raum-, Trag- oder Installationsstruktur zu bewerkstelligen. Gleichwohl können auch solche leichten Eingriffe mit einer hohen Kostenfolge verbunden sein und dadurch das Kriterium der wirtschaftlichen Zumutbarkeit verletzen.

5. Ökologische Ziele

5.1.a Anteil Bevölkerungswachstum Kt. BS vs. CH-Agglomerationsgemeinden Basel

Im Zeitraum 2012 bis 2014 konnte der Kanton Basel-Stadt das Bevölkerungswachstum des schweizerischen Teils der Agglomeration insgesamt nicht ganz erreichen: Die Bevölkerungszahl des schweizerischen Teils der Agglomeration wuchs um 2.0% von 504'000 auf 519'000, diejenige des Kantons Basel-Stadt um 1.7% von 191'000 auf 194'000.

Unterscheidet man die Raumtypologien des Agglomerationsprogramms, zeigt sich ein unterdurchschnittliches Bevölkerungswachstum für den Agglomerationskern Stadt Basel (+1.8%) und die inneren Korridore (+1.5%). Überdurchschnittliches Wachstum verzeichnen die "übrigen" Gemeinden ausserhalb der Korridore (+2.2%), die äusseren Korridore (+2.6%) und die regionalen Zentren (+4.7%, v.a. wegen der sehr grossen Zuwächse in Rheinfelden und Stein AG | Daten: Summe aus ständiger und nicht ständiger Wohnbevölkerung).

5.2.a Einschätzung zur Verringerung Klimabelastung und Förderung energetischer Autonomie

Im Kanton Basel-Stadt hat gemäss der Energiestatistik 2016 der Endenergieverbrauch (Energie in Form, wie sie beim Endverbraucher eingesetzt wird; umfasst Erdölprodukte, Erdgas, Elektrizität, Kehrlicht/Schlamm/Kohle, erneuerbare Energieträger sowie Fern-/Nahwärme) von 2010 bis 2014 über alle drei Verbrauchergruppen (Nichtwohnen, Wohnen und Verkehr) um rund 16% abgenommen. Bezogen auf die Verbrauchergruppe "Wohnen", deren Anteil am gesamten Energieverbrauch rund 29% beträgt, ist der Endenergieverbrauch sogar um etwas mehr als 19% zurückgegangen. Die Abnahme ist primär witterungsbedingt zu erklären, indem das Jahr 2014 gegenüber den Vorjahren weniger Heizztage aufwies. Der Pro-Kopf-Energieverbrauch über alle Verbrauchergruppen hat im gleichen Zeitraum ebenfalls abgenommen (-18%) und liegt unter dem schweizerischen Durchschnitt.

Bezogen auf den Bruttoverbrauch (Energie in der Form, in der sie in den Kanton importiert oder im Kanton aus natürlichen Quellen gewonnen wird) über alle Verbrauchergruppen hat sich der Anteil der erneuerbaren Energieträger (inklusive Wasserkraft) zwischen 2010 und 2014 von 35% auf 38% erhöht. Über 50% entfallen dabei auf importierte erneuerbare Elektrizität.

Anhang IV: Massnahmen 2012 – 2016: Umsetzung

Thema 1: Koordination, Monitoring und Öffentlichkeitsarbeit	Zuständig
<p>1.1 Interdepartementale Koordination von Massnahmen zur Wohnraumentwicklung</p> <p>Die Fachstelle Wohnraumentwicklung koordinierte verschiedene departementsübergreifende Projekte und Massnahmen, zum Beispiel die Begleitung und Erarbeitung der beiden Verordnungen zum WRFG, die Analyse zur Flächenallokation für das Arbeiten und das Wohnen ("Arbeiten & Wohnen 2035") und die Prüfung einer Konkretisierung der sozialen Durchmischung geförderter gemeinnütziger Wohnbauprojekte. Weiter leitete die Kantons- und Stadtentwicklung die Sitzungen der Steuerungsgruppe Wohnraumentwicklung.</p>	PD (FS WRE)
<p>1.2 Anlaufstelle für Fragen zur Wohnraumentwicklung</p> <p>Die Fachstelle Wohnraumentwicklung beantwortete in den letzten Jahren Anfragen zu vielfältigen Wohnthemen. Neben der Beantwortung von gegen 40 politischen Vorstössen seit 2012 hat sie jährlich rund 20 bis 30 Medienanfragen detailliert beantwortet. Dazu kamen Anfragen aus der Verwaltung sowie aus der Bevölkerung sowie Stellungnahmen im Rahmen von Vernehmlassungen. Dabei orientiert sich die Fachstelle Wohnraumentwicklung an den Zielen der Wohnraumentwicklungsstrategie: Im Vordergrund steht allgemein die Schaffung von mehr Wohnraum zur Entlastung des Bestandes, die Förderung des gemeinnützigen Wohnraumangebots und die direkte Unterstützung von besonders benachteiligten, sozial schwächeren Personen.</p>	PD (FS WRE)
<p>1.3 Öffentlichkeitsarbeit Wohnraumentwicklung</p> <p>Bei dem in den letzten Jahren gesunkenen Leerstand war und ist es wichtig, auf die Bedeutung von Wohnbauprojekten und von verdichteter Bauweise hinzuweisen. Eine Präsentation zum Thema "Basel braucht mehr Wohnraum" wurde allen Departementen zur Verfügung gestellt. Gelegenheiten zur Thematisierung des Wohnraumbedarfs und weiterer Ziele der Wohnraumentwicklungsstrategie boten sich an Podiumsdiskussionen oder bei Präsentationen, nebst der Beantwortung von Medienanfragen (vgl. Massnahme 1.2). Die Fachstelle hat an zahlreichen öffentlichen Veranstaltungen mitgewirkt, zum Beispiel Stadtwohnen für alle der Christoph Merian Stiftung, WohnProjekteTag(e) – eine Plattform für Genossenschaften, Baugemeinschaften und innovative Wohnprojekte, Nextsuisse – Zukunftswerkstatt zur räumlichen Entwicklung der Schweiz, KleinStadtgespräche – Diskussionsrunde von Fachleuten mit der Bevölkerung im Kleinbasel.</p> <p>Weiter informiert der Kanton (Statistisches Amt zusammen mit der Kantons- und Stadtentwicklung) aktiv an jährlichen Medienkonferenzen über den Wohnungsleerstand und die -produktion. Zudem hat die Fachstelle Wohnraumentwicklung eine Wanderausstellung "Basel findet Stadt" zum Thema Dichte konzipiert, welche an verschiedenen Orten in der Stadt gezeigt wurde. Diese Ausstellung erklärt, warum Verdichtung zur Entwicklung der Stadt gehört und welche Formen der baulichen Verdichtung es gibt. Dazu wurden begleitende Anlässe durchgeführt. Weiter informiert die departementsübergreifende Webseite "stadtwohnen.bs.ch" umfangreich über die Wohnraumentwicklungsstrategie inkl. der entsprechenden Massnahmen.</p>	PD (FS WRE)
<p>1.4 Austausch mit wesentlichen Akteuren</p> <p>Der Austausch mit verschiedenen Akteuren des Wohnungsmarkts findet ein- bis zweimal im Jahr im Rahmen des Basler Wohnforums statt. Das Wohnforum dient dem Informations- und Meinungsaustausch zwischen den verschiedenen Akteuren auf dem Wohnungsmarkt. Die Beteiligung der vergangenen Wohnforen hing wesentlich von den diskutierten Themen ab. Aus diesem Grunde werden Sitzungen des Wohnforums auch weiterhin nur durchgeführt, wenn für die Akteure interessante Inhalte vorliegen und echter Diskussionsbedarf besteht.</p> <p>Darüber hinaus fanden zu bestimmten Fragestellungen bilaterale Gespräche mit Akteuren statt.</p>	PD (FS WRE)
<p>1.5 Koordination der strategischen Planung Wohnraumentwicklung</p> <p>Die Koordination der strategischen Planung findet im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Controlling-Berichts und der Überprüfung der Wohnraumentwicklungsstrategie statt, sowie an den Sitzungen der Steuerungsgruppe Wohnraumentwicklung.</p>	PD (FS WRE)
<p>1.6 Beobachtung, Beurteilung und Handlungsvorschläge zur Wohnraumentwicklung</p> <p>Die Basis für die Beobachtung der Wohnraumentwicklung stellt insbesondere das Monitoring</p>	PD (FS)

