



An den Grossen Rat

19.5485.02

FD/P195485

Basel, 22. Januar 2020

Regierungsratsbeschluss vom 21. Januar 2020

Schriftliche Anfrage Georg Mattmüller betreffend «Kostenmiete im Zusammenhang mit dem Wohnbauprogramm 1'000+»

Das Büro des Grossen Rates hat die nachstehende Schriftliche Anfrage Georg Mattmüller dem Regierungsrat zur Beantwortung überwiesen:

Mit Medienmitteilung vom 17. September 2019 kündigt der Kanton Basel-Stadt an, bis ins Jahr 2035 über 1000 neue und preisgünstige Wohnungen in Eigeninvestition des Kantons zu bauen. Die Ankündigung ist erfreulich, soll dadurch das Portfolio im Finanzvermögen von 2000 auf rund 3000 Wohnungen anwachsen und kann damit zur Entspannung auf dem Basler Wohnungsmarkt beitragen. Das Wohnbauprogramm 1000+ ist eine Massnahme zur Umsetzung der Verfassungsinitiative „Recht auf Wohnen“.

Im Unterschied zur vorgeschlagenen Umsetzung mit dem Wohnbauprogramm 1000+ verlangt die Initiative allerdings preisgünstigen, sondern bezahlbaren Wohnraum im Sinne der Kostenmiete. «Der mietrechtliche Begriff der Kostenmiete bezeichnet eine Mietzahlung, die die laufenden Aufwendungen unter Berücksichtigung der tatsächlichen Finanzierungskosten inklusive der öffentlichen Baudarlehen für die Immobilie deckt, diese jedoch nicht übersteigt.» (Gewerbelexikon)

Die Nachfrage bei Wohnungen ist in Basel insbesondere bei den preisgünstigen Wohnungen nach wie vor und voraussichtlich auch 2035 höher als das Angebot. «Preisgünstig» ist aber eine relative Begrifflichkeit. Je nach Umständen wie Ausstattung, Wohnfläche oder Lage kann eine Wohnung im Verhältnis zu vergleichbaren Wohnungen preisgünstig sein, obwohl diese für weniger Verdienende, die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind, unerschwinglich ist.

Ich bitte die Regierung daher um Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Wie wird preisgünstig definiert, was sind die Referenzwerte für günstig und teuer?
2. Welche quantitative Differenz besteht zwischen einer preisgünstigen Wohnungsmiete und einer Kostenmiete? (Bitte um vergleichende Berechnungsbeispiele).

Wir beantworten diese Schriftliche Anfrage wie folgt:

Mit der Anpassung des kantonalen Richtplans im September 2018 hat der Regierungsrat festgelegt, dass er neu das Ziel von einem Anteil von mindestens einem Drittel preisgünstigem Wohnraum bei der Entwicklung neuer Wohngebiete anstrebt. Für die Definition des Begriffs „preisgünstiger Wohnraum“ wurde eine interdepartementale Arbeitsgruppe unter Federführung des Bau- und Verkehrsdepartements eingesetzt, die eine entsprechende Definition erarbeitet hat. Die Be-

antwortung der Schriftlichen Anfrage Georg Mattmüller stützt sich auf die entsprechenden Ergebnisse der Arbeitsgruppe.

Frage 1: Wie wird preisgünstig definiert, was sind die Referenzwerte für günstig und teuer?

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. Dieser Anteil kann pro Areal variieren. Der Grundsatz bezieht sich auf die im kantonalen Richtplan verzeichneten Areale. Bei Erlass dieser Regelung war einerseits die Definition, was preisgünstiger Wohnraum in Neubauarealen ist und andererseits wie das Ziel erreicht werden kann, noch offen.

Eine Arbeitsgruppe mit Vertretern des BVD (ff), des PD und des FD (IBS) hat die Grundlagen geprüft, eine externe Studie in Auftrag gegeben und mit Modellen aus anderen Kantonen verglichen.

Die erste Aufgabe war es, den preisgünstigen Neubau zu definieren. Bereits in einer frühen Projektphase wurde angedacht, beim preisgünstigen Neubau auch Modelle zu berücksichtigen, die gewinnstrebig sind. Daher wird im Folgenden der preisgünstige Neubau in zwei Kategorien aufgeteilt: gemeinnützig und gewinnstrebig.

