Regierungsratsbeschluss vom 21. Januar 2020

Schriftliche Anfrage Georg Mattmüller betreffend Kostenmiete im Zusammenhang mit dem Wohnbauprogramm 1000+ **P195485**

1. Der Regierungsrat genehmigt den vorgelegten Schreibensentwurf an den Grossen Rat.

Begründung

Mit Erlass der Anpassung Siedlungsentwicklung im September 2018 ist neu der Planungsgrundsatz im Richtplan enthalten, dass bei Arealentwicklungen insgesamt ein Anteil von mindestens einem Drittel an preisgünstigem Wohnraum vorzusehen ist. Eine Arbeitsgruppe mit Kantonsvertretern hat die Grundlagen geprüft, eine externe Studie in Auftrag gegeben und mit Modellen aus anderen Kantonen verglichen. Als Basis der Berechnung dienen die Angebotsmieten von Neubauten in Basel-Stadt der Jahre 2015 bis 2019 nach Zimmerzahl. Als preisgünstig wird derjenige Wert, der 25% unter dem Median dieser Mietpreise liegt, definiert.

Für den Vergleich der preisgünstigen Mieten mit der Kostenmiete wird das Modell der Stadt Zürich verwendet. Die Kostenmiete setzt sich dabei aus drei Komponenten zusammen: Die Verzinsung der Investitionskosten, die Baurechtszinse und die sogenannte Betriebsquote. Das Rechenbeispiel mit dem Neubau an der Maiengasse zeigt, dass die Kostenmiete in diesem Fall über der Definition von preisgünstigen Mieten liegen würde. Für die effektiven Mieten an der Maiengasse wurde hingegen ein Bonusmodell eingesetzt, welches Anreize für die korrekte Belegung bietet. Damit können die Mieten an der Maiengasse gemäss der Definition als preisgünstig bezeichnet werden.

Der Regierungsrat ist der Meinung, dass sich die Mietpreisgestaltung beim Wohnbauprogramm 1‘000+ prinzipiell an der Definition der preisgünstigen Wohnungsmieten orientieren soll und fallweise zusätzlich ein Bonusmodel zum Einsatz kommen kann.

STAATS-KANZLEI BASEL-STADT