<p>des Statistischen Amtes dar (siehe Anhang II). Verschiedene Indikatoren zur Wohnraumentwicklung sind auf der Website des Statistischen Amtes in zusammengefasster und in interaktiver Form öffentlich zugänglich. Darüber hinaus wertet die Fachstelle Wohnraumentwicklung Informationen zum Wohnungsmarkt aus verschiedensten Quellen aus (z.B. Wüest & Partner, IAZI, Homegate, Comparis, Bundesamt für Wohnungswesen).</p> <p>Im Rahmen des Wohnungspolitischen Dialogs des Bundes unter der Leitung des Bundesamtes für Wohnungswesen hat die Fachstelle ebenfalls wiederholt zu Wohnthemen Stellung genommen und sich innerhalb des Wohnnetzes (ebenfalls unter der Leitung des BWO) ausgetauscht. Dabei wurde bei der Diskussion über Massnahmen zu verschiedenen Wohnthemen jeweils die basel-städtische Sicht eingebracht.</p> <p>Prüfmassnahmen dienen ausserdem dazu, auf neuere Entwicklungen zu reagieren (vgl. v.a. Themen 2 und 5). Dazu gehörte u.a. auch die Prüfung von Steuerungsmöglichkeiten des Wohnflächenkonsums. Die Fachstelle Wohnraumentwicklung hat zusammen mit dem Bundesamt für Wohnungswesen hierzu eine Studie in Auftrag gegeben. Die Studie bestätigte u.a., dass spezifische Vorschriften zur Belegung und zur Wohnungsgrösse von gefördertem gemeinnützigem Wohnraum sinnvolle Massnahmen zur Steuerung des Wohnflächenkonsums sind.</p>	<p>WRE)</p>
<p>Thema 2: Attraktiver Wohnraum und qualitätsvolles Wohnumfeld</p>	<p>Zuständig</p>
<p>2.1 Instrumente der Nutzungsplanung</p> <p>Von 2012 bis 2016 hat der Regierungsrat folgende Arealentwicklungen mit Potenzial für 3'000 Wohnungen vorgelegt: Claratum, Magnolienpark, Am Depot Dreispitz, Volta Ost, Areal De Bary sowie zunächst vier Stadtrandgebiete Ost, Süd, Nordwest und Am Walkeweg. In Folge zweier Volksabstimmungen wurde das Entwicklungsgebiet Nordwest verkleinert und auf die Gebiete Ost und Süd verzichtet, so dass insgesamt die Grundlagen für rund 1'300 zusätzliche Wohnungen rechtskräftig wurden. Kurzfristig sind weitere Nutzungsplanmassnahmen für 500 Wohnungen auf dem Areal Felix Platter und 900 Wohnungen auf dem Areal Volta Nord vorgesehen.</p> <p>Der Schutz wertvoller Bausubstanz wurde mit einer Ausdehnung der Ortsbild-, Schutz- und Schonzone verbessert. Zudem steht die Überarbeitung des Inventars der schützenswerten Bauten durch die kantonale Denkmalpflege kurz vor ihrem Abschluss.</p> <p>Weiter ist geplant, im zweiten Ratschlag zur Zonenplanrevision Basel Aufzonungen vorzusehen, welche einen Anreiz zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum bieten sollen. Bis Ende 2017 erfolgte die Erarbeitung des Ratschlags inklusive Einsprachenbehandlung. Voraussichtlich Anfang 2018 wird der Ratschlag durch den Regierungsrat an den Grossen Rat überwiesen, der das Geschäft dann in seiner Bau- und Raumplanungskommission behandeln wird.</p>	<p>BVD (S&A-P)</p>
<p>2.2 Information der und Kontaktpflege mit Investoren</p> <p>Jährlich organisierte die Fachstelle Wohnraumentwicklung das Basler Investorengespräch. Gastgeber ist der Regierungsrat, vertreten durch den Regierungspräsidenten sowie ein bis zwei weitere Regierungsräte. An den Anlässen nahmen jeweils rund 100 Vertreter der Immobilienwirtschaft und der Verwaltung teil.</p> <p>Im Jahr 2013 wurde das Konzept angepasst: Nach zwei Kurzreferaten durch den Regierungsrat wird neu im Rahmen eines Podiums ein aktuelles Wohnthema mit Fachpersonen diskutiert. Die Themen der letzten Jahre waren die Rolle des Kantons und der gemeinnützigen und privaten Wohnbauträger auf dem Wohnungsmarkt (2013), Chancen und Herausforderungen mischgenutzter Areale (2014), Demographische Entwicklung: Chancen und Herausforderungen für die Immobilienwirtschaft (2015), Erfahrungen und Herausforderungen mit Baurechten (2016), Verdichtung und Qualität im Wohnungsbau (2017). Eine im Jahr 2013 durchgeführte Umfrage zeigte, dass das neue Format gut ankommt. Die anschliessenden Apéros wurden für direkte Gespräche mit den Regierungsräten und für die Kontaktpflege jeweils rege genutzt.</p>	<p>PD (FS WRE)</p>
<p>2.3 Punktuelle Unterstützung von Akteuren auf dem Wohnungsmarkt</p> <p>Die Fachstelle Wohnraumentwicklung unterstützte während der vergangenen Jahre Veranstaltungen, welche den Zielsetzungen der Wohnraumentwicklungsstrategie in besonderer Form entsprechen: zum Beispiel der alljährlich stattfindende WohnProjekteTag (eine öffentliche Plattform für Genossenschaften und innovative Wohnprojekte) oder der Anlass "Erlebte Schweiz" (eine Veranstaltungsreihe, an welcher einmalige und historische Filmdokumente zum Thema Wohnen in der Stadt gezeigt und diskutiert werden). Nebst einem geringen finanziellen Beitrag</p>	<p>PD (FS WRE)</p>