Preisgünstige Wohnungen des gemeinnützigen Angebots sind gemäss §1 der Wohnraumförderverordnung Wohnungen, die sich innerhalb der geltenden Kostenlimiten des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO)¹ erstellen lassen.

Des Weiteren sind gemäss Obligationenrecht (OR) Mietzinse insbesondere dann nicht missbräuchlich, wenn sie bei neueren Bauten im Rahmen der kostendeckenden Bruttorendite liegen.

Aufgrund dieser gesetzlichen Definition des gemeinnützigen Wohnungsbaus zugunsten des preisgünstigen Wohnungsbaus **wird der gemeinnützige Wohnungsneubau grundsätzlich als preisgünstiger Neubau angesehen.**

In Abgrenzung zum preisgünstigen gemeinnützigen Neubau wird im Folgenden auf den preisgünstigen gewinnstrebrigen Neubau eingegangen. Beim Wohnungsbestand wurde im Ratschlag zur Umsetzung der Wohnschutzinitiative vom 12.12.2018 festgelegt, dass **der 50% günstigere Anteil der Bestandswohnungen als preisgünstig gelten.** Da Neubauwohnungen aber immer teurer sind als Bestandswohnungen, muss für den preisgünstigen gewinnstrebrigen Neubau eine andere Definition herangezogen werden.

Die Arbeitsgruppe hat anhand verschiedener Ansätze folgende Definition abgeleitet (Stand 06.01.2020, Änderungen vorbehalten): **Als Basis der Berechnung dienen die Angebotsmieten von Neubauten in Basel-Stadt der Jahre 2015 bis 2019 nach Zimmerzahl. Als preisgünstig wird für den Neubau derjenige Wert, der 25% unter dem Median dieser Mietpreise liegt, definiert.**

Zur Ermittlung dieser Mietzinbegrenzungen hat die Arbeitsgruppe eine externe Studie in Auftrag gegeben. Diese Studie berücksichtigt die Zahlungsfähigkeit der Haushalte, die Renditemöglichkeit der Investoren und die Auswirkungen auf den Bodenmarkt. Auf Grundlage dieser Studie werden folgende Mietzinbegrenzungen definiert:

¹ „Als preisgünstig gelten Wohnungen, die sich innerhalb der geltenden Kostenlimiten des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) gemäss Verordnung des BWO vom 27. Januar 2004 über die Kostenlimiten und Darlehensbeträge für Miet- und Eigentumsobjekte erstellen lassen“ §1 der Wohnraumförderverordnung Basel-Stadt vom 17. Juni 2014.

	1-Zi-Whg	2-Zi-Whg	3-Zi-Whg	4-Zi-Whg	5-Zi-Whg
CHF/Monat	923.–	1'290.–	1'671.–	2'187.–	2'500.–

Hieraus ergeben sich Quadratmeterpreise pro Jahr nach Wohnungsgrösse. Der Vergleich mit der Kostenmiete erfolgt ebenfalls mit Quadratmeterpreisen (siehe Frage 2).

Um zu verhindern, dass ein Anreiz besteht, Wohnungen mit zu grosszügigen Zimmerzuschnitten zu bauen, muss als zusätzliche Bedingung die Wohnungsgrösse nach Zimmerzahl begrenzt werden. Dabei wird von Wohnungsgrössen ausgegangen, welche das Bundesamt für Wohnungswesen im Wohnungsbewertungssystem als optimal im Sinne des Gebrauchswertes und eines schonungsvollen Umgangs mit Ressourcen annimmt. Daraus ergeben sich folgende maximalen Mieten, die in Basel-Stadt als preisgünstig definiert werden:

	1-Zi-Whg ²	2-Zi-Whg	3-Zi-Whg	4-Zi-Whg	5-Zi-Whg+
Maximale Miete pro m2 und Jahr in CHF	264.-/m2	272.-/m2	257.-/m2	268.-/m2	241.-/m2
Maximalfläche in m2	42 m2	57 m2	78 m2	98 m2	124 m2

Frage 2: Welche quantitative Differenz besteht zwischen einer preisgünstigen Wohnungsmiete und einer Kostenmiete?

