



Modell einer Kostenmiete für vom Bund geförderte Wohnungen

Fragekatalog Vernehmlassung

Organisation: Regierungsrat Kanton Basel-Stadt

Wie überzeugt sind Sie, dass die Mietzinsgestaltung von bundesgeförderten Liegenschaften mithilfe des beschriebenen Kostenmietmodells einfach zu handhaben ist?

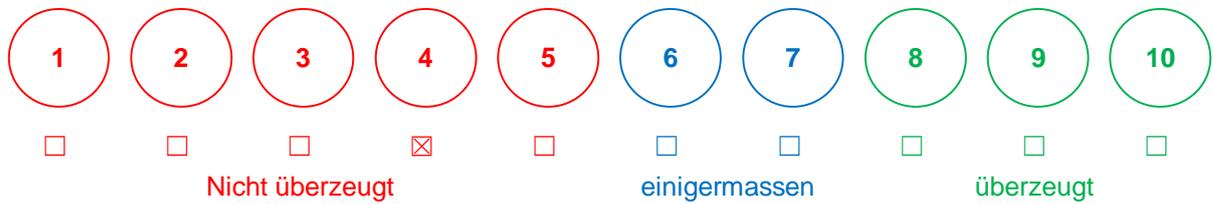
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
Nicht überzeugt					einigermassen		überzeugt		

Bei einer gewählten 6 oder 7: Was müsste aus Ihrer Sicht getan werden, um von Ihrer Zahl auf eine 8 (und damit in den grünen Bereich) zu gelangen?

Das gewählte Modell mit einer Betriebskostenpauschale vereinfacht die Berechnung massgeblich. Da jedoch bei einem Einigungsverfahren oder bei Anwendung der Ventilklausel die effektiven Kosten angesetzt werden können, wird das Modell nicht umfassend angewendet und die Vereinfachung entfällt in diesen Fällen.



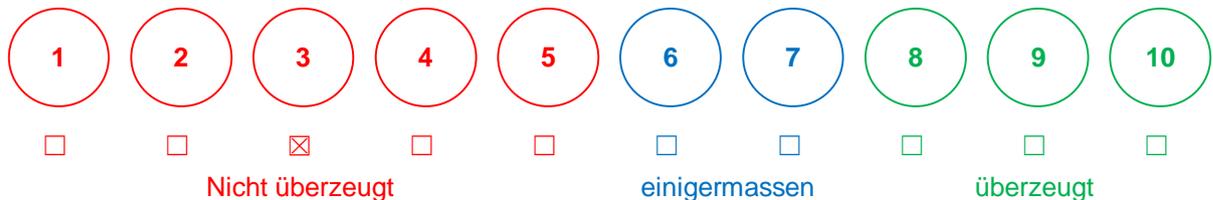
**Wie überzeugt sind Sie von der angesetzten Betriebskostenpauschale
in Höhe von 3.75 bis 4.00 Prozent des Gebäudeversicherungswerts bzw. des Anlagewertes
ohne Land?**



Bei einer gewählten 6 oder 7: Was müsste aus Ihrer Sicht getan werden, um von Ihrer Zahl auf eine 8 (und damit in den grünen Bereich) zu gelangen?

Die mit dem neuen Modell berechneten Mietzinse sind höher als diejenigen des bisherigen Modells. Das aufgrund der Betriebskostenpauschale. Vor allem beim Neubau ist diese zu hoch angesetzt. Aufgrund von Erfahrungswerten erscheint uns eine Pauschale beim Neubau mit etwa 3.25% noch praktikabel. Bei Anwendung des Gebäudeversicherungswertes ist eine höhere Pauschale allenfalls zu vertreten, weil die zugrundegelegten Kosten geringer sind und daraus eine geringere Pauschale resultiert. Bei einem Einigungsverfahren oder bei Anwendung der Ventilklause sind abweichende höhere effektive Kosten für die Berechnung allfällig weiterhin möglich. Es erscheint vor diesem Hintergrund nicht sinnvoll, bereits hohe Betriebskostenwerte pauschalisiert einzusetzen.

**Wie überzeugt sind Sie, dass die Anwendung des Kostenmietmodells bei bundesgeförderten
Liegenschaften zu preisgünstigen Mieten führt?**



Bei einer gewählten 6 oder 7: Was müsste aus Ihrer Sicht getan werden, um von Ihrer Zahl auf eine 8 (und damit in den grünen Bereich) zu gelangen?

Die Kostenmiete alleine sichert noch keine preisgünstigen Mietzinse, weil z.B. hohe Baukosten oder eine hoch angesetzte Betriebskostenpauschale zu hohen Mieten führen können. Nebst einer Senkung der Betriebskostenpauschale wäre gegebenenfalls auch die Festlegung absoluter maximaler Mietzinse oder eine Deckelung der reinen Anlagekosten ohne Land (ähnlich wie bei Anlagekostenlimiten des Bundes) geeignet, um preisgünstige Mieten sicherzustellen.