<p>beteiligte sich die Fachstelle jeweils in Form von Referaten, Podiumsteilnahmen oder mit der Ausstellung "Basel findet Stadt" zum Thema Dichte.</p> <p>Die Engagements trugen auch dazu bei, die kantonale Wohnraumentwicklungsstrategie in Teilen der Bevölkerung besser bekannt zu machen und die interessierte Bevölkerung für weitere Wohn-Themen zu sensibilisieren.</p>																																					
<p>2.4 Gezielte Verbesserung der Lebensqualität im öffentlichen Raum und aktive Kommunikation</p> <p>Im Zuge von Erhaltensmassnahmen der öffentlichen Infrastruktur werden laufend Verbesserungen des Wohnumfelds geprüft und bei Bedarf umgesetzt. Im Berichtszeitraum wurden u.a. die Schwarzwaldallee zwischen Wettsteinallee und Grenzacherstrasse, der Wiesenplatz sowie die Hüniger- und Elsässerstrasse umgebaut.</p> <p>In der Innenstadt konnten u.a. mit dem Münsterplatz, dem Martinskirchplatz, der Rittergasse, dem Spalenberg und der Gerbergasse umfangreiche Erneuerungsprojekte abgeschlossen werden. Im St. Johann wurde mit der neuen Rheinpromenade das Rheinufer zugänglich gemacht und eine Verbindung nach Frankreich für Fussgänger und Velofahrer gebaut.</p> <p>Zudem wurden 35 neue Begegnungszonen geschaffen und zahlreiche Parkanlagen erneuert und aufgewertet, so der St. Johanns-Park mit dem neuen Pavillon, die Voltamatte mit dem neuen Robidorf oder das Ackermätteli mit einem sanierten Spielplatz. Der Schwarzpark mit seinen Hirschgehegen wurde der Bevölkerung sanft zugänglich gemacht; die zweite Etappe des Erlenmattparks wurde abgeschlossen.</p> <p>Mit zusätzlichen Buvetten am Rheinbord wurde das Sozialraummanagement an diesen viel besuchten Orten verbessert. Mit dem neuen Gesetz über die Nutzung des öffentlichen Raumes, in Kraft seit 2014, wurde die Voraussetzung für spezielle Nutzungspläne geschaffen. Damit werden die Intensität von Nutzungen und Kriterien für spezielle Nutzungen für Orte mit hohem Nutzungsdruck definiert. Für die Trendsportanlage, die das Pumpwerk Lange Erlen verlassen musste, konnte an der Uferstrasse ein Provisorium errichtet werden, bevor sie voraussichtlich Ende 2018 definitiv auf die Erlenmatt umziehen wird.</p> <p>Alle Massnahmen werden durch intensive Öffentlichkeitsarbeit, meist mit Beteiligung der Bevölkerung, begleitet.</p> <p>Mit der Prüfmassnahme 2.15 (siehe weiter unten) wurde zudem der wichtige Aspekt von Grün für das Wohnumfeld überprüft.</p>	<p>BVD (S&A-P)</p>																																				
<p>2.5 Energetisches Gebäudesanierungsprogramm</p> <p>Energetische Sanierungen werden in Basel-Stadt seit Jahren grosszügig gefördert. Die Förderung von Einzelbauteilen und von Gesamtsanierungen ist Teil des heutigen Instrumentariums und wird fortgeführt.</p> <table border="1" data-bbox="167 1361 1077 1684"> <thead> <tr> <th colspan="4">Fördersummen in Franken, welche der Bund und der Kanton im Kanton BS ausgaben</th> </tr> <tr> <th>Jahr</th> <th>Anzahl Objekte</th> <th>Beitrag Bund</th> <th>Beitrag Kanton</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2012</td> <td>1'139</td> <td>4'665'290</td> <td>1'007'357</td> </tr> <tr> <td>2013</td> <td>1'073</td> <td>3'635'200</td> <td>2'048'062</td> </tr> <tr> <td>2014</td> <td>1'083</td> <td>3'471'195</td> <td>2'663'689</td> </tr> <tr> <td>2015</td> <td>1'091</td> <td>3'140'455</td> <td>2'745'530</td> </tr> <tr> <td>2016</td> <td>1'035</td> <td>4'896'060</td> <td>4'552'692</td> </tr> <tr> <td>2017</td> <td>954</td> <td>6'861'140</td> <td>19'200'450</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>6'375</td> <td>26'669'340</td> <td>32'217'780</td> </tr> </tbody> </table> <p>Im Jahr 2015 wurden im Kanton Basel-Stadt neben dem Kanton Neuenburg in Relation zum Gebäudebestand mit Abstand am meisten Gebäude energetisch saniert und die höchsten Auszahlungen vorgenommen. Auch pro Person wurden im Kanton Basel-Stadt im kantonalen Vergleich relativ grosse Beträge ausbezahlt. Der Anstieg im Jahr 2017 resultiert aus der Inkraftsetzung des neuen Energiegesetzes und der dazugehörigen Verordnung vom 1. Oktober 2017.</p> <p>Zur Steigerung der Sanierungsquote wurden von verschiedener Seite Vorschläge gemacht. Eine an Bedingungen geknüpfte Erhöhung der Beiträge führt aber nicht nur zu höheren Kosten für den Kanton, sondern auch zu höheren Mitnahmeeffekten bei den Eigentümern. Sachfremde Bedingungen können zudem dazu führen, dass die Effektivität der energetischen Massnahmen gefährdet wird.</p> <p>Der Bund hat am 6. April 2016 einen Bericht veröffentlicht, der untersucht, wie bei energeti-</p>	Fördersummen in Franken, welche der Bund und der Kanton im Kanton BS ausgaben				Jahr	Anzahl Objekte	Beitrag Bund	Beitrag Kanton	2012	1'139	4'665'290	1'007'357	2013	1'073	3'635'200	2'048'062	2014	1'083	3'471'195	2'663'689	2015	1'091	3'140'455	2'745'530	2016	1'035	4'896'060	4'552'692	2017	954	6'861'140	19'200'450	Total	6'375	26'669'340	32'217'780	<p>WSU (AUE)</p>
Fördersummen in Franken, welche der Bund und der Kanton im Kanton BS ausgaben																																					
Jahr	Anzahl Objekte	Beitrag Bund	Beitrag Kanton																																		
2012	1'139	4'665'290	1'007'357																																		
2013	1'073	3'635'200	2'048'062																																		
2014	1'083	3'471'195	2'663'689																																		
2015	1'091	3'140'455	2'745'530																																		
2016	1'035	4'896'060	4'552'692																																		
2017	954	6'861'140	19'200'450																																		
Total	6'375	26'669'340	32'217'780																																		