Für die Ermittlung der Kostenmiete wird im Folgenden die Berechnungsweise der Stadt Zürich angewendet.

Eine Kostenmiete ist nach Definition der Stadt Zürich genauso hoch, dass sie den Aufwand des Bauträgers deckt. Mit der Kostenmiete werden die Schuldzinsen und die Verwaltungskosten beglichen, der Unterhalt und Werterhalt der Liegenschaften sowie die Rückstellungen zur Erneuerung sichergestellt.

Die Stadt Zürich berechnet die Kostenmiete wie folgt (Quelle: Stadt Zürich, Finanzdepartement):

	Basis	Satz		Rechtsgrundlage der Stadt Zürich
Verzinsung der Investitionskosten	Anlagekosten, unabgeschrieben Verbilligungen abgezogen, wertvermehrnde Investitionen hinzugezählt; keine Aufteuerung	Mietrechtl. Referenzzinssatz (akt. 1,5%)		Art. 2 MR § 15 WBFV

² Die Wohnungsgrössen umfassen jeweils auch halbe Zimmer: 1 und 1 ½ Zimmer-Wohnungen, 2 und 2 ½ Zimmer Wohnungen etc.

+ Baurechtszinsen		Effektiver Betrag		Art. 2 MR § 15 WBFV
+ Betriebsquote*	Gebäude- versicherungswert	Max. 3.25%		Art. 2+3 MR § 15 WBV
= Kostenmiete (maximale MZ-Summe einer Siedlung/Wirtschaftseinheit)				Art. 2 MR § 15 WBFV

* Die Betriebsquote dient der Finanzierung von öffentlichen Abgaben, Einlagen in Erneuerungs- und Heimfallfonds, Abschreibungen, Versicherungen, laufender Unterhalt und Verwaltung.

Für die Gegenüberstellung der Kostenmiete zur preisgünstigen Wohnungsmiete (gemäss Beantwortung der Frage 1) wurden drei Liegenschaften im Finanzvermögen untersucht:

- Neubauwohnungen an der Maiengasse 7-15, Hebelstrasse 52 (Neubau 2018)
- Allmendstrasse 221-233, Landauerstrasse 1-31 (Baujahr 1958)
- Appenzellerstrasse 15-21 (Baujahr 1955)

Beim Neubau an der Maiengasse werden als Anlagekosten die effektiven Baukosten zuzüglich dem Landwert eingesetzt. Bei den beiden bestehenden Liegenschaften im Rheinacker und an der Appenzellerstrasse wird der Zeitwert der Gebäude aufgrund des letzten Sanierungsjahres eingesetzt (ohne Abschreibung).

Daraus ergeben sich folgende Werte:

Liegenschaft	m2 Wohnfläche	Verzinsung der Investitions- kosten	+ Betriebs- quote	= Kostenmie- te (pro Jahr)	Kostenmiete / m2
Maiengasse 7-15 (Neubau)	4'244 m2	451'260.- ³	783'380.- ⁴	1'234'640.-	291.-/m2
Allmendstrasse 221- 233, Landauerstras- se 1-31 (Bestand)	13'823 m2	640'032.-	1'733'420.-	2'373'452.-	172.-/m2
Appenzellerstrasse 15-21 (Bestand)	2'261 m2	123'150.-	266'825.-	389'975.-	172.-/m2

Wie aus diesen drei konkreten Beispielen erkennbar ist, stammt der überwiegende Teil der Kostenmiete bei diesen Beispielen aus der sogenannten Betriebsquote (rund 2/3). Die Höhe der Betriebsquote wird ausschliesslich vom Gebäudeversicherungswert der Liegenschaft und dem entsprechenden Betriebssatz (3.25%) beeinflusst. Es handelt sich hier nur um Beispielrechnungen, Kostenmieten bei Neubauten können je nach Standard gegen unten oder oben abweichen.

