



Finanzdepartement des Kantons Basel-Stadt

**Immobilien Basel-Stadt**

## **Konzept zur Unterstützung des Politikschwerpunkts «Stadtwohnen» durch das Immobilienportfolio des Finanzvermögens**

Textliches Konzept

1. Oktober 2008

**Wüest & Partner**

Projektnummer 21124

Auftraggeber Finanzdepartement des Kantons Basel-Stadt  
Immobilien Basel-Stadt  
4001 Basel

Kontaktperson Niklaus Wild  
niklaus.wild@bs.ch  
Tel. 061 267 99 68  
Fax. 061 267 99 32

Bearbeitung Wüest & Partner AG  
Gotthardstrasse 6  
CH-8002 Zürich  
Tel. +41 44 289 90 00  
Fax +41 44 289 90 01  
mail@wuestundpartner.com  
www.wuestundpartner.com

Projektleitung Martin Hofer

Bearbeitung Bettina Müller  
Meta Lehmann  
Dominik von Büren

Zeitraum 2007/2008

Wüest & Partner ist eines der grossen Beratungsunternehmen für Immobilien in der Schweiz. Die landesweiten Tätigkeiten fokussieren auf den Immobilien- und Baubereich sowie auf die Raum- und Standortentwicklung. Mit seinen Dienstleistungen und Produkten strebt das Unternehmen eine führende Stellung an.

Seit seiner Gründung im Jahr 1985 garantiert Wüest & Partner für Qualität, Innovation und Kundennutzen. Die Konzentration auf Beratungsleistungen gewährleistet professionelle und neutrale Ergebnisse.

Mit einem über 50-köpfigen, interdisziplinären Beraterteam verfügt das Unternehmen über eine exzellente Wissensbasis. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stammen aus den Disziplinen Ökonomie, Architektur, Informatik, Ingenieurwesen sowie Sozial- und Naturwissenschaften.

Mit exklusiven Daten zum Immobilienmarkt in sämtlichen Regionen und Marktsegmenten legt Wüest & Partner die Grundlage für die Beratungsaktivitäten in der ganzen Schweiz und leistet einen wesentlichen Beitrag zur Transparenz der Immobilienmärkte. Ein Netzwerk von regional gut verankerten Fachpersonen vor Ort ergänzt die in Zürich und Genf stationierten Beraterteams.

Für Kontinuität, Nachhaltigkeit und Unabhängigkeit der Unternehmensleistungen bürgen die neun Partner, die zugleich Eigentümer der Wüest & Partner AG sind: Martin Hofer, Dieter Marmet, Urs Hausmann, Matthias Haag, Matthias Arioli, Andreas Ammann, Marcel Scherrer, Christoph Zaborowski und Marco Feusi.

## Management Summary

### Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Basel und der Kanton Basel-Stadt haben in den letzten 15 Jahren 5 Prozent ihrer EinwohnerInnen verloren und die Prognosen gehen von einem weiteren Rückgang aus. Während in Bern ein ähnlich starker Bevölkerungsschwund zu beobachten war, hat Zürich Ende der 1990er-Jahre die Trendwende geschafft und wächst wieder. Der neu zu beobachtende Trend der Rückkehr der Schweizer Bevölkerung in die Städte und Ballungszentren soll nun auch auf die Stadt Basel gelenkt werden, dazu soll das vorliegende Konzept beitragen.

### Anzustrebende Zielgruppen

Die Zielgruppen werden in Lebensweltsegmenten gemäss MOSAIC Milieus® dargestellt, welche die Schweizer Bevölkerung in zehn Milieus einteilt. Die Lebensmilieu-Gruppe der «Postmateriellen» ist in Basel zwar stark vertreten, ihr Potenzial scheint jedoch nicht ausgeschöpft. Die «Postmateriellen» sind kritische Intellektuelle aus der Mittel- und Oberschicht mit entsprechenden finanziellen Ressourcen. Auch die «Modernen Performer» sind in Basel gegenüber anderen Grossstädten untervertreten. Dieses Potenzial zu aktivieren ist interessant, weil es sich bei den «Modernen Performern» um ein junges, erlebnis- und leistungsorientiertes Milieu handelt, das sehr finanzstark ist. Diese beiden Zielgruppen müssen mit einem Wohnangebot, das gehobene Ansprüche befriedigt, angegangen werden. Die «Experimentalisten», d. h. die progressiven, unkonventionellen Grossstadtbewohner im mittleren Preissegment, haben in Basel ebenfalls noch Wachstumspotenzial. Aus gesellschaftlichen Gründen sind Familien für Basel auch eine wichtige Zielgruppe, die durch den genossenschaftlichen Wohnungsbau unterstützt werden kann.

### Förderung von Mietwohnungen

Die Wohnbautätigkeit der Stadt Basel war mit jährlich nur 0.2 Prozent vom Bestand in letzter Zeit sehr tief und der Mietwohnungsbestand hat in dieser Zeit durch Zusammenlegungen und Umnutzungen in Eigentumswohnungen abgenommen. Der Anteil der Eigentumswohnungen entspricht in Basel ungefähr demjenigen von Bern und liegt sogar höher als in der Stadt Zürich. Der Bestand an Eigentumswohnungen hat in den letzten Jahren deutlich zugenommen. Eigentumswohnungen in der Kernstadt sind gefragt und erzielen entsprechende Preise. In diesem Segment besteht eine starke Eigendynamik, Eingriffe durch die öffentliche Hand sind kaum notwendig. Zudem muss darauf geachtet werden, dass durch einen Anstieg des Eigentumsanteils nicht die Flexibilität der Stadtentwicklung eingeschränkt wird. Die Förderung von Mietwohnungen im mittleren und vor allem auch im gehobenen Segment steht deshalb im Vordergrund. Eine Variante dazu sind Eigentumswohnungen, welche im Baurecht abgegeben werden.

### Mittlere Wohnungsgrössen gefragt

Die 4-Zimmer-Wohnung ist eine von verschiedenen Zielgruppen gesuchte und in Basel noch unterdurchschnittlich vorhandene Wohnungsgrösse. Für ein städti-

sches Publikum (viele Kleinhaushalte) ist jedoch auch ein gutes 3-Zimmer-Angebot wichtig. Dieser Wohnungstyp ist als eigentlicher «Joker» zu bezeichnen: Er findet sich in den Wunschvorstellungen der Kleinhaushalte und dient auch als kleine Familienwohnung im Anfang der Familienphase.

**Aufwertung des Bestands inkl. Abbruch/Neubau**

Die «offiziellen» vom Kanton ausgewiesenen Entwicklungsgebiete reichen nicht aus für eine Dynamisierung des Wohnungsangebots. Deshalb muss in grossem Masse auf die Aufwertung des Bestands und auf Verdichtung gesetzt werden. Weil ein grosser Teil der Wohnungen in den 1950er- bis 1970er-Jahren entstanden ist, als oft unflexible Grundrisse erstellt wurden, ist es notwendig, für die Aufwertung auch den Abbruch von bestehenden Gebäuden zu prüfen.

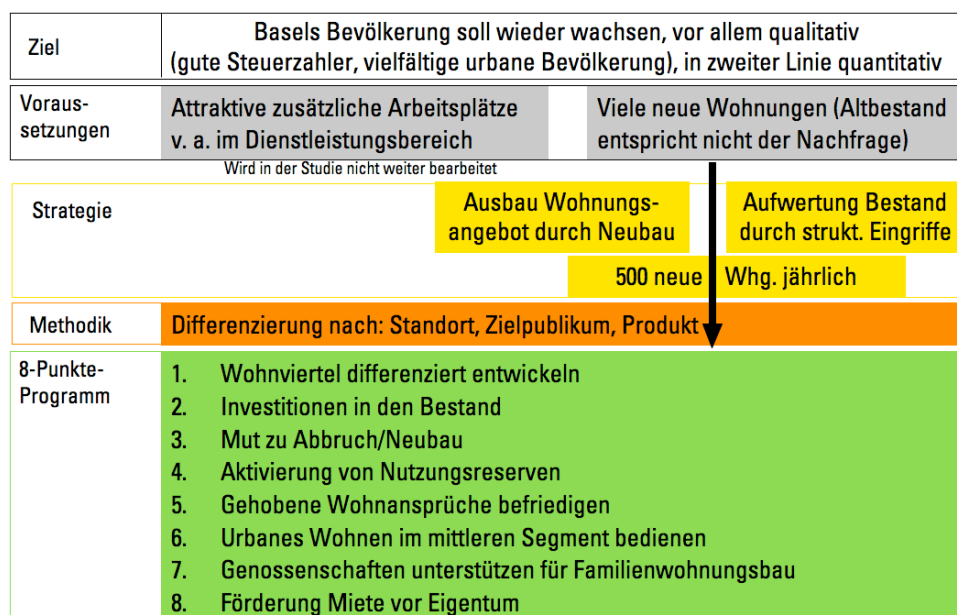
**Differenzierte Betrachtung der Wohnviertel**

Nicht überall im Kanton Basel-Stadt besteht Handlungsbedarf für die öffentliche Hand. Es gibt «bevorzugte» Viertel ohne Handlungsbedarf und «belastete» Viertel mit grossem Handlungsbedarf.