<p>schen Förderprogrammen preisgünstiger Wohnraum erhalten bleibt, gleichzeitig Mitnahmeeffekte vermieden und die Energiesparziele erreicht werden können.</p>								
<p>2.6 Energetische Modellvorhaben als Ideenlieferant und gutes Beispiel Im Rahmen der 2000-Watt-Gesellschaft – Pilotregion Basel werden finanzielle Beiträge an Projekte mit farbigen Solarfassaden, Hochleistungsdämmputzen, Speicherung von solarem Strom etc. geleistet. Noch offen ist, welche Schwerpunkte in den Jahren 2017 ff. gesetzt werden. Ein wichtiger Meilenstein für Basel ist u.a. der Bezug der Westscholle des Erlenmatt-Areals im Jahre 2015/16, dem ersten 2000-Watt-Areal "in Entwicklung" der Schweiz. Mit der Schorenstadt wurden 2015 die ersten Eigentumswohnungen bezogen, die dem 2000-Watt-Standard entsprechen. Der Modernisierungswettbewerb zeigt zudem, wie mit dem Gebäudebestand in Basel energetisch vorbildlich umgegangen werden kann.</p>		<p>WSU (AUE)</p>						
<p>2.7 8-Punkte-Programm Immobilien Basel-Stadt [betrifft auch Themen 4 und 5] Aktuell sind rund 40% aller Genossenschaftswohnungen im Kanton Basel-Stadt auf Baurechtspartellen des Kantons erstellt. Durch bereits getätigte oder geplante Abgaben von Land an Genossenschaften im Baurecht, sind für die kommenden ca. 5 Jahre gegen 1'000 neue Genossenschaftswohnungen möglich. Das bedeutet eine Erhöhung von rund 25% der aktuell 4'100 Genossenschaftswohnungen auf Baurechtspartellen des Kantons. An Eigenentwicklungen im Finanzvermögen wurden zwischen 2012 und 2016 rund 280 Wohnungen im preiswerten oder mittleren Segment erstellt bzw. sind aktuell zum grössten Teil konkret in Planung oder Ausführung. Das betrifft Arealentwicklungen, aber auch die Realisierung von Ausnutzungsreserven bei Sanierungen. Die Gesamtzahl an Wohneinheiten im Finanzvermögen hat aufgrund der nötigen Planungs- und Realisierungszeit von Neubauprojekten über die Berichtsperiode noch unwesentlich zugenommen, was sich in den kommenden Jahren jedoch ändern dürfte.</p>		<p>FD (IBS)</p>						
<p>2.8 Intensivierung der aktiven Bodenpolitik im Finanzvermögen In den Jahren 2012 bis 2016 wurden für das Finanzvermögen neue Areale und Grundstücke mit einem Potenzial von insgesamt rund 300 Wohnungen, aber auch für Gewerbe und Infrastruktur durch den Kanton erworben. Offen ist hier, wie zum Beispiel beim Areal Lysbüchel, in welchem Umfang Eigenentwicklungen oder Abgaben im Baurecht getätigt werden. Der Erwerb von einzelnen Wohnliegenschaften durch den Kanton wird wegen der Marktlage (Zinumfeld und Mangel an Alternativenanlagen) erschwert und bleibt auf tiefem Niveau. Es kommen aufgrund des tiefen Leerstandes auch wenig leer stehende Liegenschaften für Zwecke des durch den Kanton angebotenen unterstützten Wohnens (§ 16 WRFG, Asylsuchende) auf den Markt.</p>		<p>FD (IBS)</p>						
<p>2.9 Zwingende Bewilligungserteilung für Abbruch bei Schaffung von mindestens gleich viel Wohnraum, Bewilligungsfreiheit für Teilabbruch und aktualisierte Bewilligungskriterien für Zweckentfremdung Seit Juli 2014 ist das WRFG in Kraft, welches das Gesetz über Abbruch und Zweckentfremdung von Wohnhäusern abgelöst hat. Die damalige zuständige Bewilligungsbehörde war im Kanton Basel-Stadt die Staatliche Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten (SSM). Neu liegt die Bewilligungszuständigkeit gemäss WRFG beim Bau- und Gastgewerbeinspektorat (BGI). Im WRFG wurde grundsätzlich die Bewilligungspflicht für den Abbruch/Neubau sowie die Zweckentfremdung von bestehendem Wohnraum beibehalten und der Teilabbruch als bewilligungsfrei erklärt. Zudem wurde bei der Zweckentfremdung die Bewilligungsfreiheit für wohnverwandte Nutzungen wie insbesondere Kindertagesstätten festgelegt. Das BGI hat eine Auswertung der Fälle gemäss GAZW und des WRFG vorgenommen, um einschätzen zu können, was sich konkret betreffend Anzahl bewilligungspflichtiger Fälle geändert hat.</p>		<p>BVD (BGI)</p>						
<table border="1"> <tr> <td colspan="3">Eingegangene Bewilligungsgesuche im Durchschnitt pro Jahr</td> </tr> <tr> <td>Art des Bewilligungsgesuches</td> <td>GAZW (Zeitraum 2012-2013) Gesamt ca. 190 Gesuche pro Jahr</td> <td>WRFG (Zeitraum 2014-2016) Gesamt ca. 90 Gesuche pro Jahr</td> </tr> </table>			Eingegangene Bewilligungsgesuche im Durchschnitt pro Jahr			Art des Bewilligungsgesuches	GAZW (Zeitraum 2012-2013) Gesamt ca. 190 Gesuche pro Jahr	WRFG (Zeitraum 2014-2016) Gesamt ca. 90 Gesuche pro Jahr
Eingegangene Bewilligungsgesuche im Durchschnitt pro Jahr								
Art des Bewilligungsgesuches	GAZW (Zeitraum 2012-2013) Gesamt ca. 190 Gesuche pro Jahr	WRFG (Zeitraum 2014-2016) Gesamt ca. 90 Gesuche pro Jahr						

Abbruch/Neubau	ca. 30	ca. 30		
Zweckentfremdung	ca. 20	ca. 30		
Teilabbruch	ca. 95	-		
Eingegangene Gesuche, welche nach Prüfung bewilligungsfrei waren	ca. 45	ca. 30		
<p>Eingegangene Gesuche für Kindertagesstätten sind pro Jahr auf ca. 3 einzuschätzen, da diese nun ebenfalls nicht mehr bewilligungspflichtig sind.</p> <p>Die Liberalisierung, dass der Teilabbruch nicht mehr bewilligungspflichtig ist, hat dazu geführt, dass ca. 95 Gesuche pro Jahr weggefallen sind. Dies entspricht dem Sinn und Zweck des Gesetzgebers. Dies bedeutet (abgesehen von geförderten Wohnprojekten) für den Grundeigentümer eine vollkommene Freiheit in der Gestaltung der Wohnungsgrössen sowie der entsprechenden Raumaufteilung nach WRFG.</p> <p>Mit der Beibehaltung der Bewilligungspflicht für den Abbruch/Neubau und die Zweckentfremdung von bestehendem Wohnraum wird dennoch der bestehende Wohnraum im Grundsatz stark geschützt.</p> <p>Aus Sicht des Bau- und Gastgewerbeinspektorat haben sich die gesetzlichen Bestimmungen des WRFG bewährt und sind sinnvoll.</p>				
<p>2.10 Bewilligungspflicht für Abbruch und Zweckentfremdung beim Bau- und Gastgewerbeinspektorat</p> <p>Es hat sich als äusserst zweckmässig erwiesen, die Bewilligungszuständigkeit gemäss WRFG beim BGI festzumachen. Dadurch können Synergien genutzt werden: zum Beispiel lassen sich durch die Konsultation der Architekten des BGI sowie beim mündlichen Austausch der WRFG-Prüfstelle mit den Bauinspektoren die hängigen Fälle effizient und einfach abklären. Zudem können auch die Kunden rasch an das nächste Büro zur Abklärung der Bewilligungspflicht gemäss WRFG verwiesen werden.</p> <p>Das BGI empfindet diese Erweiterung der Bewilligungszuständigkeit als optimal.</p>				BVD (BGI)
<p>2.11 Information und Beratung zur Mobilisierung von Ausbaureserven und zur Förderung von Sanierungen</p> <p>Kleinteilige Nachverdichtungen im Bestand tragen massgeblich zu zusätzlichem Wohnraum bei, während Sanierungen helfen, die alte Bausubstanz in Basel zu erhalten und attraktiven Wohnraum zu schaffen. Nachdem es bereits mit dem Programm Logis Bâle bis ins Jahr 2009 ein kostenloses Erstberatungsangebot für private Liegenschaftseigentümer gegeben hat, wurde dieses versuchsweise 2013 in leicht angepasster Form reaktiviert.</p>				PD (FS WRE)
<p>2.12 Prüfen einer Optimierung der Praxis bei der Mehrwertabgabe</p> <p>Die Überprüfung der Mehrwertabgabe (MWA) im Rahmen der anstehenden Gesetzesrevision hat ergeben, dass die MWA in Basel durch ihre Ausgleichsfunktion eine wesentliche Voraussetzung für eine verdichtete Stadtentwicklung bildet. Künftig sollen die Mittel der MWA noch vermehrt für Ausgleichsmassnahmen zur Steigerung der Wohn- und Lebensqualität eingesetzt werden, um weitere Verdichtungen in der Stadt zu ermöglichen. Hierzu sieht der Gesetzesentwurf u.a. die Flexibilisierung ihrer raumplanerischen Zweckbindung, welche heute auf die Schaffung neuer und auf die Steigerung der Attraktivität bestehender Grünräume beschränkt ist, zugunsten weiterer Freiräume vor. Ferner soll der stadtverträgliche Ausbau des öffentlichen Verkehrs aus diesen Mitteln die Quartierbevölkerung von Nutzungsintensivierungen entlasten. Mit der vorgesehenen Zweckerweiterung kann auch den Anliegen der beiden Anzüge Lukas Engelberger bzw. René Brigger betr. Flexibilisierung/Zweckerweiterung der MWA entsprochen werden. Weiter sieht die Gesetzesrevision einen Sockelfreibetrag für die MWA in der Höhe von 10'000 Franken vor. Damit soll insbesondere zugunsten kleiner Bauvorhaben, die nicht von institutionalisierten Grundeigentümerschaften ausgehen und bei denen die MWA im Vergleich zu den Investitionskosten stärker ins Gewicht fällt, ein Anreiz für Entwicklungstätigkeiten geschaffen werden.</p>				BVD (GS Recht)

