



Regierungsratsbeschluss vom 06. Juli 2021

Schriftliche Anfrage René Brigger in Sachen Bodenpreisexplosion in Basel

P215309

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

Begründung

Die Preissteigerungen der letzten Jahre bei den Immobilien- und Bodenpreisen sind vorwiegend auf die tiefen Zinsen sowie auf die Diskrepanz zwischen Nachfrage und Angebot zurück zu führen. Bei den tiefen Zinsen handelt es sich um eine volkswirtschaftliche Makrogrösse, auf welche Gemeinwesen, somit auch der Kanton Basel-Stadt, keinen direkten Einfluss nehmen können.

Der Kanton Basel-Stadt hat aber bereits verschiedene Massnahmen ergriffen, um den negativen Auswirkungen der Bodenpreisentwicklung in geeigneter Weise zu begegnen: aktive Bodenpolitik, vermehrte Abgabe von Land im Baurecht an Genossenschaften, Ausbau des Angebots von preisgünstigem Wohnraumangebot (z.B. Wohnungsprogramm 1'000+), «Basler Kostenmietmodell», neue öffentlich-rechtliche Stiftung für preisgünstigen Wohnraum (Erhöhung von heute 13,5 % auf 25% im Jahr 2050), System der Subjekthilfe, Arealentwicklungen insb. Areale in Transformation (z.B. VoltaNord, Dreispitz, Walkeweg, Klybeckplus). Zudem wurde im kantonalen Richtplan festgehalten, dass auf neuen Wohnbauarealen mindestens ein Drittel des realisierten Wohnraums preisgünstig sein muss. Gleichzeitig wird mit der bevorstehenden Umsetzung des in § 34 KV statuierten Wohnschutzes künftig ein Teil des bestehenden Wohnraums reguliert. Eine gewisse dämpfende Wirkung auf die Preise ist somit sowohl im Neubau als auch im Bestand zu erwarten.

Der Kanton Basel-Stadt hat auch bei den Baurechten von gemeinnützigen Baurechtsnehmern bereits Massnahmen ergriffen: Bei der Berechnung des Baurechtszinses wird seit 2018 nicht mehr auf den aktuellen absoluten Bodenwert, sondern auf einen 10-jährigen Durchschnittswert abgestellt. Durch diese Handhabung wird eine sprunghafte Erhöhung der Baurechtszinsen aufgrund der aktuell sehr hohen Bodenpreise vermieden. Beim Baurechtsvertrag Plus wird den gemeinnützigen Wohnbauträgern für die erste Zehnjahresperiode eine Staffelung des Baurechtszinses gewährt (50% Baurechtszins vom 1. bis 4. Jahr, 75% Baurechtszins vom 5. bis 8. Jahr und 100% Baurechtszins ab dem 9. Jahr). In Kombination mit dem 10-jährigen Durch-

schnittswerten für den absoluten Bodenwert und die Berücksichtigung der moderaten Mietzinsen der Genossenschaften, welche diese aufgrund der Staffelung verlangen können, führt dies zu einem moderaten Baurechtszins für gemeinnützige Wohnbauträger, welcher tiefer ausfällt, als ein marktkonformer Baurechtszins.

Mit den genannten Massnahmen wird vom Kanton allgemein und insbesondere bei den Baurechten ein Beitrag zur Dämpfung der negativen Auswirkungen der Bodenpreissteigerung geleistet.