- In den Landgemeinden und in Basels Südspitze (Bruderholz und St. Alban) wird kaum Handlungsbedarf für die öffentliche Hand gesehen.
- Der grösste Dynamisierungsbedarf für eine Wohnangebotsaufwertung besteht in den nördlichen Wohnvierteln von Basel und im Kleinbasler Zentrum.
- Gezielte Massnahmen können in den Vierteln vom südwestlichen Stadtrand über das Grossbasler Zentrum bis zum nordöstlichen Stadtrand notwendige Aufwertungen bringen.

**Das 8-Punkte-Programm**

Das folgende Diagramm fasst zusammen, wie zur Steigerung der Attraktivität Basels als Wohnort beigetragen werden kann.



**Einflussmöglichkeiten Immobilien Basel-Stadt generell**

Die Einflussmöglichkeiten von Immobilien Basel-Stadt lassen sich in zwei Hauptgruppen unterteilen: in die Realisierung von eigenen Projekten und in die Einflussnahme durch Auflagen in den Baurechtsverträgen, welche Immobilien Basel-Stadt abschliesst. Zur Realisierung ihres Einflusses besteht für Immobilien Basel-Stadt zudem die Möglichkeit, gezielt Grundstücke oder Gebäude hinzu zukaufen. Immobilien Basel-Stadt kann eine Vorbildfunktion übernehmen durch städtebaulich gelungene und nachhaltige Projekte. Die Durchführung von Wettbewerben ist ein wichtiges Instrument hierzu. Eine ebenso wichtige Rolle spielt die sorgfältige, auf die jeweilige Situation abgestimmte Entwicklung eines zielgruppenspezifischen Produkts. Damit kann das wirtschaftliche Risiko eines Bauprojekts minimiert werden.

**Weitere Schritte**

Als nächster Schritt soll das Portfolio des Kantons, d. h. die konkreten einzelnen Liegenschaften und die Baurechtsparzellen, auf sein Potenzial für die Wohnbaustrategie hin untersucht werden. In der konkreten Analyse geht es darum aufzuzeigen, welche Liegenschaften und Baurechtsparzellen sich für die Unterstützung der Strategieabsichten eignen und wie sich die Wirtschaftlichkeit einer konkreten Massnahme auf das Finanzvermögen auswirken wird. Die Wohnfördermassnahmen von Immobilien Basel-Stadt müssen auf die Immobilienstrategie des Kantons abgestimmt werden.

# Inhaltsverzeichnis

<b>Management Summary</b>	<b>I</b>
<b>1 Einleitung</b>	<b>1</b>
1.1 Ausgangslage/Auftrag	1
1.2 Zielsetzung und Vorgehen	1
1.3 Berichterstattung/Dokumentation	1
1.4 Unterlagen	2
<b>2 Zusammenfassung der Analysen</b>	<b>3</b>
2.1 Langfristige Trends im Schweizer Wohnmarkt	3
2.2 Fazit allgemeine Makrolage	3
2.3 Fazit Immobilienmarkt Basel	4
2.4 Fazit Detailanalyse Wohnviertel	5
2.5 Zielpublika	6
<b>3 Konzept Unterstützung «Stadtwohnen»</b>	<b>9</b>
3.1 Politisches und Raumplanerisches	9
Politisches allgemein	9
Familien	9
Keine Verdrängung von günstigem Wohnraum	9
Raumplanerisches	10
3.2 8-Punkte-Programm	10
Punkt 1: Wohnviertel differenziert entwickeln	11
Punkt 2: Investitionen in den Bestand	12
Punkt 3: Mut zu Abbruch/Neubau	12
Punkt 4: Aktivierung von Nutzungsreserven	13
Punkt 5: Gehobene Wohnansprüche befriedigen	13
Punkt 6: Urbanes Wohnen im mittleren Segment bedienen	14
Punkt 7: Genossenschaften unterstützen für Familienwohnungsbau	14
Punkt 8: Förderung Miete vor Eigentum	14
3.3 Einflussmöglichkeiten öffentliche Hand	15
3.4 Massnahmen zur Umsetzung	16
3.5 Weitere Schritte von Immobilien Basel-Stadt	17

# 1 Einleitung

## 1.1 Ausgangslage/Auftrag

Das Impulsprojekt «5'000 Wohnungen für Basel-Stadt innert 10 Jahren» läuft seit dem Jahre 2001. Um das ambitionierte Ziel von 5'000 neuen Wohnungen bis zum Jahre 2011 zu erreichen, sind weitere Anstrengungen von Nöten. Im aktuellen Politikplan bekräftigt der Regierungsrat mit dem Schwerpunkt «Stadtwohnen» dieses Ziel tatkräftig zu unterstützen.

Der Regierungsrat hat Immobilien Basel-Stadt beauftragt, ein Konzept auszuarbeiten, welches die Möglichkeiten der Unterstützung des Projektes «Stadtwohnen» durch das Immobilienportfolio des Finanzvermögens aufzeigt. Die Liegenschaften und Grundstücke des Finanzvermögens werden durch Immobilien Basel-Stadt bewirtschaftet und entwickelt. Sie bewirtschaftet auf Kantonsgebiet (Bettingen, Riehen und Stadt Basel) rund 2 Prozent des Wohnungsbestandes.

Wüest & Partner wird von Immobilien Basel-Stadt beauftragt, die Grundlagen zu erarbeiten für ein Konzept zur Förderung des Schwerpunkts «Stadtwohnen» durch das Immobilienportfolio des Finanzvermögens des Kantons Basel-Stadt.

## 1.2 Zielsetzung und Vorgehen

Immobilien Basel-Stadt will dem Regierungsrat ein Konzept der Wohnbauförderung vorlegen, welches auf die spezifischen Potenziale und Gegebenheiten des Stadt-Kantons abgestimmt ist. Das Hauptgewicht der Studie wird auf die profunden Untersuchungen und Analysen der Makrodaten und des Immobilienmarktes gelegt, die das Fundament für ein tragfähiges und nachhaltiges Konzept bilden. In weiteren Schritten werden die generellen Unterstützungsmöglichkeiten für das Wohnbauförderungskonzept durch das Immobilienportfolio des Finanzvermögens aufgezeigt. Das Konzept soll gut kommunizierbar sein und generelle Umsetzungsmassnahmen und potenzielle Zielgruppen aufzeigen.

Basel und der Kanton Basel-Stadt werden oft mit dem Kanton Basel-Landschaft verglichen. Dieser Vergleich hinkt jedoch zwangsläufig, weil ein Stadtkanton nicht mit einem ländlichen Kanton verglichen werden kann. Vielmehr muss sich Basel mit anderen grossen Städten messen, dadurch wird der städtischen Situation Rechnung getragen. Deshalb werden in der Studie in vielen Fällen die Daten der Stadt Basel denjenigen der Städte Bern und Zürich gegenübergestellt.

## 1.3 Berichterstattung/Dokumentation

Die Analysen und Konzepte werden in zwei Schlussdokumenten an die Auftraggeberschaft übergeben.

1) Ein **textliches Konzept** (vorliegendes Dokument) ist das Hauptdokument der Studie und dient als Grundlage für den Bericht an den Regierungsrat. Auf der Basis der Analysen wird ein Konzept zur Unterstützung des Projekts «Stadtwohnen» durch das Immobilienportfolio des Finanzvermögens aufgezeigt.