<p>2.13 Prüfen einer Förderung von Ersatz-Neubauten, die äusserst ressourcenschonend oder emissionsfrei sind</p> <p>Ressourcenschonende oder emissionsfreie Neubauten werden in Basel-Stadt seit Jahren grosszügig gefördert. Da es sich bei den meisten Neubauten in Basel um "Ersatzneubauten" handelt, erübrigt sich eine Unterscheidung zwischen neuen Neubauten und Ersatzneubauten. Die Beiträge für Neubauten sind nach heutiger Förderpraxis bereits 20 bis 50% höher als für Gesamtanierungen. Die im Zusammenhang mit der "Wohnraumentwicklungsstrategie 2012–2016" postulierte Förderung von Ersatzneubauten ist mit dem heutigen bzw. bisherigen Instrumentarium bereits erfüllt. Diese bestehenden Instrumente sind auch zukünftig gewährleistet.</p>	<p>WSU (AUE)</p>
<p>2.14 Prüfen einer Information und Beratung zur Unterstützung der Umnutzung von Büro- und Gewerbeflächen zu Wohnraum</p> <p>Um das Wohnraumpotenzial bei Umnutzungen von Büro- und Gewerbeflächen zu verifizieren, wurde eine Studie bei Wüest & Partner in Auftrag gegeben. Das Resultat zeigt, dass für den Zeitabschnitt von 2013 bis 2028 (15 Jahre) ein Potenzial für nur gerade 400 bis 600 Wohnungen besteht. Dieser zusätzliche Wohnraum ist zwar wichtig, aber mengenmässig wenig relevant. Es liegt im Ermessen der Eigentümer, ob sie die relativ teure Umnutzung in Angriff nehmen wollen. Eine unabhängige Studie von JLL/Implenia bestätigte diese Ergebnisse und konstatiert, dass Umnutzungen nur in Einzelfällen interessant seien.</p> <p>Die Leerstände bei Büro- und Gewerbeflächen unterliegen zudem grossen konjunkturellen Schwankungen. Die dynamische wirtschaftliche Entwicklung der letzten Jahre hat beispielsweise dazu geführt, dass die Leerstände bei Büro- und Gewerbeflächen im Kanton Basel-Stadt markant zurückgegangen sind.</p>	<p>PD (FS WRE)</p>
<p>2.15 Prüfen kreativer Massnahmen zur Förderung von Grünflächen</p> <p>Die Fachstelle Grundlagen und Strategien der Kantons- und Stadtentwicklung stellt in einem Bericht fest, dass im Kanton Basel-Stadt ein Handlungsbedarf zugunsten kreativer Massnahmen zur Förderung von Grünflächen besteht. Dies vor allem im Kontext der Siedlungsentwicklung nach innen bzw. im Kontext der nutzungsplanerischen Nachverdichtung der Quartiere, aber auch infolge der Bekämpfung des Wärmeinsel-Effekts im Sommer. Eine hohe bauliche Dichte muss, um die Lebensqualität der Einwohner halten oder verbessern zu können, mit Stadtgrün hoher Qualität ergänzt werden.</p> <p>Grünräume verbessern das Mikroklima und die Luftqualität, entlasten den Wasserhaushalt, tragen zur Erholung, zum Wohlbefinden und zur Gesundheit der Bevölkerung bei und steigern nicht zuletzt den Immobilienwert.</p> <p>Ein nächster Schritt wäre allenfalls die Prüfung möglicher Massnahmen.</p>	<p>PD (FS WRE)</p>
<p>2.16 Prüfen einer Unterstützung zukunftsgerichteter Wohnformen (inkl. "Affordable Housing")</p> <p>Eine von der Kantons- und Stadtentwicklung in Auftrag gegebene Studie bestand in der Zusammenstellung, Beschreibung und Analyse der zentralen Ansätze zukunftsgerichteter Wohnformen. Demnach sind unter zukunftsgerichteten Wohnformen folgende Ansätze zu verstehen: erschwingliches bzw. preisgünstiges Wohnen, flächen- und ressourcensparendes Wohnen, gemeinschaftliches Wohnen, Wohnen im Alter sowie Wohn-Arbeits-Modelle. Viele in diesen Bereichen tätige Wohnbauträger sind gemeinnützige Akteure. Daher stehen für diese bereits die mit dem WRFG eingeführten Fördermassnahmen für das gemeinnützige Wohnraumangebot zur Verfügung. Die im WRFG statuierten Fördermassnahmen sind bereits mit Auflagen verbunden, die beispielsweise flächensparendes und preisgünstiges Wohnen fördern. Eine über das WRFG hinausgehende Unterstützung hat sich als nicht erforderlich gezeigt.</p>	<p>PD (FS WRE)</p>
<p>2.17 Prüfen der Ausgestaltung, Modifikation oder Auslegung regulatorischer Treiber zugunsten von Sanierungen</p> <p>Interne Abklärungen und Gespräche mit dem Bau- und Gastgewerbeinspektorat (BGI) ergaben, dass der Kanton Basel-Stadt grundsätzlich gut aufgestellt ist bezüglich der Effizienz des Baubewilligungsverfahrens.</p> <p>Der Einfluss des Kantons auf die Bauvorschriften ist jedoch begrenzt. Viele Regulierungen werden auf Bundesebene verabschiedet.</p> <p>Die Dachbauvorschriften wurden revidiert, so dass Dachaufstockungen erleichtert wurden. So</p>	<p>PD (FS WRE)</p>

