

**Motion «Mehr gemeinnützige Wohnungen dank 'Immobilien Basel-Stadt'»**  
(Anpassung Finanzhaushaltsgesetz und Finanzhaushaltverordnung)

Das Finanzhaushaltsgesetz und seine Verordnung regeln die Bewirtschaftung der Immobilien. Eine besondere Rolle dabei hat Immobilien Basel-Stadt (IBS). In § 54 Abs. 1 lit. a der Finanzhaushaltverordnung ist festgelegt, dass die IBS mit dem Immobilien-Management eine Rendite erzielen muss. Dabei ist die «wirtschaftliche, ökologische und gesellschaftliche Nachhaltigkeit» zu berücksichtigen.

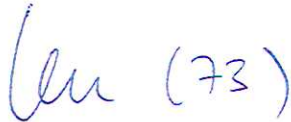
Dies hat bisher jedoch nicht dazu geführt, dass Liegenschaften nach gemeinnützigen Kriterien bzw. nach Kostenfaktoren gebaut, vermietet oder verwaltet werden. Selbst bei den Liegenschaften des angekündigten Programms 1000+ wird von der Kostenmiete abgesehen. Dies widerspricht der mehrfach von der Stimmbevölkerung bestätigten Forderung nach mehr bezahlbarem Wohnen und der Umsetzung des Rechts auf Wohnen.

Deshalb fordern die Unterzeichnenden dieser Motion, dass das Finanzhaushaltsgesetz und die Finanzhaushaltverordnung so geändert werden, dass Immobilien im Besitz der Stadt (Einwohnergemeinde Basel) in der Regel gemäss gemeinnützigen Kriterien (Kostenmiete) gebaut, vermietet und verwaltet werden.

Oliver Bolliger (41)

 (41)

 (72)

 (73)

J. Brandenburger (63)

 (19)

 (97)

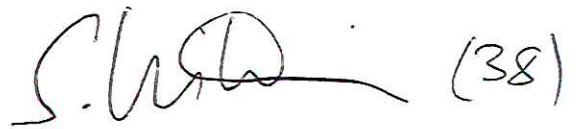
 (42)

 (68)

 (33)

 (76)


 (43)

 (38)

 (62)

 (28)

 (29)

 (67)

**Motion «Mehr gemeinnützige Wohnungen dank Basler Richtplan»**

Im neuesten Richtplan wird festgelegt, dass bei der Entwicklung neuer Wohngebiete ein Anteil von mindestens einem Drittel an «preisgünstigem» Wohnraum anzustreben sei.

In der Antwort auf die schriftliche Anfrage von Georg Mattmüller betreffend «Kostenmiete im Zusammenhang mit dem Wohnbauprogramm 1'000+» liefert der Regierungsrat aber unterschiedliche Definitionen zur Begrifflichkeit «preisgünstig».

Im einen Fall wird «preisgünstig» in den Kontext des gemeinnützigen Wohnungs-Neubaus gestellt. Im anderen Fall wird «preisgünstig» auf die Begrifflichkeit «preisgünstig gewinnstrebig» ausgeweitet und auf ein neues Modell von Rendite-Neubauten ausgerichtet und zwar einerseits auf Immobilien Basel mit ihrem Wohnbauprogramm 1000<sup>plus</sup> und andererseits auf private Investoren. Diesen Widerspruch verstärkt der Kantonsbaumeister, indem er in einem Interview im Onlineportal «Bajour» geltend macht, gemeinnütziger Wohnungsbau beschränke sich nur auf private Wohngenossenschaften. Aber auch der Kanton kann und muss gemeinnützigen Wohnraum erstellen.

Weitere Neubauten würde aber dem Modell der «preisgünstig gewinnstrebig» Wohnungs-Neubauten unterliegen, wie dies derzeit die Pläne für ein Gebäude des neuen «Wohnbauprogramms 1'000<sup>plus</sup>» auf dem Rosentalareal zeigen.

Das würde bedeuten, dass die Richtplan-Zielvorgabe von «mindestens einem Drittel», die nach allgemeinem Verständnis für gemeinnützigen Wohnungsbau reserviert sein sollte, in Tat und Wahrheit auf Rendite-orientierten staatlichen und privaten Wohnungsbau ausgeweitet wird. Ein Teil oder der ganze Anteil der ein Drittel-Vorgabe würde so dem gemeinnützigen Wohnungsbau entzogen werden.

Die Unterzeichnenden der Motion fordern deshalb, dass die im Richtplan festgesetzte Zielvorgabe von «mindestens einem Drittel an preisgünstigen Wohnungsbau» einzig und allein den gemeinnützigen Wohnbauträgern (staatlichen und privaten) reserviert bleibt.

Beatrice Messerli (42)

B. Messerli

J. Thun (20)

Spizler (28)

T. ... (72)

M. ... (40)

... (96)

B. ... (41)

... (68)

... (97)

Vergut (19)

... (29)

(66) ... (73)

J. Brandenburger (63)

## Motion «Mehr gemeinnütziger Wohnraum dank angemessener Bodenwerte im Wohnbauprogramm 1000+»

Der Regierungsrat hat im Herbst 2019 das Wohnbauprogramm 1000+ lanciert. Es sieht vor, bis 2035 über 1000 neue Wohnungen in Eigeninvestition des Kantons zu bauen und diese zu «preisgünstigen» Mietzinsen zu vermieten. Weiter soll ein Bonus-Modell zum Einsatz kommen, das mit einem Mietzins-Bonus Anreize zur Reduktion der Wohnfläche durch Belegungsvorschriften setzt.