2a) Ein **Folienset** enthält die Grafiken, Tabellen und Konklusionen zu den einzelnen Themen der Marktstudie. Im vorderen Teil des Sets werden die

zentralen Grafiken versammelt, der Anhang enthält die Darstellungen zu weiteren detaillierteren und ergänzenden Auswertungen.

- 2b) Ein **Kommentar zum Folienset** fasst die zentralen Ergebnisse der Marktstudie zusammen und enthält auch das textliche Konzept. In den Marginalien am rechten Blattrand wird jeweils auf die Foliennummern im Folienset verwiesen.

#### 1.4 **Unterlagen**

Wüest & Partner stützt sich in der Analysetätigkeit auf umfassende interne und externe Datenbanken zum Immobilienmarkt und den Makrolagefaktoren, analytische Modelle und fundierte Kenntnisse aus dem aktuellen Geschehen auf dem Immobilienmarkt (Immo-Monitoring Wüest & Partner).

Zudem hat das Statistische Amt des Kantons Basel-Stadt für die vorliegende Studie diverser Datenmaterial zur Verfügung gestellt.



## 2 Zusammenfassung der Analysen

### 2.1 Langfristige Trends im Schweizer Wohnmarkt

Verschiedene Studien belegen, dass sich die Schweizer Bevölkerung wieder vermehrt hin zu den Ballungszentren bewegt. Zum Teil profitieren dabei die Städte, indem der seit den 1970er-Jahren zu beobachtende Trend der Stadtflucht gebrochen wird. Andererseits siedeln sich die «Rückkehrer» im engsten Agglomerationsgürtel um die Zentren an, weil es in den Städten nicht genügend bzw. nicht den gesuchten Wohnraum gibt.

Ein weiterer Trend liegt in der Zunahme des Wohneigentums gegenüber der Miete. Diese Entwicklung erfolgt jedoch regional differenziert. Die Grossstädte werden weiterhin «Mieterhochburgen» bleiben.

Der Trend zu mehr Kleinhaushalten mit 1 und 2 Personen wird sich fortsetzen. Entsprechend verlagert sich die Wohnungsnachfrage: nicht Grosswohnungen für Familien sind die Zukunft, sondern mittlere Wohnungen für Singles, Paare und Patchwork-Familien.

Nicht zuletzt wird individueller gewohnt. Beim erwachenden Trend zu alternativen Wohnformen handelt es sich zwar nicht um ein Massenphänomen. Bei konkreten Planungen ist es jedoch wichtig zu berücksichtigen, dass unkonventionelle Wohnformen vermehrt gefragt sind und dies vor allem in den Städten. Die Spanne reicht dabei vom Wohnen mit Concierge (Bsp. «James» in Zürich-Altstetten), über Boarding-House-Angebote (möblierte Wohnungen mit Service) bis zum Service-Wohnen in Altersresidenzen und experimentellen Wohnformen.

### 2.2 Fazit allgemeine Makrolage

Die Stadt Basel und der Kanton Basel-Stadt haben in den letzten 15 Jahren 5 Prozent ihrer EinwohnerInnen verloren und die Prognosen gehen von einem weiteren Rückgang aus. Während in Bern ein ähnlich starker Bevölkerungsschwund zu beobachten war, hat Zürich Ende der 1990er-Jahre die Trendwende geschafft und wächst wieder.

Im Vergleich mit Bern und Zürich ist in Basel die Altersgruppe der 25- bis 34-Jährigen wenig vertreten. Es sind jedoch genau diese jungen Erwachsenen, die in anderen Städten in letzter Zeit zum Bevölkerungswachstum durch Zuwanderung (neben der ausländischen Zuwanderung) beigetragen haben. Ein Grund für ihre Untervertretung ist möglicherweise die Arbeitsplatzsituation in Basel. Die Zahl der Arbeitsplätze (Vollzeitäquivalente) ist im Kanton Basel-Stadt in den letzten 10 Jahren deutlich gesunken. Sogar der andernorts sehr dynamische Dienstleistungssektor verzeichnete nur ein beschränktes Beschäftigungswachstum. Die Förderung von vielfältigen, qualifizierten Arbeitsplätzen auch ausserhalb des dominanten Life-Science-Bereichs muss von anderer Seite an die Hand genommen werden, trotzdem wird dieser Zusammenhang hier erwähnt.

Die Lebensmilieu-Gruppe<sup>1</sup> der «Postmateriellen» ist in Basel zwar stark vertreten, ihr Potenzial scheint jedoch im Vergleich mit Bern und Zürich nicht ausgeschöpft.

---

<sup>1</sup> Die Schweizer Bevölkerung wird in der Lebensmilieu-Analyse der microm GmbH in zehn Milieus mit ähnlicher Grundhaltung und Lebensweise eingeteilt. Basis der Einteilung und Zuordnung bilden demogra-

Die «Postmateriellen» sind kritische Intellektuelle aus der Mittel- und Oberschicht mit entsprechenden finanziellen Ressourcen. Sie haben eine tolerante Grundhaltung und vielfältige kulturelle Interessen. Auch die «Modernen Performer» sind in Basel gegenüber Zürich und Bern untervertreten. Dieses Potenzial zu aktivieren ist interessant, weil es sich bei den «Modernen Performern» um ein junges, erlebnis- und leistungsorientiertes Milieu handelt, das sehr finanzstark ist (Stichwort Yuppies, young urban professionals). Die Zielgruppe der «Postmateriellen» und der «Modernen Performer» muss mit einem Wohnangebot, das gehobene Ansprüche befriedigt, angegangen werden. Auch die «Experimentalisten», d. h. die progressiven, unkonventionellen Grossstadtbewohner im mittleren Preissegment, haben in Basel noch Wachstumspotenzial.

### 2.3 Fazit Immobilienmarkt Basel

Die Leerstände in der Stadt Basel und im Kanton bewegen sich über dem Schweizer Schnitt. Im Mittel der letzten fünf Jahre betrug die Leerstandsziffer der Stadt 1.5 Prozent (Kanton Basel-Stadt 1.4%, Schweiz 1.0%). Die Leerstände betreffen vor allem die Mietwohnungen. Auch die Angebotsquote der Mietwohnungen (Anzahl Angebote in % des Bestands) liegt deutlich über dem Schweizer Schnitt und über den Werten von Zürich und Bern. Gleichzeitig war die Wohnbautätigkeit mit jährlich nur 0.2 Prozent vom Bestand in den letzten Jahren sehr tief und der Mietwohnungsbestand hat in dieser Zeit abgenommen<sup>2</sup>. Daraus kann geschlossen werden, dass der Altwohnungsbestand nicht der Nachfrage entspricht. Die Erneuerung des Bestands soll daher gefördert werden.

Der Anteil der Eigentumswohnungen entspricht demjenigen anderer Grossstädte und liegt sogar höher als in der Stadt Zürich. Der Bestand an Eigentumswohnungen hat in den letzten Jahren zugenommen. Eigentumswohnungen in der Kernstadt sind gefragt und sie erzielen an guten Lagen entsprechende Preise. In diesem Segment besteht eine starke Eigendynamik, Eingriffe durch die öffentliche Hand sind kaum notwendig. Zudem muss darauf geachtet werden, dass durch einen Anstieg des Eigentumsanteils nicht die Flexibilität der Stadtentwicklung eingeschränkt wird.

Der Anteil der von Genossenschaftlern bewohnten Wohnungen (gemessen am Total der dauernd bewohnten Wohnungen, Stand 2000) ist in der Stadt Basel und im Kanton mit 10 Prozent tiefer als in der Stadt Zürich (18%). In Bern beträgt er nur 3 Prozent. Der genossenschaftliche Wohnungsbau mit dem Zielpublikum der Familien beinhaltet deshalb wichtiges Potenzial.

Hochrechnungen ergeben, dass auf den vom Kanton ausgewiesenen Entwicklungsgebieten bis 2030 jährlich im Schnitt 230 neue Wohnungen erstellt werden können (exkl. Hafenaerial mit geschätztem Potenzial von mind. 900 Wohnungen).