<p>kann zusätzlicher Wohnraum einfacher gewonnen werden. Weiter kann angefügt werden, dass der Kanton als Anreiz für energetische Sanierungen Fördergelder bereitstellt (vgl. Massnahme 2.5).</p>	
<p>Thema 3: Förderung des gemeinnützigen Wohnraumangebots</p>	<p>Zuständig</p>
<p>3.1 Abgabe von Land im Baurecht mit Auflagen (Basis: partnerschaftlicher Baurechtsvertrag PLUS)</p> <p>Die Abgabe erfolgt unter Anwendung des vom Regierungsrat bewilligten partnerschaftlichen Baurechtsvertrages PLUS, der an die speziellen Anforderungen für gemeinnützige Baurechtsträger anknüpft. Immobilien Basel-Stadt hat in den letzten Jahren erfolgreich solche Baurechtsverträge für folgende Areale mit insgesamt 307 Wohnungen abschliessen können:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hegenheimerstrasse 137 • Rauracherstrasse Riehen • Niederholz Riehen • Belforterstrasse • Schoren <p>Die Besonderheiten des partnerschaftlichen Baurechtsvertrags Plus sind folgende: Staffelung Baurechtszins (von 50 auf 100%) in den ersten zehn Jahren; wohnpolitische Auflagen (gemäss WRFG bzw. WRFV z.B. betreffend Wohnungsgrössen, Wohnsitzpflicht, Belegung oder Energiestandards); Erneuerungsfonds (0.75% vom Gebäudewert pro Jahr).</p>	<p>FD (IBS)</p>
<p>3.2 Beratung zum Initiieren einer Projektentwicklung</p> <p>Gemäss § 10 WRFG kann der Kanton Beratungsangebote für Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus initiieren. In diesem Rahmen wurden die beiden vorgesehenen Beratungsangebote zum Initiieren von Projektentwicklungen und betriebswirtschaftlichen Beratungen konkretisiert und neu aufgelegt. Im Juni 2015 wurde eine Leistungsvereinbarung zwischen dem Regionalverband der gemeinnützigen Wohnbauträger und dem Kanton unterzeichnet, welche die Zusammenarbeit zwischen diesen regelt. Der Regionalverband vermittelt professionelle Beratungen zu finanziellen und baulichen Fragen im Hinblick auf die Projektierung grösserer Bauvorhaben. Die Beratungen werden durch den Kanton mitfinanziert und schaffen neue Impulse für Neu-, Erweiterungs- und Umbauten sowie für Sanierungen von gemeinnützigem und preisgünstigem Mietwohnraum im Kanton. Das Angebot wurde von Anfang an rege in Anspruch genommen. Die Projektentwicklungsberatungen trugen dazu bei, dass engagierte bestehende oder neu gegründete Wohnbaugenossenschaften Neu- und Erweiterungsbauprojekte vorantreiben können. Insgesamt haben bis Ende 2017 im Zusammenhang mit Projektentwicklungen verschiedener Wohnbaugenossenschaften 27 vom Kanton (mit)finanzierte Beratungen stattgefunden. Die Kosten für den Kanton beliefen sich hierfür auf insgesamt 48'072.80 Franken oder rund 16'000 Franken pro Jahr.</p>	<p>PD (FS WRE)</p>
<p>3.3 Rahmenausgabenbewilligung für den Erwerb von Arealen und Liegenschaften zugunsten des gemeinnützigen Wohnraumangebots</p> <p>Der Kanton kauft vermehrt Areale im Finanzvermögen (unbebaut oder mit Gebäuden) und gibt diese im Baurecht an genossenschaftliche Baurechtsträger ab.</p> <p>Der Kanton soll mit der Rahmenausgabenbewilligung geeignete Areale und Liegenschaften erwerben können, um sie gemeinnützigen Wohnbauträgern unter Auflagen im Baurecht zu überlassen.</p> <p>Bis jetzt wurde von den Finanzierungsmöglichkeiten der Rahmenausgabenbewilligung des Grossen Rates im Umfang von 20 Mio. Franken kein Gebrauch gemacht. Der Kanton muss darauf achten, dass seine Gebote nicht preistreibend wirken. Aus diesem Grund wurden die Mittel der Rahmenausgabenbewilligung bis jetzt nicht verwendet.</p>	<p>FD (IBS)</p>
<p>3.4 Darlehen zur Projektentwicklung, mit Auflagen</p> <p>Zwecks Äufnung eines zweckgebundenen Fonds (Projektentwicklungsfonds) zur Förderung der Projektentwicklungen gemäss § 11 WRFG und § 7 WRFV wurde im April 2015 ein Darlehensvertrag unterzeichnet. Das Darlehen hat eine Höhe von maximal fünf Millionen Franken und wird dem Regionalverband zinsvergünstigt gewährt. Der Bezug des Darlehens kann in Tranchen erfolgen. Die Laufzeit beträgt maximal 50 Jahre, ab Bezug der ersten Tranche. In den Jahren 2016 und 2017 wurden die ersten beiden Darlehen überwiesen. Die Darlehenssumme beläuft sich auf 800'000 Franken.</p>	<p>FD (IBS und FV)</p>

<p>3.5 Bürgschaften für Bauvorhaben, mit Auflagen</p> <p>Der Kanton kann den Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus Bürgschaften für die Schaffung von neuem und die Sanierung sowie den Um- und Ausbau von bestehendem Mietwohnraum gewähren. Im Jahr 2015 bildete der Regionalverband Projektgruppen, arbeitete Verträge, Merkblätter und Formulare aus und sichtete Anträge intern. Bis anhin wurden noch keine Bürgschaften gesprochen. Ein Grund dafür ist, dass der reine Kauf von Liegenschaften nicht mit Bürgschaften unterstützt wird. Eine zurzeit hängige und dem Regierungsrat überwiesene Motion (Motion Tonja Zürcher und Konsorten) möchte dies ändern.</p>	FD (IBS und FV)
<p>3.6 Betriebswirtschaftliche Beratung und Ausbildung</p> <p>Gemäss § 10 WRFG kann der Kanton Beratungsangebote für Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus initiieren. In diesem Rahmen wurden die beiden vorgesehenen Beratungsangebote zum Initiieren von Projektentwicklungen (vgl. Massnahme 3.2) und betriebswirtschaftlichen Beratungen konkretisiert und neu aufgegleist. Im Juni 2015 wurde eine Leistungsvereinbarung zwischen dem Regionalverband der gemeinnützigen Wohnbauträger und dem Kanton unterzeichnet. Das betriebswirtschaftliche Beratungsangebot wird gut genutzt: Bis Ende 2017 haben für verschiedene Wohnbaugenossenschaften 24 betriebswirtschaftliche Beratungen sowie zahlreiche Kurzabklärungen/Kleinberatungen (unter 1 Std) stattgefunden. Dabei konnte der Verband aufzeigen, wieviel Potenzial in einer Genossenschaft steckt und wie man sich das günstige Zinsumfeld zu Nutze machen kann, wie man die Zukunft plant, indem man Reserven bildet und Mietzinse korrekt und nachhaltig gestaltet oder wie kleinere Genossenschaften zusammenarbeiten können. Durch solche Beratungen konnte die Professionalisierung von Genossenschaften wesentlich vorangetrieben werden. Die Kosten für den Kanton beliefen sich hierfür auf insgesamt 36'582.40 Franken oder rund 12'000 Franken pro Jahr.</p>	PD (FS WRE)
<p>3.7 Privilegierung bei der Handänderungssteuer</p> <p>Da die Inkraftsetzung des WRFG noch nicht lange zurückliegt und seither von Genossenschaften nur wenige Liegenschaftskäufe getätigt wurden, können noch keine Aussagen über die diesbezügliche Wirkung des neuen Gesetzes gemacht werden.</p>	FD (Steuerverwaltung)
<p>3.8 Bewertungseinschlag für Renovationsfondsrücklagen bei der Grundstücksteuer von Wohngenossenschaften</p> <p>Dieses Instrument wird seit der Einführung des WRFG rege genutzt und es können damit – wenn auch in relativ bescheidenem Rahmen – Steuern eingespart werden. Ob sich dieses neue Instrument auf die Renovationstätigkeit der Genossenschaften tatsächlich förderlich auswirken wird und nicht bedeutende Mitnahmeeffekte hat, kann zum heutigen Zeitpunkt nicht gesagt werden. Angesichts der bescheidenen Grössenordnung der Steuersparmöglichkeiten dürfte die Förderwirkung nicht allzu stark ins Gewicht fallen.</p>	FD (Steuerverwaltung)
<p>Thema 4: Unterstützung ausgewählter Bevölkerungsgruppen</p>	Zuständig
<p>4.1 Checkliste für hindernisfreies und seniorengerechtes Wohnen</p> <p>Checklisten für hindernisfreien und seniorengerechten Wohnraum bestehen und sind Interessierten zugänglich auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> • www.stadtwohnen.bs.ch → Wohnraumentwicklungsstrategie → Massnahmen → 4.1 Checkliste für hindernisfreies und seniorengerechtes Wohnen • www.aelterbasel.ch → Wohnen & Freizeit → Seniorengerechtes Wohnen → Tipps für Bauherren 	GD
<p>4.2 Ergänzungsleistungen zur AHV und IV</p> <p>Rentnerinnen und Rentner mit AHV oder IV, die in bescheidenen wirtschaftlichen Verhältnissen leben, erhalten durch das Amt für Sozialbeiträge Ergänzungsleistungen (EL) ausgerichtet. Die EL sichern ein angemessenes Mindesteinkommen, das die Lebenskosten, die Krankenkassenprämie sowie die Mietkosten bis zu einem maximalen Betrag abdeckt. Die EL werden durch Bund und Kantone gemeinsam finanziert. Die EL-Bezügerinnen und -Bezüger bezahlen ihre Miete selbständig. Die EL sind ein wichtiges Instrument der Existenzsicherung für Personen mit AHV oder IV. Gegenwärtig kann heute ein EL-Anspruch für die jährlichen Bruttomietzinse bis 13'200 Franken (1'100 Franken monatlich) für Alleinstehende und 15'000 Franken (1'250 Franken monatlich) für (Ehe-) Paare gemacht werden. Falls die Wohnung rollstuhlgängig ist und eine solche auch benötigt wird, erhöht sich der Beitrag um 300 Franken monatlich.</p>	WSU (ASB)

