

Die Bodenpreise bewegen sich in unserem Kanton fast exponentiell in die Höhe. Gemäss untenstehender Statistik sind allein die Baulandpreise für Renditeimmobilien ab 2008 bis 2020 um über 400% gestiegen. Quelle: Index Baulandpreise für Renditeimmobilien Fahrländer Partner & Index Baupreise Neubau Mehrfamilienhaus BFS.

Die Preistreiber sind mannigfaltig. Relevant sind jedoch die historisch tiefen Hypothekarzinsen, so dass viele Anleger inklusive Pensionskassen «à tout prix» Boden erwerben wollen. Dies ergibt einen Druck auf den Wohnungsmarkt und die Mietpreise (Stichworte: Anlageorientierte Sanierungsstrategie, Massenkündigung, teure Neuvermietungen, Umwandlung von Miet- in Stockwerkeigentumswohnungen etc.). Beim Boden/Wohnen besteht ein Grundbedürfnis bzw. ein Zwangskonsum. Der Boden ist zudem begrenzt. Diese Spirale hat sich in den letzten Jahren auch in unserem Kanton akzentuiert. Der Baukostenindex ist in den letzten 10 Jahren fast stabil, der Bodenanteil am Mietzinsfranken (vgl. obige Statistik) hat sich aber mehr als vervierfacht.

Jedenfalls kann der Boden nicht reiner Marktlogik überlassen werden, ansonsten selbst der Mittelstand in unserem Kanton keine Bleibe mehr findet. Positiv ist, dass nach Annahme der Bodeninitiative der Kanton aktiv geworden ist und z. B. das Syngenta-Areal/Rosentalanlage erworben hat. Auch hat der Kanton traditionell mehrere hundert Baurechtsparzellen, welche primär an gemeinnützige Bauträger im Baurecht überlassen werden. Es muss daher langfristig gesichert sein, dass der Kantonsboden nicht im freien Spiel der Marktkräfte zu Lasten der Bevölkerung eingesetzt wird. Diese aktive Bodenpolitik zahlt sich auch für den Kanton in diverser Hinsicht positiv aus: es werden stabile Baurechterträge erwirtschaftet, über die Bodenpreissteigerung wurden allein in der Staatsrechnung 2000 eine Aufwertung von über CHF 600 Mio. erreicht und es können nur resp. v.a. mit Bodeneigentum planerisch, gesellschaftlich und sozial wichtige Schwerpunkte gesetzt werden. Ich frage die Regierung an:

1. Wie steht die Regierung zu dieser Bodenpreiserhöhung und ist sie bereit, sich weiter aktiv und noch aktiver im Bodenmarkt zu positionieren?
2. Wie wird die oben dargelegte Bodenpreisentwicklung den Baurechtsnehmenden weitergegeben? Wie können grosse, sprunghafte Baurechtszinserhöhungen vermieden werden resp. ist die Regierung bereit (und wie), hier eine Steuerung im Interesse der Bevölkerung vorzunehmen?
3. Wieso wird bei gemeinnützigen Bauträgern nach WFRG durch die Bodenbewertungsstelle der gleiche Bodenwert angerechnet wie bei einem renditeorientierten Anleger (aktuell werden Fr. 260 pro m2 BGF und Jahr Nettomiettertrag auf den Bodenwert hochgerechnet, obwohl die gemeinnützigen Wohnbauträger Bestandesmieten von klar unter Fr. 200 pro m2 resp. auch bei Neubauten Fr. 220 bis 230 pro m2 erzielen können und wollen)?
4. Die gemeinnützigen Wohnbauträger erfüllen mit der Residenzpflicht, den Belegungsvorschriften, der Berücksichtigung von einkommensschwächeren Mietenden etc. einschneidende Auflagen gemäss WFRG. Dazu sollen sie einen marktgängigen Baurechtszins zahlen, welcher sich aufgrund der Schätzungen der Bodenbewertungsstelle auf den Verkehrswert des Bodens berechnet. Wie berücksichtigt die Regierung diese Auflagen bei der Baurechtszinzberechnung?
5. Mit der periodischen Anpassung des Baurechtszinses an den aktuellen Bodenwert dreht der Kanton an der Bodenpreisspirale mit. Kann anstelle der Anpassung an den Bodenpreis nicht ein Mechanismus angewendet werden, welcher sich stärker an den Mietzinseinnahmen orientiert?
6. Wie kann die Regierung resp. der Kanton oder formell die Einwohnergemeinde Basel als Grundeigentümerin einen Beitrag leisten, damit die oben dargelegten negativen Auswirkungen der Bodenpreissteigerung möglichst vermieden werden?

René Brigger