---

fische Angaben, ökonomische Daten wie Zahlungsausfälle, berufliche Qualifikation etc. Die zehn Milieus heissen: Arrivierte, Postmaterielle, Moderne Performer, Statusorientierte, Bürgerliche Mitte, Konsumorientierte Arbeiter, Traditionelle Bürgerliche, Genügsame Traditionelle, Eskapisten und Experimentalisten.

<sup>2</sup> Dies erklärt sich aus der Zusammenlegung von kleinen Mietwohnungen zu wenigen grösseren Wohnungen bzw. aus der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen (meist im Zusammenhang mit Sanierungen).

Dies entspricht nur 0.2 Prozent vom Bestand heute, was ein minimales Bestandeswachstum bedeutet (vgl. Schweiz: durchschnittliche Bautätigkeit in den letzten Jahren 0.9% vom Bestand jährlich). Ziel müssten jedoch mindestens 0.5 Prozent des Bestands oder rund 500 neue Wohnungen pro Jahr sein (entspricht dem ursprünglichen Ziel von «Logis Bâle» mit 5'000 Wohnungen in 10 Jahren langfristig). Aus diesem Grund soll zur Verbesserung des städtischen Wohnangebots das Erneuerungs- und Umnutzungspotenzial im Bestand aktiviert werden. Der Anteil der Wohnungen, die von 1945 bis 1980 erstellt wurden, ist in Basel zudem höher als in Zürich und Bern. Diese Wohnungen weisen oft unflexible und schlechte Grundrisse auf und entsprechen nicht mehr heutigen Ansprüchen.

#### 2.4 **Fazit Detailanalyse Wohnviertel**

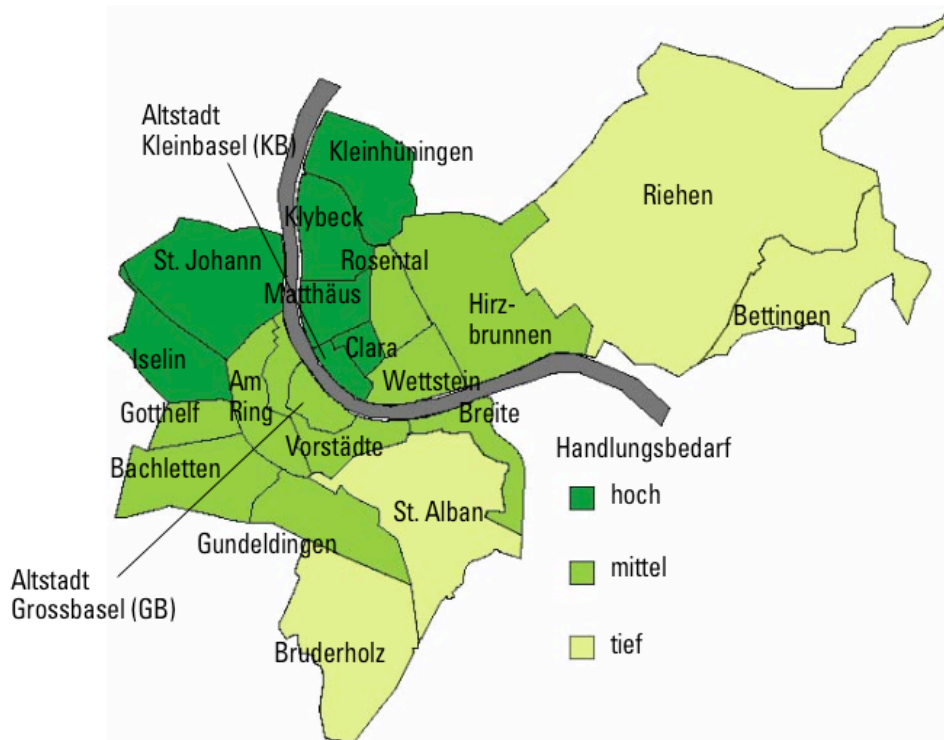
Die Stadt Basel wird in 19 Wohnviertel unterteilt, hinzu kommen die beiden Landgemeinden Riehen und Bettingen. Der Stadtkanton weist eine sehr heterogene Struktur auf durch die stark unterschiedlichen Charakteren der verschiedenen Wohnviertel. Ein einheitliches Rezept für die Verbesserung und Aufwertung des Wohnangebots gibt es deshalb nicht. Es gilt, die Chancen der Vielfältigkeit und Differenziertheit der Gebiete zu nutzen. In einigen «bevorzugten» Vierteln besteht kaum Handlungsbedarf. Der Immobilienmarkt funktioniert und sorgt selbst für ein adäquates Angebot. Es gibt jedoch auch eher «belastete» Viertel. Hier können mit Ausstrahlungsprojekten Initialzündungen gegeben werden und Massnahmen zur generellen Aufwertung des Umfelds sind anzustreben.

Die folgende Grafik zeigt den von Wüest & Partner eingeschätzten Dynamisierungsbedarf, d. h. die Dringlichkeit von Massnahmen der öffentlichen Hand zur Verbesserung des Wohnangebots, pro Wohnviertel.

Der Karte liegen die umfassenden Analysen zu Grunde, welche Wüest & Partner im Auftrag von Immobilien Basel-Stadt erarbeitet hat. Insbesondere ausschlaggebend für die Einschätzung sind: die Bevölkerungsdynamik bisher und die Bevölkerungsprognosen, Image des Viertels, Kauf- und Steuerkraft der EinwohnerInnen, die Baudynamik bisher und geplanten Wohnbauprojekte (Baugesuche) und die vorhandenen Entwicklungsgebiete.

Das Kantonsgebiet teilt sich gemäss diesem Rating in drei Bereiche:

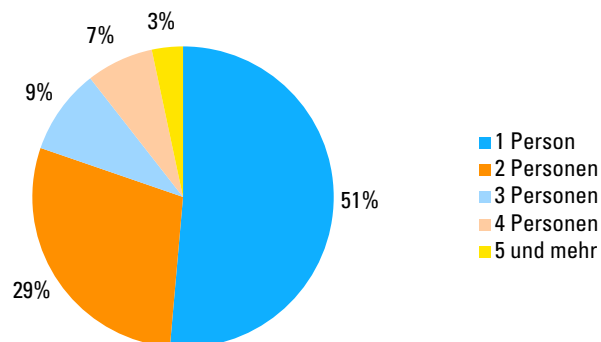
- In den Landgemeinden und in Basels Südspitze (Bruderholz und St. Alban) wird kaum Handlungsbedarf für die öffentliche Hand gesehen.
- Der grösste Dynamisierungsbedarf für eine Wohnangebotsaufwertung besteht in den nördlichen Wohnvierteln von Basel und im Kleinbasler Zentrum.
- Gezielte Massnahmen können in den im mittleren Bereich beurteilten Vierteln vom südwestlichen Stadtrand über das Grossbasler Zentrum bis zum nordöstlichen Stadtrand notwendige Aufwertungen bringen.



2.5 Zielpublika

80 Prozent aller Haushalte in der Stadt Basel bestehen aus nur einer oder zwei Personen. In den Vergleichsstädten Zürich und Bern ist der Anteil der Kleinhaushalte ebenfalls bei 80 bzw. 82 Prozent, im Schweizer Schnitt macht der Anteil 68 Prozent aus. Die Prognosen gehen von einer weiteren Abnahme der Hauhaltsgrößen aus. Auch wenn diverse Städte bemüht sind, vermehrt wieder Familien in die Stadt zu holen, darf dabei nicht vergessen werden, dass die Hauptzielgruppe der städtischen Wohnungspolitik die 1- und 2-Personen-Haushalte sind und dass diese Gruppe zunehmen wird.

Haushaltsgrößen nach Anteilen in der Stadt Basel (Stand 2000)



Haushaltsgrößen Stadt Basel;  
Quelle: Volkszählung/BFS (2000), Bearb. Wüest & Partner

Die Lebensmilieus der «Postmateriellen» und der «Modernen Performer» werden auf Grund der Analyse als Potenzial für Basel eruiert. Es sind urbane Milieus, die in Basel gegenüber anderen Grosstädten untervertreten sind und die v. a. wegen ihrer Finanzkraft und ihrem Status als gesellschaftliche Leitmilieus für Basel interessant sind. Beide Gruppen gehören in erster Linie zu den 1- und 2-Personen-Haushalten. Das gleiche gilt für die «Experimentalisten», das kreative, weltoffene «typische Personal» einer Grosstadt, welches in Basel ebenfalls noch Wachstumspotenzial hat – allerdings handelt es sich dabei nicht um ein finanzstarkes Milieu. Kurz: In den Städten leben unterdurchschnittlich viele Familien, auch in Basel, doch die Lösung ist nicht die einseitige Förderung von Familien<sup>3</sup>. Die grosse Masse der StädterInnen – auch der zukünftigen – braucht keine Grosswohnungen. Gefragt ist ein vielfältiges Wohnangebot für Singles, Paare, Familien und Kollektiv-Haushalte.