<p>Derzeit wird auf eidgenössischer Ebene das Bundesgesetz über Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG) revidiert. Es wird u.a. vorgeschlagen, die anrechenbaren Mietkosten anzuheben. Neu ist eine Differenzierung nach Mietpreisregionen vorgesehen. Für Basel-Stadt würde dies eine substantielle Erhöhung um rund 25% bedeuten.</p>																									
<p>4.3 Familien-Mietzinsbeiträge</p> <p>Der Kanton Basel-Stadt gewährt Familienmietzinsbeiträge nach Mietbeitragsgesetz an einkommensschwache Haushalte mit mindestens einem Kind. Die Höhe des Beitrags ist abhängig vom Einkommen und Vermögen des Haushalts sowie von der Höhe des Mietzinses. Ausgerichtet werden kantonale Mietzinsverbilligungen zwischen 50 und 1'000 Franken pro Monat. Es handelt sich um individuelle Zuschüsse. Die Bezügerinnen und Bezüger bezahlen ihre Miete selbständig. Im Jahr 2016 wurden 2'137 Familien unterstützt. Das sind 12% der Familien und 2.2% der Gesamthaushalte. Die Ausgaben beliefen sich auf 10.1 Mio. Franken. Die Anzahl Mietverhältnisse mit Familienmietzinsbeiträgen hat seit 2012 kontinuierlich von rund 1'500 auf rund 2'100 Ende 2016 zugenommen. Nebst dem gestiegenen Mietzinsniveau dürfte dies vor allem auch damit zusammenhängen, dass im Jahr 2013 die Einkommensgrenzen angehoben wurden und der Bekanntheitsgrad dieser Sozialleistung durch die Medienberichterstattung laufend steigt.</p>	<p>WSU (ASB)</p>																								
<p>4.4 Mietzinszahlungen im Rahmen der Sozialhilfe</p> <p>Die Ausgaben der Sozialhilfe für Wohn- und Wohnnebenkosten haben sich wie folgt entwickelt:</p> <table border="1" data-bbox="165 860 1078 1025"> <thead> <tr> <th>Jahr</th> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Total in Mio. CHF</td> <td>46.950</td> <td>49.079</td> <td>50.595</td> <td>51.610</td> <td>52.081</td> <td>55.102</td> <td>55.707</td> </tr> <tr> <td>pro Fall in CHF</td> <td>9'323</td> <td>9'340</td> <td>9'534</td> <td>9'652</td> <td>9'631</td> <td>9'730</td> <td>9'717</td> </tr> </tbody> </table> <p>Die Sozialhilfe übernimmt für Mietzinse oder Mietzinsanteile die effektiven Kosten bis zum Grenzwert gemäss Unterstützungsrichtlinien. Übersteigen die effektiven Kosten den Grenzwert, können sie maximal während sechs Monaten übernommen werden. Nebenkosten, welche unmittelbar aus dem Wohnbedürfnis resultieren (wie Heizung, Warmwasser etc.) werden gemäss Mietvertrag erstattet.</p> <p>Ab 2013 wurden die Mietzinsgrenzwerte bei Haushalten bis 3 Personen um 50 Franken erhöht. Grundsätzlich bezahlen die Klientinnen und Klienten ihre Miete selbständig. Bei beidseitigem Wunsch und Einverständnis kann die Sozialhilfe die Miete auch direkt überweisen.</p>	Jahr	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total in Mio. CHF	46.950	49.079	50.595	51.610	52.081	55.102	55.707	pro Fall in CHF	9'323	9'340	9'534	9'652	9'631	9'730	9'717	<p>WSU (SH)</p>
Jahr	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017																		
Total in Mio. CHF	46.950	49.079	50.595	51.610	52.081	55.102	55.707																		
pro Fall in CHF	9'323	9'340	9'534	9'652	9'631	9'730	9'717																		
<p>4.5 Wohnungsvermittlung und Begleitung bei ungenügender Wohnkompetenz</p> <p>Im Rahmen einer Leistungsvereinbarung vermittelt die Sozialhilfe Klientinnen und Klienten an die IG Wohnen.</p> <p>Die IG Wohnen ist eine Vermittlungsstelle zwischen den wohnungssuchenden Klientinnen und Klienten der angeschlossenen Mitgliedinstitutionen und einer Reihe von Liegenschaftsverwaltungen, die mit der IG Wohnen eine Rahmenvereinbarung abgeschlossen haben. Die IG Wohnen garantiert eine 2-jährige Wohnbegleitung sowie Mietzinsgarantien in der Höhe von maximal 5 Nettomietzinsen. Im Gegenzug verpflichten sich die Vermieter, frei werdenden Wohnraum an Klientinnen und Klienten der IG Wohnen zu vermieten.</p> <p>In den letzten Jahren konnte die IG Wohnen trotz der Verknappung von günstigem Wohnraum die Vermittlungsquote auf beachtlichem Niveau halten. 2017 konnten 164 Wohnungssuchende vermittelt werden, davon alleine 108 Personen, die von der Sozialhilfe Basel angemeldet wurden. IG Wohnen wird zukünftig diese Quote jedoch kaum aufrechterhalten können, da der Vermittlungsaufwand stark zugenommen hat.</p>	<p>WSU (SH)</p>																								
<p>4.6 Bereitstellung von günstigem Mietwohnraum für besonders benachteiligte Personen durch den Kanton</p> <p>Zur Verhinderung von Obdachlosigkeit bewirtschaftet die Sozialhilfe ein Kontingent von 145 Notwohnungen (Stand: Dez. 2017). Familien oder Einzelpersonen mit minderjährigen Kindern, welche seit mindestens 2 Jahren den Wohnsitz im Kanton haben und von Obdachlosigkeit bedroht sind, können eine Notwohnung zur kurzfristigen Überbrückung von ca. 6 Monaten beantragen. Dank Umbaumaassnahmen konnte der Bestand in den letzten Jahren ausgebaut werden. Seit 2015 stehen auch 1-Zimmer-Wohnungen für Einzelpersonen zur Verfügung.</p>	<p>WSU (SH)</p>																								