Die quantitative Differenz zwischen einer Kostenmiete, einer preisgünstigen Wohnungsmiete und den effektiven durchschnittlichen IST-Mieten sieht bei den drei konkreten Beispielen wie folgt aus:

Liegenschaft	Kostenmiete / m2	Preisgünstige Miete gemäss Antwort zu Frage 1	IST-Miete
Maiengasse 7-15 (Neubau)	291.-/m2	257 - 268.-/m2⁵ (gemäss Definition preisgünstige Miete bei Neubau)	IST-Miete ohne Bonus: 280-290.-/m2 IST-Miete mit Bonus: 224-230.-/m2

³ Ohne Fläche des Doppelkindergartens

⁴ Ohne Fläche des Doppelkindergartens

⁵ Mietzinsbereich für 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen

Liegenschaft	Kostenmiete / m2	Preisgünstige Miete gemäss Antwort zu Frage 1	IST-Miete
Allmendstrasse 221-233, Landauerstrasse 1-31 (Bestand)	172.-/m2	206.-/ m2 (50%-Perzentil der Bestandesmieten) ⁶	170.-/m2
Appenzellerstrasse 15-21 (Bestand)	172.-/m2	206.-/ m2 (50%-Perzentil der Bestandesmieten)	167.-/m2

Daraus ist erkennbar, dass die Kostenmiete beim Neubau an der Maiengasse über der preisgünstigen Miete gemäss obiger Definition (Frage 1) liegen würde. Dies ergibt sich einerseits aufgrund der Baukosten und der Berücksichtigung des Landwerts beim Anlagewert. Andererseits wirkt sich aber vor allem die zweite Komponente der Kostenmiete – die Betriebsquote – aus. Diese ergibt sich gemäss dem Zürcher-Modell durch die Verzinsung des Gebäudeversicherungswerts mit 3.25%. Die Betriebsquote soll der Finanzierung von Einlagen in den Erneuerungsfonds, Abschreibungen, Versicherungen, laufender Unterhalt und der Verwaltung dienen.

Die Kostenmiete beim Neubau an der Maiengasse entspricht der Höhe der IST-Mieten ohne Bonus. Die effektiven IST-Mieten inklusive dem Mietszinsbonus (an der Maiengasse erhalten Mieter bei korrekter Belegung einen monatlichen Mietzinsbonus) liegen in diesem Beispiel klar unter der Kostenmiete und sind gemäss der Definition von preisgünstigen Mieten auch klar als preisgünstig zu bezeichnen.

Bei den beiden Bestandesliegenschaften mit Baujahr 1955 resp. 1958 liegen die Kostenmieten klar unter dem 50%-Quantil der Bestandesmieten, was aufgrund der Baujahre auch zu erwarten ist. Bei beiden Liegenschaften sind die berechneten Kostenmieten gleich hoch wie das aktuell durchschnittliche Mietzinsniveau bei den beiden Liegenschaften.

Ziel des Wohnbauprogramms 1'000+ ist die Schaffung von neuen, preisgünstigen Wohnungen durch Neubauten im Finanzvermögen. Somit ist vor allem der Vergleich der Kostenmieten bei Neubauten relevant. Erreicht werden sollen preisgünstige Wohnungsmieten beim Programm 1'000+ entweder durch optimierte, gut konzeptionierte Projekte und/oder durch den Einsatz des Bonus-Modells analog der Vermietung an der Maiengasse. Das Projekt Maiengasse hat gezeigt, dass mit klaren Vorgaben attraktive preisgünstige Wohnungen mit guter Architektur realisiert werden können. Ziel des Programms 1'000+ ist es mehr solche guten, attraktiven und nachhaltig gestaltete Wohnungen zu realisieren. Somit wird bei der Vorgabe und Auswahl der Projekte auch besonderes Gewicht auf Kosten- und Flächenkennzahlen gelegt.

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 Bonusmodell zum Einsatz kommen kann.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Elisabeth Ackermann
Präsidentin



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

⁶ Quelle: Statistisches Amt Basel-Stadt, für 3- und 4-Zimmer-Wohnungen, Stand August 2018. Für 1-Zimmer-Wohnungen: 243.-/m2, 2-Zimmer-Wohnungen: 220.-/m2, 5-Zimmer-Wohnungen: 215.-/m2.