Die Massnahmen zur Verbesserung des Wohnangebots für die einzelnen Zielgruppen hängen stark von der Lage und Situation der konkreten Liegenschaft ab. Konkrete Massnahmen können deshalb hier nicht formuliert werden. Die folgende Tabelle vermittelt jedoch einen groben Überblick über die verschiedenen Zielgruppen und ihre Wohnwünsche.

Haushaltsgrösse	Finanzkraft/ Wohnstandard	Wohnungsgrösse (Zimmerzahl)					Beispiele
		1 Z.	2 Z.	3 Z.	4 Z.	5 +	
Singles	mittel gehoben						Jobeinsteiger, in Ausbildung, Rentner Yuppies (young urban professionals)
Paare	mittel gehoben						einfache Angestellte DINKS (Double income no kids), Nachfamilienphase
Familien	mittel gehoben						junge Familien «Bruderholz-Familien»
Kollektiv-Haushalte	mittel gehoben			Spezialangebot Spezialangebot			Wohngemeinschaften Altersresidenzen

empfohlener Angebotsfokus

Singles und Paare bevorzugen – je nach den finanziellen Möglichkeiten – 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen. Bei den finanzstarken Paaren liegt der Fokus auf 4-Zimmer-Wohnungen. Die DINKS, Paare mit zwei Einkommen und keinen Kindern, sind ein typisch städtisches Publikum. Dabei kann es sich auch um Paare in der Nachfamilienphase handeln. Diese wollen ihre Unabhängigkeit nutzen und sind oft unterwegs. Obwohl sie gut situiert sind, sind sie deshalb nicht bereit, eine Grosswohnung zu bezahlen, in welcher sie sich eher selten aufhalten. Von ihnen wird ein gehobener Standard in kompakter Grösse (3 bis 4 Zimmer) an attraktiver, zentraler Lage gesucht.

Preiswerte 4-Zimmer-Wohnungen richten sich auch an junge Familien, deren Wohnung zwar über ein Kinderzimmer verfügen soll, jedoch nicht zu teuer sein darf. Gut situierte Familien, wie sie heute bereits z. B. auf dem Bruderholz wohnen,

<sup>3</sup> Dies hat auch die Stadt Zürich erkannt: Im Programm «10'000 Wohnungen in 10 Jahren» sollten zuerst v. a. Grosswohnungen für Familien gefördert werden. Im Verlauf des Programms wurde diese Strategie angepasst und der Titel heisst heute «Wohnen für alle».

suchen eher ein geräumiges, repräsentatives Zuhause mit fünf oder sogar mehr Zimmern.

Die 4-Zimmer-Wohnung ist eine von einigen Zielgruppen gesuchte und in Basel noch unterdurchschnittlich vorhandene Wohnungsgrösse. Für ein städtisches Publikum (viele Kleinhaushalte) ist jedoch auch ein gutes 3-Zimmer-Angebot wichtig. Dieser Wohnungstyp ist als eigentlicher «Joker» zu bezeichnen: Er findet sich in den Wunschvorstellungen der Kleinhaushalte und dient auch als kleine Familienwohnung im Anfang der Familienphase.

## 3 Konzept Unterstützung «Stadtwohnen»

### 3.1 Politisches und Raumplanerisches

#### **Politisches allgemein**

Das Projekt «Logis Bâle» und der Politikschwerpunkt «Stadtwohnen» haben zum Ziel, die Stadtflucht zu stoppen und wieder mehr gute Steuerzahler in die Stadt zu bringen. Das Stadtwohnen in Basel soll gefördert und ein vielfältiges, modernes und attraktives Wohnangebot geschaffen werden. Gute Steuerzahler sind nicht primär Familien, sondern Einzelpersonen und Paare ohne Kinder.

Es ist richtig, dass auch Immobilien Basel-Stadt das ihre zur Erreichung dieses Ziels beiträgt. Es bedeutet eine grosse Chance, dass der Kanton Basel-Stadt ein eigenes Immobilienportfolio hat und damit direkt Einfluss auf die Stadtentwicklung nehmen kann. Diese Möglichkeiten gilt es zu nutzen und das Portfolio entsprechend zu pflegen. Dabei darf jedoch nicht vergessen werden, dass es sich um einen Stein im Mosaik der Standortförderung handelt. Wenn neue Zielgruppen in die Stadt geholt werden sollen, ist dies ein Präsidialanliegen, das von höchster Stelle vertreten werden sollte. Ein Beispiel für diesen Ansatz bietet Winterthur, wo der Stadtpräsident selbst für die vermehrte Ausrichtung des Wohnangebots auf finanzstarke Personen in der Nachfamilienphase auftritt. Auch im künftigen Präsidialdepartement von Basel-Stadt werden Stadtentwicklung und Wohnpolitik zentrale Aufgaben sein.

Wenn der Schwerpunkt «Stadtwohnen» ein Teil der Standortförderung sein soll, muss der Regierungsrat das Projekt nach aussen vertreten und es muss von allen politischen Instanzen gemeinsam getragen bzw. unterstützt werden. Auch sind Veranstaltungen und konkrete Angebote für potenzielle Investoren notwendig.

#### **Familien**

Wenn es darum geht, gute Steuerzahler anzusprechen, stehen nicht die Familien mit Kindern, sondern Einzelpersonen und Paare ohne Kinder im Zentrum. Zudem machen Familien schweizweit weniger als 30 Prozent der Haushalte aus.

Eine gute Bevölkerungsdurchmischung verlangt aber auch ein attraktives Wohnangebot und vor allem Wohnumfeld inklusive Schulsituation für Familien. Die Förderung von Familien ist aus gesellschaftspolitischen und demografischen Überlegungen wichtig. Durch die gezielte Einbindung oder auch Förderung von Genossenschaften und genossenschaftlichem Wohnungsbau kann dieses Segment unterstützt werden. Doch weil im Zusammenhang mit «guten Steuerzahlern» die Familien nicht im Vordergrund stehen, stehen im vorliegenden Konzept andere Bevölkerungssegmente im Zentrum.

#### **Keine Verdrängung von günstigem Wohnraum**

Im vorliegenden Konzept geht es darum, eine gesunde Mischung der Bevölkerung in Basel zu fördern, insbesondere durch die Anziehung und Haltung von mittleren und finanzstarken Gruppen. Die Verbesserung des Wohnangebots für anspruchsvolle StadtbewohnerInnen bedeutet nicht zwangsläufig eine Verknappung des Wohnangebots für die weniger Bemittelten. Die Alterung des Gebäudebestandes

geschieht von selbst. Dadurch verschlechtert sich der Zustand des Wohnungsbestands laufend, wenn nichts dagegen unternommen wird. Günstiger Wohnraum wächst deshalb sozusagen von selbst nach. Wenn ein Teil der günstigen, weil qualitativ schlechten Wohnungen, aus den 1950er- und 1960er-Jahren erneuert (und damit verteuert) wird, bringt die Alterung wiederum günstige Wohnungen aus den 1970er-Jahren auf den Markt etc. Zudem trägt die Unterstützung von Genossenschaften zur Schaffung von preiswertem Wohnraum bei.

Im Grundsatz hat die Wohnpolitik ein Bevölkerungswachstum zum Ziel, das heisst, zusätzliche gute Steuerzahler sollen in die Stadt geholt bzw. die vorhandenen gehalten werden. Ziel ist also nicht die Verdrängung von weniger bemittelten Familien durch gut verdienende DINKS (double income no kids), sondern Platz und Wohnraum für alle.

### **Raumplanerisches**

Verdichtung nach innen ist ein wichtiges Anliegen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und wird auch vom Bundesamt für Raumentwicklung stark propagiert. In diesem Zusammenhang ist der Mut zum Abbruch wichtig. Nicht alles ist erhaltenswert. Es gilt im konkreten Fall immer zu prüfen, ob ein Ersatzneubau eine sinnvolle Alternative zu einer Sanierung darstellt.