<p>Gemäss § 16 WRFG kann der Kanton günstigen Mietwohnraum für besonders benachteiligte Personen bereitstellen. Bei der gegenwärtigen Marktsituation war es der Sozialhilfe und Immobilien BS bisher nicht möglich, geeigneten Wohnraum in der nötigen Menge zu finden. Zurzeit werden 14 Wohnungen gemäss § 16 WRFG für besonders benachteiligte Personen bereitgestellt. Mit dem Projekt Volta Ost und dem neu erworbenen Wohnraum im Eglisee wird das Angebot zwar ausgebaut, jedoch dürften diese Wohnungen nicht ausreichen.</p>	
<p>4.7 Beratung und Information von Investoren/Bauträgern über seniorengerechtes Wohnen</p> <p>Das Präsidialdepartement hat gemeinsam mit dem Gesundheitsdepartement das 13. Basler Investorengespräch im Jahr 2015 diesem Thema gewidmet. Die eingeladenen Experten hielten an der Podiumsdiskussion fest, dass ältere Personen immer länger in den eigenen vier Wänden wohnen bleiben. Erst im Hochalter erfolgt der Schritt in Pflegeeinrichtungen. Daneben existiert ein Markt, der altersgerechte Wohnungen zur Verfügung stellt. Die privaten Anbieter von Alterswohnungen wollen zukünftig auch Wohnungen im preisgünstigeren Segment anbieten, was für ein ausgewogenes Angebot wesentlich wäre.</p>	<p>PD (FS WRE)</p>
<p>4.8 Prüfen einer Förderung von hindernisreduzierenden Verbesserungen an bestehenden Immobilien</p> <p>Als erster Kanton der Schweiz räumte Basel-Stadt einer unabhängigen Organisation (Pro Infirmis) das Einsprache- und Rekursrecht bei Baubegehlen ein. Mit Verweis auf die nationale Gesetzgebung müssen gemäss der strengen Auslegung des BPG Wohngebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten einen für Behinderte geeigneten Zugang aufweisen, und die jeweilige Wohnungstüre muss für diese erreichbar sein. Die Gebäude müssen so erstellt werden, dass sie ohne vermeidbare Umbauten den Bedürfnissen Behinderter angepasst werden können.</p> <p>Bei Neu- aber insbesondere bei Umbauten müssen diese Bestimmungen umgesetzt werden, solange sie wirtschaftlich zumutbar sind. Dies ist der Fall, wenn der Aufwand für die Anpassung 5% des Gebäudeversicherungswerts beziehungsweise des Neuwerts der Anlage oder 20% der Erneuerungskosten nicht übersteigt. Bei Neubauten können solche Aufwände relativ gut eingeplant werden. Anders sieht es beim Gebäudebestand aus.</p> <p>Der Kanton hat deshalb die Studie "Hindernisfreies Wohnen – Mobilisierungspotenzial des Wohngebäudebestandes am Beispiel des Kantons Basel-Stadt" der Pro Infirmis mitfinanziert. Die Studie kommt zum Ergebnis, dass rund die Hälfte des Basler Wohnungsbestandes mit relativ "leichten" Eingriffen hindernisfrei saniert werden könnte. Die Kosten können aber dennoch beträchtlich sein, wodurch das Kriterium der wirtschaftlichen Zumutbarkeit nicht mehr erfüllt wäre.</p> <p>Im Schweizer Vergleich bestehen zudem bereits sehr weitgehende Vorschriften betreffend Hindernisfreiheit im Bestand, so dass keine Vorschläge für weitergehende Fördermassnahmen am Objekt selbst unterbreitet werden.</p>	<p>PD⁹</p>
<p>Thema 5: Förderung von Wohneigentum</p>	<p>Zuständig</p>
<p>5.1 Prüfen einer Förderung innovativer Formen des Wohneigentums</p> <p>Drei alternative Wohneigentumsmodelle wurden näher betrachtet: "Flexibles Eigentum" (Wohnen Schweiz), Property light +1 und Pagameno-Eigentum. Im Vergleich zum herkömmlichen Stockwerkeigentum ermöglichen alle drei Modelle mit relativ wenig Eigenkapitaleinsatz den Erwerb von Wohneigentum. Allerdings wurde bis jetzt nur das Pagameno-Eigentum mit einem Objekt von 42 Wohnungen realisiert. Bei den beiden anderen Eigentumsformen bestehen u.a. juristische Herausforderungen. Weitere Konzepte, die teilweise in anderen Ländern zur Anwendung gelangen, lassen sich nicht auf die Schweiz übertragen, da die rechtlichen Grundlagen der Schweiz eine Umsetzung nicht zulassen.</p> <p>Zudem bietet der Kanton Basel-Stadt bereits ein attraktives Wohnungsangebot, auch an grosszügigen Wohnungen, im Mietwohnungsmarkt an.</p>	<p>PD (FS WRE)</p>
<p>5.2 Prüfen einer Information und Beratung für Baugemeinschaften</p> <p>Eine in Auftrag gegebene Studie hat gezeigt, dass Baugemeinschaften in Basel und generell in der Schweiz weniger bekannt sind als beispielsweise in Deutschland (Tübingen, Hamburg etc.). Die Studie erwähnt als Handlungsempfehlungen eine Informationsvermittlung zu und die</p>	<p>PD (FS WRE)</p>

⁹ Die beschriebene Prüfung wurde durch die Fachstelle Wohnraumentwicklung im Präsidialdepartement durchgeführt.

<p>Beratung von Baugemeinschaften sowie die Abgabe von Land im Baurecht. Davon wird aber abgesehen, denn die bereits vorhandenen Massnahmen zur Förderung des gemeinnützigen Wohnraumangebots können auch von Baugemeinschaften in Anspruch genommen werden. Auch hat Immobilien Basel-Stadt im Sinne eines Pilotprojektes 2013 zwei Parzellen spezifisch für Baugemeinschaften ausgeschrieben. Eine davon konnte mittlerweile im Baurecht abgetreten werden, für die zweite fanden sich keine Interessenten. Auf dem Areal Erlenmatt Ost (Stiftung Habitat) sind ebenfalls verschiedene Projekte von Baugemeinschaften in Realisierung.</p>	
--	--