



Rathaus, Marktplatz 9
CH-4001 Basel

Tel: +41 61 267 85 62
Fax: +41 61 267 85 72
E-Mail: staatskanzlei@bs.ch
www.regierungsrat.bs.ch

Per E-Mail an das Bundesamt für Wohnungs-
wesen (Kostenmiete@bwo.admin.ch)

Basel, 18. Oktober 2022

Regierungsratsbeschluss vom 18. Oktober 2022
Vernehmlassung zum Modell einer Kostenmiete für vom Bund geförderte Wohnungen

Sehr geehrter Herr Walder

Mit Schreiben vom 12. August 2022 haben Sie uns die Unterlagen für die Vernehmlassung zum Modell einer Kostenmiete für vom Bund geförderte Wohnungen zukommen lassen. Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme und lassen Ihnen nachstehend unseren Antrag und unsere Bemerkungen zukommen.

1. Gegenstand

Das bisherige Modell zur Mietzinsberechnung bei Kostenmiete soll über die Anwendung einer Pauschale vereinfacht werden. Das Modell zur Berechnung der Kostenmiete soll bei Liegenschaften gemeinnütziger Wohnbauträger angewendet werden, welche eine Förderhilfe des Bundes erhalten haben. Konkret betrifft dies Liegenschaften mit einer Förderung über Darlehen aus dem Fonds de Roulement. Es kann aber auch für die Liegenschaften gemeinnütziger Wohnbauträger gelten, welche durch Anleihequoten der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) mitfinanziert sind. Darüber hinaus kann das Modell auch bei nicht vom Bund geförderten Liegenschaften zu Vergleichszwecken angewendet werden.

2. Vereinfachung des Modells zur Berechnung der Kostenmiete

Es ist nachvollziehbar, dass mit dem neuen Modell die Berechnung der Kostenmiete vereinfacht werden soll. Mit den vorgeschlagenen Pauschalen werden die Betriebskosten, namentlich Abschreibungen, Amortisationen, Unterhaltskosten und Rückstellungen in einen Erneuerungsfonds für werterhaltende Instandsetzungsmassnahmen neu zusammengefasst und im Verhältnis zum Anlage- oder Gebäudeversicherungswert begrenzt.

3. Beurteilung

Das vorliegende Modell einer Kostenmiete für vom Bund geförderte Wohnungen ist vor dem Hintergrund einer Vereinfachung grundsätzlich positiv zu bewerten. Die vorgeschlagene Betriebskos-

tenpauschale wird jedoch als zu hoch beurteilt. Deshalb empfiehlt der Regierungsrat, die Berechnungsgrundlage und Höhe der Betriebskostenpauschale nochmals zu überprüfen, wie in beiliegendem Fragebogen dargestellt.

Eine Begrenzung der zur Berechnung der Pauschale zu Grunde gelegten Anlagekosten ohne Land wäre allenfalls eine weitere Möglichkeit, hohen Mietzinsen entgegenzuwirken. Es könnte sich auch grundsätzlich die Frage stellen, ob allenfalls auf absolute maximale Mietzinsen abgestellt werden sollte.

4. Antrag

Der Regierungsrat regt an, das Kostenmietmodell gemäss obigen Ausführungen zu überprüfen.

Für Rückfragen steht Ihnen gerne Herr Malte Ziegler, malte.ziegler@bs.ch, Tel. 061 267 88 45, von der Abteilung Kantons- und Stadtentwicklung im Präsidiabüro des Kantons Basel-Stadt zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Beat Jans
Regierungspräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

Beilage:

- Fragenkatalog Vernehmlassung