Der Schwerpunkt «Stadtwohnen» soll nicht nur durch Immobilien Basel-Stadt gefördert werden. Für die öffentliche Hand empfiehlt es sich auch, die Rahmenbedingungen generell günstig zu gestalten. Zu erwähnen sind dabei die Beschleunigung von Bewilligungsverfahren, Unterstützung bei Wettbewerbsausschreibungen (neben der Durchführung von eigenen Wettbewerben), Kooperationsverfahren mit potenziellen Investoren und Eigentümern, ein «Runder Tisch» zur Unterstützung bestehender oder neu zu gründenden Genossenschaften und die Schaffung von Wohnbaupotenzial durch die anstehende Zonenplanrevision (Verdichtung). Im Zusammenhang mit Wohnen spielt auch die Aussenraumqualität eine wichtige Rolle und soll entsprechend berücksichtigt werden.

### **3.2 8-Punkte-Programm**

Im Folgenden wird aufgezeigt, wie zur Steigerung der Attraktivität Basels als Wohnort beigetragen werden kann. Die Grafik fasst das Unterstützungskonzept zusammen, in den anschliessenden Unterkapiteln werden die einzelnen Punkte konkretisiert.

Die übergeordnete Strategie lautet: Ausbau des Wohnungsangebots durch Neubau und Aufwertung des Wohnungsbestands durch strukturelle Eingriffe. Das Mengenziel liegt für den ganzen Kanton (nicht nur kantonseigene Immobilien) bei langfristig rund 500 neuen Wohnungen pro Jahr.



Ziel	Basels Bevölkerung soll wieder wachsen, vor allem qualitativ (gute Steuerzahler, vielfältige urbane Bevölkerung), in zweiter Linie quantitativ	
Voraussetzungen	Attraktive zusätzliche Arbeitsplätze v. a. im Dienstleistungsbereich	Viele neue Wohnungen (Altbestand entspricht nicht der Nachfrage)
<small>Wird in der Studie nicht weiter bearbeitet</small>		
Strategie	Ausbau Wohnungsangebot durch Neubau	Aufwertung Bestand durch strukt. Eingriffe
	500 neue	Whg. jährlich
Methodik	Differenzierung nach: Standort, Zielpublikum, Produkt	
8-Punkte-Programm	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wohnviertel differenziert entwickeln</li> <li>2. Investitionen in den Bestand</li> <li>3. Mut zu Abbruch/Neubau</li> <li>4. Aktivierung von Nutzungsreserven</li> <li>5. Gehobene Wohnansprüche befriedigen</li> <li>6. Urbanes Wohnen im mittleren Segment bedienen</li> <li>7. Genossenschaften unterstützen für Familienwohnungsbau</li> <li>8. Förderung Miete vor Eigentum</li> </ol>	

Jede strategische Massnahme und jeder Eingriff an einer konkreten Liegenschaft basiert auf drei zentralen Elementen: auf dem Standort der Liegenschaft, dem anvisierten Zielpublikum und dem entsprechenden Produkt.

Aus dem Standort, der Art und dem Zustand der konkreten Liegenschaft lässt sich das Zielpublikum ableiten. Das Produkt für dieses Zielpublikum wird wiederum in Abhängigkeit auch von Standort und Objekt definiert. Je nach der Art des angestrebten Objekts (Bsp. 3-Zimmer-Mietwohnungen im gehobenen Segment) werden die adäquaten Massnahmen bestimmt und umgesetzt.

Im Folgenden werden die acht Strategieabsichten «8-Punkte-Programm» kommentiert. Jeder Punkt wird allgemein erläutert, abschliessend erfolgen Hinweise darauf, wie Immobilien Basel-Stadt die jeweilige Strategieabsicht unterstützen kann.

**Punkt 1: Wohnviertel differenziert entwickeln**

Nicht überall im Kanton Basel-Stadt besteht Handlungsbedarf, es gibt «bevorzugte» Viertel ohne Handlungsbedarf und «belastete» Viertel mit grossem Handlungsbedarf (vgl. Karte S. 6, Kapitel 2.4 «Fazit Detailanalyse Wohnviertel»). Die Massnahmen müssen differenziert nach Wohnviertel und auf die konkrete Liegenschaftssituation abgestimmt werden.

Im Folgenden werden drei zentrale Erkenntnisse bezüglich der differenzierten Binnenentwicklung aufgezeigt, gefolgt von drei Lösungsansätzen.

1. In Basels Norden nimmt die Bevölkerung zu, der Zuwachs wird durch die ausländische Bevölkerung getragen  
-> Eine Ghettoisierung ist zu vermeiden. Durch gezielte, städtebaulich hochwertige Projekte können die Viertel durchmischert werden.

**Immobilien Basel-Stadt:** Der Kanton entwickelt eigene Initialprojekte mit Ausstrahlungskraft, entweder auf eigenen Arealen (auch Abbruch/Neubau) oder durch Zukauf von Liegenschaften/Arealen. Der langfristigen Aufwertung des Quartiers steht dabei das Risiko von Anfangsleerständen in den «Aufwertungsprojekten» gegenüber.

2. Die einkommens- und vermögensstarke Bevölkerung wohnt in den Landgemeinden, im Zentrum Grossbasel, in St. Alban und auf dem Bruderholz.  
-> Wohnprojekte sollen vor allem in den Zentrumsvierteln gefördert werden für gehobenes Wohnen an attraktiven, urbanen Lagen.

**Immobilien Basel-Stadt:** Der Kanton entwickelt hochwertige Mietwohnungen an Zentrumslagen. Eine Variante davon ist die Realisierung von Eigentumswohnungen im Baurecht. Dadurch bleibt langfristig gesehen der Handlungsspielraum des Kantons erhalten (bei Ablauf des Baurechts).

3. Der Anteil der Kleinwohnungen ist in der Altstadt Gross- und Kleinbasel, Vorstädte, Clara, Matthäus und Klybeck sehr hoch.  
-> Hier kann durch Zusammenlegungen und Ersatzneubauten das Angebot an qualitativ guten (aber nicht luxuriösen) 3- und 4-Zimmer-Wohnungen erhöht werden.

**Immobilien Basel-Stadt:** Die eigenen Liegenschaften v. a. in den erwähnten Vierteln werden analysiert und entsprechend entwickelt. Auch die Gebäude der eigenen Baurechtsnehmer werden geprüft und gegebenenfalls wird das Gespräch mit den Baurechtsnehmern gesucht.

## **Punkt 2: Investitionen in den Bestand**

Die «offiziellen» vom Kanton ausgewiesenen Entwicklungsgebiete reichen nicht aus für eine Dynamisierung des Wohnungsangebots. Deshalb muss in grossem Masse auf die Aufwertung des Bestands und auf innere Verdichtung gesetzt werden. Neben Abbruch/Neubau (vgl. nächster Abschnitt) geht es dabei darum, Kleinstwohnungen zu marktfähigen Einheiten zusammenzulegen, alte Wohnungen zu sanieren oder geeignete, leer stehende Geschäftsflächen für Wohnzwecke umzunutzen. Bei bestehendem Verdichtungspotenzial können Wohnungen durch Anbauten aufgewertet oder neue Wohnungen in einer zweiten Gebäudeschicht erstellt werden.

**Immobilien Basel-Stadt:** Der Kanton prüft die eigenen Liegenschaften, insbesondere wenn sie vor einem Sanierungszyklus stehen. Das Anliegen wird in die Verhandlungen bei Baurechtsverlängerungen eingebracht bzw. können Baurechtsgebäude auch durch Immobilien Basel-Stadt geprüft werden und gegebenenfalls wird das Gespräch mit den Baurechtsnehmern gesucht.

