

Basel-Stadt hat zahlreiche Baurechtsverträge mit verschiedensten Bauträgern, vor allem mit solchen des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Einige dieser Baurechtsverträge laufen in den nächsten 10 Jahren aus, es droht der Heimfall.

Viele der in Basel gegründeten Wohngenossenschaften stammen aus den Jahren 1943-1951. Heute muss man feststellen, dass für jedes Areal eine neue Genossenschaft gegründet wurde. Es sind vielfach Kleingenossenschaften mit ca. 50 Wohnungen. Oft können für Genossenschaften dieser Grösse kaum noch Vorstandsmitglieder gefunden werden, auch eine professionelle Bewirtschaftung ist nicht möglich. Fusionen ergäben eine Win-Win-Situation. Doch aus eigener Motivation schliessen sich derartige WGs nicht zusammen. Es bräuchte einen äusseren Impuls, der bei der Erneuerung des Baurechtsvertrags gegeben werden könnte.

Bei vielen Wohnbauträgern stellt sich die Frage, unter welchen Kriterien der Baurechtsvertrag erneuert wird. Die Residenzpflicht und Belegungsvorschriften für den Zeitpunkt des Einzuges sind bei Wohngenossenschaften heute schon Standard und eine wichtige Randbedingung um das Steuersubstrat in Basel zu behalten und den Wohnraum optimal zu nutzen. Bewohner/Bewohnerinnen von Genossenschaftswohnungen benötigen im Schnitt trotz niedrigerer Mietzinse weniger Quadratmeter pro Kopf als der Durchschnitt der Mieterinnen und Mieter.

Allerdings gelten die Belegungsvorschriften ausschliesslich für den Zeitpunkt des Abschlusses des Baurechtsvertrages. Es besteht keinerlei Anreiz für Baurechtsnehmer, die Belegungsziffer während der Dauer des Baurechtsvertrages auf einem hohen Niveau zu halten. Vielmehr besteht bei der heutigen Ausgestaltung des "Baurechtsvertrages Plus" eher ein Anreiz für einen höheren Flächenverbrauch beim Neubau. Wenn eine Wohngenossenschaft beim Neubau darauf achtet, dass Wohnungen minimale Flächen aufweisen, wird sie benachteiligt, denn sie muss mehr Baurechtszins zahlen als ein Bauträger der grosszügige Wohnungen baut und somit weniger Mietzinseinnahmen generiert. Es besteht also ein Anreiz, Wohnungen mit grösseren Zimmergrössen zu erstellen.

Dieser Fehlanreiz macht auch Dachausbauten finanziell unattraktiv. Durch Dachausbauten können meistens "nur" Zimmer mit einer eher kleinen Fläche geschaffen werden. Durch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Dachaufstockungen steigt meist der Baurechtszins überproportional. De facto besteht also kein Anreiz, Dachausbauten zu realisieren oder smarte Wohnungen zu bauen.

Andere Gemeinden haben diese Problematik erkannt. So hat die Stadt Zürich 2014 neue Vorgaben bei der Verlängerung von Baurechtsverträgen beschlossen, der diesen Fehlanreiz beseitigt.

Den Unterzeichnenden interessieren folgende Fragen:

- Wie viele Baurechtsverträge laufen in den nächsten 10 respektive 20 Jahren aus?
- Hat die Regierung die Absicht, diese Baurechtsverträge zu verlängern?
- Inwiefern will er die Vertragsbedingungen dabei verändern?
- Könnte der Kanton bei der Erneuerung der Baurechtsverträge nicht darauf hinwirken, dass sich kleinere Wohngenossenschaften zusammen schliessen?
- Könnte nicht mit Anreizen, sprich Boni beim Baurechtszins, die Bauträger motiviert werden, die Wohnflächen bei Neubauten zu optimieren und die zonenmässige Ausnutzung auszureizen?
- Wäre es aus Sicht des Regierungsrates erstrebenswert, einen Anreiz zu schaffen, damit die Belegungsziffern dauerhaft hoch gehalten werden? Denkbar wäre, den Baurechtszins auf einem relativ tiefen Niveau zu halten, aber festzulegen, dass dieser ansteigt, wenn ein bestimmter Flächenverbrauch übertroffen resp. eine bestimmte Belegungsziffer nicht übertroffen wird.
- Hält der Regierungsrat es zudem für erstrebenswert, Einschlüsse beim Baurechtszins zu gewähren, wenn die Bauträger nachweislich Haushalte mit geringen Einkommen berücksichtigen oder kinderreichen Familien die Wohnungen vermieten? Der Staat spart ja im Gegenzug, weil er diesen Mietenden keine Mietzinzzuschüsse oder andere Sozialhilfeleistungen gewähren muss.

Tim Cuénod