Im Januar 2020 teilte «Immobilien Basel» (IBS) mit, dass der Kanton Basel-Stadt der MCH Group AG zwei Gebäude abgekauft hat: das Musical Theater und die Messehalle 3. IBS wollen auf dem Areal der heutigen Messehalle 3 die Planung für eine Neubebauung der Parzelle im Finanzvermögen vorantreiben. Die Rede ist von 200 Wohnungen. Allerdings versteht der Regierungsrat das Wohnbauprogramm 1000+ nicht als gemeinnütziges Projekt, sondern definiert «preisgünstig» als «preisgünstig gewinnstrebigen» Wohnungsbau. Kurz: Er will weiterhin damit eine Rendite erzielen (siehe Antwort auf Schriftliche Anfrage Georg Mattmüller betr. «Kostenmiete im Zusammenhang mit dem Wohnbauprogramm 1'000+»). Dies widerspricht dem von der Basler Bevölkerung am 9. Februar 2020 deutlich bestätigte Willen, den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern.

Bei Liegenschaften auf eigenen Boden besteht zudem Gestaltungsspielraum, um Kosten zu senken und die Höhe der Mietzinsen zu beeinflussen. Als aktuelles Beispiel sei neben den geplanten Wohnungen bei der Messe, die Planung eines kommunalen Gebäudes auf dem Rosental-Areal erwähnt. In der Stadt Zürich wird beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken der Bodenwert nicht nach dem Verkehrswert berechnet wird, sondern gemäss den sogenannten Richtlinien '65 auf einen prozentualen Anteil von maximal 20% an den Gesamtanlagekosten begrenzt. Dies reduziert die Mietpreise massgeblich und sollte auch beim Programm 1000+ so gehandhabt werden.

Deshalb fordern die Unterzeichnenden, dass

- das Wohnbauprogramm 1000+ gemeinnützig im Verwaltungsvermögen voranzutreiben. Dabei sollen die anerkannten Grundsätze für gemeinnützige Bauträger verfolgt werden (Kostenmiete).
- Weiter soll bei Liegenschaften des Wohnbauprogramm 1000+ auf eigenem Boden der Bodenwert bei der Mietpreisberechnung nach dem Vorbild der Stadtzürcher «Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken» (sogenannte Richtlinien '65) begrenzt werden.

Tonja Zürcher (72)

T. Zürcher

U. (73)  
S. Hesse (42)  
O. Bollmann (41)  
P. Hilt (38)

(40)  
J. Brandenburger (63)  
J. Gerget (19)  
(66)  
J. Grossbacher (97)  
J. Thurn (20)  
L. Feksgen (8)

Z. H. (43)  
M. F. (62)  
T. (96)

Motion «Faire energetische Sanierungen ohne Verlust von bezahlbaren Mieten»

(«Grien saniere statt digg profitiere»)

Die Basler Wohnbevölkerung hat am 9. Februar 2020 mit knapp 63% (Stadt) bzw. mit gut 60% (Kanton) einer Änderung der Bundesverfassung zugestimmt. Eines der drei zentralen Anliegen sind Massnahmen zur gegenseitigen Förderung von Klimaschutz und Wohnschutz, konkret zum Schutz der Wohnbevölkerung vor dem Missbrauch von energetischen Sanierungen zur massiven Mietzinserhöhungen und (Massen-) Kündigungen.

Solche Mietzinsspiralen und Kündigungen sind gemäss Bundeszivilrecht möglich, stehen aber in Widerspruch zum neuen Wohnschutz in § 34 Kantonsverfassung, wonach die Wohnbevölkerung mit kantonalen öffentlich-rechtlichen Massnahmen vor Verdrängung und Vertreibung aus allen Quartieren zu schützen ist. Der Ausgang der neuesten Abstimmung in Basel hat in eindrücklicher Weise die Zielsetzung und den Paradigmenwechsel aufgrund der Wohnschutzabstimmung vom 10. Juni 2018 bestätigt und gefestigt.

Die Unterzeichnenden verlangen daher, dass die Regierung binnen Jahresfrist eine Gesetzesvorlage vorlegt mit folgenden unverzichtbaren Elementen:

1. Werden Fördergelder beantragt, so ist der direkt betroffene Teil der Wohnbevölkerung, auch im Sinne des von der Schweiz am 18. September 1992 unterzeichneten UN-Sozialpakts frühzeitig zu informieren und mitzubeteiligen.
2. Fördergelder für eine energetische Sanierung werden nur dann gewährt, wenn:
  - a) der Antrag spätestens im Zeitpunkt des Baugesuchs gestellt wird;
  - b) das gesamte Bauvorhaben zu keinen Einzel- oder Massenkündigungen führt;
  - c) der Wohnraum nach Sanierung «bezahlbar», d.h. ohne deutliche Verteuerung bleibt.

Beat Leuthardt (73)

*Beat Leuthardt*

B. Buser (29)

*B. Buser* (29)

T. Z. (72)

Z. Messerli (42)

*F. F. (67)*

O. Baller (71)

*F. F. (19)*

R. F. (43)

*H. H. (28)*

*S. S. (66)*

J. Th. (20)

*C. C. (39)*

L. H. (8)

*A. A. (68)*

*A. A. (5)*

*Christh. W. (35)*  
*A. A. (45)*