## **Punkt 3: Mut zu Abbruch/Neubau**

Weil – speziell in Basel – ein grosser Teil der Wohnungen in den 1950er- bis 1970er-Jahren entstanden ist, als oft unflexible Grundrisse erstellt wurden, ist es notwendig für die Erneuerung auch den Abbruch der bestehenden Gebäude zu prüfen. Damit ein Ersatzneubau sich finanziell für den Investor rechnet, ist in der

Regel eine höhere Ausnützung notwendig bzw. je nach Lage mindestens der Erhalt der bestehenden Ausnützung. Dies kann durch Aufzonungen oder mit Hilfe von Sondernutzungsplänen und gewährten Arealboni erreicht werden. Allerdings ist zu vermeiden, dass ein allenfalls entstehender Mehrwert soweit vom Staat abgeschöpft wird, dass dadurch der Anreiz für eine Erneuerung durch Private wieder entfällt. In diesem Zusammenhang ist eine Überprüfung der Mehrwertabgabe (Systematische Gesetzessammlung 730.100 § 120 ff) im Zusammenhang mit Ersatzneubauten und Sanierungen mit Verdichtungen angezeigt.

**Immobilien Basel-Stadt:** Der Kanton prüft die eigenen Liegenschaften. Insbesondere Gebäude mit schlechter Substanz oder viel Ausnützungsreserve sind geeignet. Durch vorbildliche Abbruch/Neubau-Projekte (mit Wettbewerbsverfahren) kann der Staat mit gutem Beispiel voran gehen. Zudem wird das Anliegen in die Verhandlungen bei Baurechtsverlängerungen eingebracht (Baurechtsvergabe mit Auflagen).

#### **Punkt 4: Aktivierung von Nutzungsreserven**

Nutzungsreserven sind primär Entwicklungsgebiete, wie sie vom Kanton auch ausgewiesen werden, d. h. Infrastrukturbrachen wie die Erlenmatt, Entwicklungsgebiete wie das Dreispitzareal oder Reserveflächen, die eingezont werden (können). Nutzungsreserven finden sich aber auch in Baulücken oder auf Grundstücken, auf welchen die bestehenden Bauten nicht die maximale erlaubte Ausnützung konsumieren.

Der Kanton weist verschiedene Entwicklungsgebiete auf dem Stadtgebiet aus. Ihre Entwicklung soll vorangetrieben werden, damit die geschätzten rund 230 Wohnungen jährlich bis 2030 tatsächlich realisiert werden können. Auf Grund seiner Grösse wird das Hafenaerial als wichtige Wohnbaureserve betrachtet (nicht in den obigen 230 Wohnungen pro Jahr enthalten), deren Erschliessung vorangetrieben werden sollte. Darüber hinaus soll (u. a. im Rahmen der Zonenplanrevision), geprüft werden, welche Gebiete aufgezont werden können, damit Anreize entstehen, den Bestand zu verdichten (analog Kapitel 3.4).

**Immobilien Basel-Stadt:** Der Kanton untersucht, ob auf den eigenen Liegenschaftsparzellen Ausnützungsreserven vorhanden sind und prüft die Aktivierung der Reserven. Eigene unbebaute Areale werden entwickelt oder im Baurecht (mit Auflagen) abgegeben. An geeigneten Stellen (z. B. in Zusammenhang mit Punkt 1 «Differenzierung nach Stadtgebieten») werden Lückenparzellen zugekauft und entwickelt.

#### **Punkt 5: Gehobene Wohnansprüche befriedigen**

Im Zentrum stehen die Zielgruppen der «Postmateriellen» und der «Modernen Performer». Sie sind in Basel gegenüber Zürich und Bern untervertreten, bilden aber ein attraktives weil finanzkräftiges Segment.

«Postmaterielle» sind 30 bis 60 Jahre alt, mehrheitlich weiblich, sie bevorzugen ein Eigenheim, im städtischen Umfeld werden auch attraktive Mietwohnungen mit bis zu vier Zimmern geschätzt. Gesucht wird nicht der Luxus, sondern ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis im gehobenen Segment.

Die «Modernen Performer» sind mehrheitlich ledige Männer unter dreissig, die typischen Yuppies (young urban professionals). Sie wohnen modern, mit High-tech, in Mietwohnungen an bevorzugten Lagen im gehobenen Preis- und Standard-Segment.

Ein adäquates Angebot für diese beiden Zielgruppen ist in Basel zu fördern (vgl. auch Kapitel 2.5 «Zielpublika»).

**Immobilien Basel-Stadt:** Der Kanton realisiert in den eigenen Liegenschaften (z. B. durch Investitionen in den Bestand) oder eigenen Arealen urbane Mietwohnungen für gehobene Ansprüche. Wichtig für den Erfolg ist die Entwicklung von zielgruppen-spezifischen Produkten (gehobenes Wohnen ist nicht gleich gehobenes Wohnen). Eine Variante in diesem Segment sind in städtischem Umfeld auch Eigentumswohnungen, die im Baurecht abgegeben werden.

Immobilien Basel-Stadt gibt geeignete Parzellen im Baurecht ab mit der Auflage der Erstellung von Wohnungen für die finanzstarke Kundschaft.

#### **Punkt 6: Urbanes Wohnen im mittleren Segment bedienen**

Die typischen Urbanisten sind die «Experimentalisten». Sie sind weltoffen, progressiv, oft noch in Ausbildung. Auch sie sind gegenüber den Vergleichsstädten Zürich und Bern untervertreten. Sie suchen unkonventionelle Wohnungen im günstigen bis mittleren Preissegment. Um dieses kreative Publikum, das zu einer lebendigen Stadt gehört, zu halten und zu fördern, soll auch im mittleren Segment attraktiver Wohnraum, z. B. durch sanfte Sanierungen, gehalten werden.

**Immobilien Basel-Stadt:** Der Kanton prüft die eigenen Liegenschaften. Gebäude mit guter Struktur und Substanz werden erhalten und sanft saniert, um preiswerten Wohnraum zu erhalten. Denkbar ist auch die Realisierung von Neubauten im mittleren Preissegment.

#### **Punkt 7: Genossenschaften unterstützen für Familienwohnungsbau**

Genossenschaftswohnungen richten sich in erster Linie an Familien. Andere Bevölkerungsgruppen stehen stärker als Familien im Zentrum einer Strategie, wenn es darum geht, gute Steuerzahler anzusprechen. Gesellschaftspolitisch ist es jedoch sinnvoll, Genossenschaften und damit preiswerte Familienwohnungen zu unterstützen. Das Beispiel Zürich zeigt, dass die Förderung von genossenschaftlichem Wohnungsbau sehr viel zur Erhöhung der Wohnbautätigkeit beitragen kann. Eine Stadt, die attraktiv ist für Familien, sichert sich auch ihr langfristiges Bevölkerungswachstum.

**Immobilien Basel-Stadt:** Der Kanton vergibt geeignete Parzellen (an guter Lage und mit einer wirtschaftlichen Arealfläche) im Baurecht an Genossenschaften ab. Ein partnerschaftlicher Baurechtszins und Auflagen bezüglich des Wohnangebots sichern die Förderung von zahlbaren Familienwohnungen. Um die Qualität der Überbauung sicher zu stellen, ist ein Wettbewerbsverfahren obligatorisch.

#### **Punkt 8: Förderung Miete vor Eigentum**

Der Bestand an Mietwohnungen hat in Basel in den letzten Jahren abgenommen, sei es durch Wohnungszusammenlegungen, Umnutzungen in Wohneigentum oder ähnliches. Zudem wurden wenig neue Mietwohnungen erstellt. Das vorhan-

dene Angebot entspricht nicht der Nachfrage. Der Eigentumsmarkt braucht kaum Unterstützung, der Mietwohnungsmarkt hingegen schon. Auf dem Land wird es für teure Mietwohnungen je länger je schwieriger, weil sie durch das Wohneigentum konkurrenziert werden. In der Stadt ist dies weniger der Fall. Insbesondere mittel-grosse Mietwohnungen mit 3- und 4-Zimmern im gehobenen Segment werden auch in Zukunft stark nachgefragt.

Im Zusammenhang mit einer Erhöhung der Eigentumsquote ist zu bedenken, dass sich dadurch der Einfluss der öffentlichen Hand auf die Stadtentwicklung verringert. Innere Verdichtungen und andere städtebauliche Ziele, die heute noch nicht absehbar sind, können kaum noch umgesetzt werden. Eine Eigentumsvariante, die dieses Problem etwas entschärfen könnte und in Städten am ehesten auf Akzeptanz stösst, ist die Erstellung von Eigentumswohnungen im Baurecht.

**Immobilien Basel-Stadt:** In eigenen Bauprojekten werden in erster Linie Mietwohnungen erstellt. In einzelnen Fällen werden Eigentumsprojekte im Baurecht entwickelt. Das grosse Immobilienportfolio des Kantons ist ein wertvolles Instrument der Stadtentwicklung, welches auch langfristig erhalten werden sollte. Deshalb wird empfohlen, Verkäufe insbesondere an strategischen und zentralen Lagen nur in Ausnahmefällen zu tätigen.

3.3 **Einflussmöglichkeiten öffentliche Hand**

Die öffentliche Hand kann auf verschiedenen Ebenen die Strategieabsichten des Wohnungsbaus beeinflussen. Im unten stehenden Diagramm wird einerseits von der Einflussnahme der öffentlichen Hand allgemein gesprochen (=Behörden), die direkten Einflussmöglichkeiten von Immobilien Basel-Stadt werden als solche markiert.

<b>8-Punkte-Programm</b> Was	<b>Einflussnahme öffentliche Hand</b>	
	Wie	Wer
<b>1. Wohnviertel differenziert entwickeln</b>	Eigene Projekte (z. B. Initialzündungen)	Immobilien Basel-Stadt
<b>2. Investitionen in Bestand</b>	Direktes Ansprechen von Eigentümern	Behörden
	Vergabe von Ausnützungsbonus	Behörden
	Eigene Projekte (Analyse Portfolio)	Immobilien Basel-Stadt
<b>3. Mut zu Abbruch/Neubau</b>	Direktes Ansprechen von Eigentümern	Behörden
	Vergabe von Ausnützungsbonus	Behörden
	Eigene Projekte (Analyse Portfolio)	Immobilien Basel-Stadt
<b>4. Aktivierung von Nutzungsreserven</b>	Direktes Ansprechen von Eigentümern	Behörden
	Eigene Projekte (Analyse Portfolio)	Immobilien Basel-Stadt
<b>5. Gehobene Wohnansprüche befriedigen</b>	Eigene Projekte (Analyse Portfolio)	Immobilien Basel-Stadt
	Abgabe von Baurecht mit Auflagen	Immobilien Basel-Stadt
<b>6. Urbanes Wohnen im mittleren Segment</b>	Eigene Projekte (Analyse Portfolio)	Immobilien Basel-Stadt
	Abgabe von Baurecht mit Auflagen	Immobilien Basel-Stadt
<b>7. Genossenschaften unterstützen</b>	«Runder Tisch»	Behörden
	Abgabe von Baurecht mit Auflagen	Immobilien Basel-Stadt
<b>8. Förderung Miete vor Eigentum</b>	Abgabe von Baurecht mit Auflagen	Immobilien Basel-Stadt

Die Einflussmöglichkeiten von Immobilien Basel-Stadt lassen sich in zwei Hauptgruppen unterteilen: in die Realisierung von eigenen Projekten und in die Einflussnahme durch Auflagen in den Baurechtsverträgen, welche Immobilien Basel-Stadt abschliesst. Zur Realisierung ihres Einflusses besteht für Immobilien Basel-Stadt zudem die Möglichkeit, gezielt Grundstücke oder Gebäude hinzu zukaufen, um ihre Strategieabsichten auf diesen Parzellen umzusetzen.

Bei eigenen Entwicklungen und Realisierungen kann Immobilien Basel-Stadt eine Vorbildfunktion übernehmen durch städtebaulich gelungene und nachhaltige Lösungen. Die Durchführung von Wettbewerben ist ein wichtiges Instrument zur Erlangung von attraktiven baulichen Lösungen. Eine ebenso wichtige Rolle spielt die sorgfältige, auf die jeweilige Situation abgestimmte Entwicklung eines zielgruppen-spezifischen Produkts. Damit kann das wirtschaftliche Risiko eines Bauprojekts minimiert werden.

3.4 **Massnahmen zur Umsetzung**

Die Studie zum vorliegenden Konzept zeigt verschiedene Massnahmen auf, mit welchen die Strategieabsichten umgesetzt werden können. Die folgende Tabelle fasst die verschiedenen Objekttypen zusammen, ordnet ihnen entsprechende Massnahmen zu und gibt Anhaltspunkte, welche Liegenschaften konkret in die Umsetzung einbezogen werden können.

Objekttyp	Massnahmen	Geeignete Liegenschaften
<b>Bestandes-Liegenschaften</b>	Optimierung	Sanierungsbedürftige Gebäude
	Verdichtung	Gebäude mit Ausnutzungsreserven
	Erhalt/Umnutzung	Wohnhäuser mit guten Grundrissen Geschäftshäuser ausserhalb der City
<b>Neubau-projekte</b>	Ergänzungsbauten	Baulücken, grosszügige Wohnhöfe
	Abbruch/(Ersatz)-Neubau	Schlechte Bausubstanz Ausnutzungsreserve
<b>Areal-entwicklungen</b>	Umnutzung	Industrie-/Infrastrukturareale
	Neubebauung	Gebiete angrenzend an bestehende Siedlungsgebiete
<b>Baurecht (mit Auflagen)</b>	Förderung von günstigem Wohnraum	Familienfreundliches Quartier Partnerschaftlicher Baurechtszins
	Förderung von Whg. im gehobenen Segment	Gute Wohnlage, investoren-taugliche Parzellengrösse

Die folgende Tabelle zeigt nochmals in Stichworten auf, welche Einflussmöglichkeiten Immobilien Basel-Stadt bei welchem Massnahmentyp hat.

Objekttyp	Massnahmen	Einflussmöglichkeit Immobilien Basel-Stadt
Bestandes-liegen-schaften	Optimierung	Eigenen Liegenschaftenbestand analysieren und optimieren, v. a. Liegenschaften, die vor Sanierungszyklus stehen. Ansprechen der Baurechtnehmer, v. a. wenn Sanierung ansteht. Baurechtsverlängerung mit Auflagen.
	Verdichtung	Eigenen Liegenschaftenbestand analysieren im Hinblick auf Differenz tatsächliche Dichte zu erlaubte Dichte gemäss BZO. Qualitätsvolle Verdichtung durch Wettbewerbsverfahren. Bauten auf Baurechtsparzellen analysieren und Baurechtsnehmer ansprechen.
	Erhalt/Umnutzung	Eigenen Liegenschaftenbestand analysieren, Wohnbauten mit guter Struktur und Substanz erhalten. Schlecht vermietete Geschäftsbauten an geeigneten Lagen umnutzen.
Neubau-projekte	Ergänzungsbauten	Eigene Parzellen entwickeln. Qualitätsvolle Lösungen durch Wettbewerbsverfahren. Gezielt Baulücken zukaufen und entwickeln.
	Abbruch/(Ersatz)-Neubau	Eigenen Liegenschaftenbestand analysieren, v. a. Bauten mit Kleinstwohnungen, schlechter Struktur oder schlechter Substanz eignen sich. Qualitätsvolle Neubauten durch Wettbewerbsverfahren.
Areal-entwicklung	Umnutzung	Entwicklung der eigenen Areale, gezielter Zukauf von Arealen.
	Neubebauung	Entwicklung der eigenen Gebiete.
Baurecht	Förderung von günstigem Wohnraum	Abgabe von geeigneten Baurechtsparzellen (z. B. an Genossenschaften) mit partnerschaftlichem Baurechtszins und entsprechenden Auflagen.
	Förderung von Wohnungen im gehobenen Segment	Abgabe von Baurechtsparzellen mit Auflagen. Eigene Entwicklung von Eigentumswohnungen und Verkauf als Eigentum im Baurecht.

### 3.5 Weitere Schritte von Immobilien Basel-Stadt

Als nächster Schritt soll das Portfolio des Kantons, d. h. die konkreten einzelnen Liegenschaften und die Baurechtsparzellen, auf ihr Potenzial für die Wohnbaustrategie hin untersucht werden. In der konkreten Analyse geht es darum aufzuzeigen, welche Liegenschaften und Baurechtsparzellen sich für die Unterstützung von welcher Strategieabsicht eignen und wie sich die Wirtschaftlichkeit einer konkreten Massnahme auf das Finanzvermögen auswirken wird. Die Wohnfördermassnahmen von Immobilien Basel-Stadt müssen auf die Immobilienstrategie des Kantons abgestimmt werden.